

PLA HÀBI TAT 20•30



GENERALITAT
VALENCIANA

Vicepresidencia Segunda
y Conselleria de Vivienda
y Arquitectura Bioclimática

Plan Estratégico de Vivienda y Arquitectura de la Comunitat Valenciana



Este documento está disponible para su descarga en:
www.five.es/descargas/calab/PH2030_cas.pdf

Fotografías: Joan Roig; Aitor Lara; Manuel Peris; Pixabay

Edición: octubre 2020

Introducción	003
¿Dónde? Situación de partida	009
1. Emergencia habitacional	011
1.1. Personas sin vivienda	011
1.2. Ejecuciones hipotecarias y lanzamientos	013
2. Vivienda con fines sociales	023
2.1. Oferta de vivienda pública autonómica	023
2.2. Plan Plurianual de Rehabilitación y Ampliación del Parque Público de Vivienda 2018-2020	025
2.3. Demanda potencial de vivienda pública	027
2.4. Demanda de vivienda pública	031
2.5. Necesidades habitacionales	031
2.6. Áreas con Necesidad de Vivienda (ANHA)	033
3. Vivienda protegida	037
4. Vivienda libre	045
4.1. Producción de vivienda	045
4.2. Asequibilidad de la vivienda	048
¿Qué? Retos fundamentales	057
Eficacia, transparencia y participación	058
Derecho a la vivienda y a la ciudad	062
Hábitat equitativo	066
Transición verde	070

¿Cómo? Principios operativos	075
¿Cuándo? Un plan en tres fases	091
Anexos	101
A1. Resultados del proceso de consulta interna	103
A2. El impacto de la COVID-19	115
A2.1. Resiliencia del hábitat	117
A2.2. Resiliencia del tejido social	119
A2.3. Innovación: cambios y mejoras	123
A3. Resultados complementarios del diagnóstico	131
A3.1. Demanda potencial de vivienda pública según el nivel de cumplimiento de las condiciones establecidas en la LFSV	132
A3.2. Caracterización de los hogares con derecho a una vivienda según la LFSV	134
A3.3. Personas y hogares	135
A4. Acrónimos empleados	137

La Comunitat Valenciana se encuentra inmersa desde, al menos, el estallido de la burbuja inmobiliaria en una situación de **emergencia habitacional**. Desde 2013 se han acumulado casi 55.000 ejecuciones hipotecarias y cerca de 31.000 lanzamientos por alquiler, prácticamente se ha paralizado la construcción de vivienda protegida, a razón de entre 10.000 y 15.000 viviendas al año pierden su protección pública, el patrimonio público autonómico de vivienda se ha visto reducido a poco más de 12.500 viviendas, ha aumentado el precio de la vivienda de manera que el esfuerzo actual es el doble que el previo al boom de la construcción, casi ha desaparecido la oferta de alquiler asequible... y todo en un contexto de creciente necesidad, con una economía empobrecida y en un contexto de fragilidad laboral. De resultas de todo ello, casi un **6 % de las unidades de convivencia** de la Comunitat Valenciana están en situación de vulnerabilidad habitacional, cerca de 118.000, y hay más de 25.000 de ellas en espera de una vivienda. A esta situación crítica para muchas personas, que no tienen vivienda o no pueden costearla sin desatender otras necesidades fundamentales, se une un proceso de deterioro del territorio y el agotamiento de los recursos fruto de un urbanismo expansivo voraz, un stock de más de 83.000 viviendas nuevas sin vender, una estimación de vivienda vacía superior al medio millón, un parque envejecido e inadecuado para las necesidades actuales...

Este círculo vicioso no es fruto de una coyuntura. Se trata, en gran medida, del **resultado de una política de vivienda desarrollista** caracterizada por el fomento de

la tenencia en propiedad para consolidar una clase media estable y estimular la industria de la construcción. En este sentido el papel de la vivienda protegida ha tenido un especial protagonismo. Pese a la migración desde un sistema basado en las ayudas a la piedra hacia unas personalizadas, este sistema de incentivos ha llevado a que, en España en general y en la Comunitat Valenciana en particular, las medidas fiscales hayan sido las que han acaparado mayores recursos públicos en materia de política de vivienda. Han llegado a representar hasta 3,5 veces el gasto directo, de manera que solo teniéndolas en consideración la asignación efectiva de recursos públicos a la vivienda de España puede ser comparable a la de la media de la Unión Europea (1 % del PIB). Esta política es en gran medida responsable de los problemas estructurales de la Comunitat Valenciana en, al menos, dos cuestiones. Dado que la deducción fiscal es proporcional a la inversión, las personas más beneficiadas resultaron ser las rentas más altas. Se trata, por tanto, de una política redistributiva inicua. Además, al tratarse de una política de incentivo a la compra colaboró de manera decisiva en el impulso de la demanda, llevando a fuertes cuotas de endeudamiento particular y la consiguiente dependencia del mercado financiero. Esto, unido al hecho de que la protección de la vivienda es temporal, lleva a considerar que, en la práctica, la iniciativa en materia de vivienda ha acabado en manos privadas, lo que ha redundado en una desatención de una parte importante de la población.

En suma, la presente **vulneración del derecho a una vivienda** digna y adecuada, tal y como recoge el artículo 47 de la Constitución Española y el artículo 16 del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana, ha de considerarse una situación derivada de problemas estructurales frutos de dos décadas de política de vivienda inadecuada. En mayor o menor medida, la intervención de la administración ha favorecido un **sistema inicuo** en el reparto, **ineficiente** en el consumo de recursos, **dependiente** de la iniciativa privada y extremadamente **volátil** que alimenta perniciosamente la crítica situación ecosistémica actual.

La pasada legislatura supuso un primer intento de reorientación de esta situación. En materia de protección del derecho a la vivienda, la aprobación de la Ley 2/2017 por la función social de la vivienda ha de considerarse, sin duda, un hito. En materia operativa, el Plan Plurianual 2018-2020 quiso introducir, pese a las dificultades presupuestarias y de gestión, un nuevo modelo de política de vivienda. Se quiso aumentar el patrimonio público de viviendas, mejorar el apoyo a las unidades de convivencia más duramente

castigadas por el estallido de la burbuja inmobiliaria vía subvenciones al alquiler y se realizó un esfuerzo notable en materia de mejora de la calidad del parque construido. Todo ello ha llevado a una mejoría de la situación habitacional en la Comunitat Valenciana en la que cabe profundizar y ha puesto de relevancia la urgencia de disponer de una estrategia para abordar los retos actuales y de los próximos años.

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 una **respuesta operativa**, el 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 del 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. Parte del establecimiento de **cuatro retos** sustantivos.

En primer lugar, la administración ha de transformarse en una herramienta facilitadora de los proyectos personales de la ciudadanía. No es aceptable que sume trabas. El primer reto consiste en la implantación de un **nuevo modelo de gobernanza** que agilice, dé transparencia y sea más cercano. Está basado en la municipalización de la gestión directa de la política de vivienda, la atención de proximidad y la participación activa de todas las personas.

Una de las primeras medidas encaminadas a alcanzarlo ha sido la formación de **XALOC**, una red de administraciones locales y comarcales de vivienda que permite la coordinación entre administraciones y garantiza un servicio de ventanilla única local.

En segundo lugar, para poder garantizar el derecho a la vivienda y a la ciudad, la administración ha de dotarse de un parque de viviendas proporcional a las necesidades de las personas. Los estudios del Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana señalan que, a finales de 2019, en la Comunitat Valenciana 88.000 familias necesitaban algún tipo de apoyo para acceder a una vivienda. En respuesta a ello, la Generalitat Valenciana se compromete a **duplicar el número de viviendas con fines sociales** en los próximos 10 años en colaboración con el resto de administraciones públicas y el tercer sector. El **Decreto-ley para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto** va a proporcionar, en este sentido, una herramienta ágil y eficiente para aumentar el patrimonio público y proteger el derecho a la vivienda.

En tercer lugar, el parque de viviendas: las ciudades y pueblos han de migrar hacia un hábitat equitativo. En la actualidad no se ajustan a las necesidades de las personas. Si algo ha puesto de manifiesto la crisis sanitaria de la COVID-19 es la necesidad de disponer de hábitats capaces de sobreponerse a las adversidades, hábitats concebidos de manera que puedan constituir un refugio seguro y equitativo. Según los diagnósticos más recientes, en la Comunitat Valenciana **han de adaptarse 150.000 viviendas y sus entornos para proporcionar un hábitat resiliente** que tenga en cuenta la diversidad de unidades de convivencia y la diferencia de usos, que introduzca nuevos mecanismos que permitan adaptaciones y anticipaciones. Se ha diseñado un **programa de reactivación e impulso de la rehabilitación post-COVID19** que consiste en la agilización de los procedimientos administrativos con el fin de reactivar el sector y orientarlo hacia criterios de biohabitabilidad.

En cuarto lugar, en el marco de la Agenda 2.030, las ciudades y los pueblos han de ser sostenibles y, en esta materia, el sector de la edificación y regeneración urbana tiene un incuestionable protagonismo. La Generalitat Valenciana se compromete a **impulsar la transición ecológica y la descarbonización del sector**, y establecer unos criterios claros y cuantificables. Con tal fin, de cara a 2030, el consumo de energía en el sector residencial se deberá reducir un 35 % y el de agua un 20 %. Se establecerán medidas para tender hacia el residuo cero. En este sentido se ha iniciado ya la **ejecución de proyectos piloto**, tanto de nueva planta como de rehabilitación, en los que se explorarán y evaluarán la bioconstrucción, la construcción 4.0 y la prefabricación para introducir en el mercado experiencias innovadoras.

El PH 20·30 da respuesta a estos retos a partir de una batería de actuaciones ordenadas en **cuatro ejes estratégicos**, para cada uno de los cuales se han establecido tres objetivos. Con el fin de defender los derechos por el hábitat, la política de vivienda ha de **INTEGRAR** por medio de la lucha contra la emergencia habitacional, la pobreza energética y la segregación espacial. Para proveer de hábitat ha de **SUMAR** por medio del fomento del alquiler asequible, la ampliación del patrimonio público de viviendas y el impulso a nuevos instrumentos de colaboración. Para cualificar el hábitat ha de **MEJORAR** la accesibilidad y seguridad de los edificios, la eficiencia energética, la calidad de los edificios y la sostenibilidad, y el hábitat para hacerlo más resiliente. Finalmente, para hacer todo ello posible ha de consolidarse una **NUEVA GOBERNANZA**.

Con el fin de desplegar cada uno de estos ejes estratégicos y alcanzar los objetivos establecidos se han diseñado **132 actuaciones** distribuidas en función de su naturaleza operativa: análisis y diagnóstico, planificación, ejecución, coordinación y clarificación, formación y sensibilización, y transparencia y participación. Todas ellas, están sujetas a un calendario que consta de tres fases. La primera fase, llamada de transición, de 2020 a 2022, persigue reconducir la política de vivienda precedente. La segunda fase, de consolidación, de 2023 a 2025, profundiza en los cambios introducidos. La tercera fase, la de expansión, de 2026 a 2028, aprovecha los cimientos instaurados para alcanzar los objetivos fijados en los retos estratégicos. Gracias a una batería de **57 indicadores** concretos y cuantificables se establece un protocolo anual interno por medio del cual se evalúen los objetivos alcanzados y uno trienal externo que permita establecer el grado de cumplimiento de cada una de las fases. El PH 20·30 concluye en 2029 con un proceso de evaluación integral y la consecuente elaboración del siguiente plan.

Por primera vez la Comunitat Valenciana va a disponer de un plan de vivienda de miras largas y en interlocución directa con la Unión Europea. Un plan centrado en las personas, en todas ellas, que proporcione igualdad en las oportunidades y respete sus diferencias, que proteja a las víctimas de toda clase de discriminación y violencia. Un plan que consolide durante la próxima década el cambio de paradigma iniciado la pasada legislatura y que entienda el derecho a la vivienda como inseparable del derecho a la ciudad. Un plan que atienda a la cohesión social, reduzca la brecha habitacional y reivindique, con un presupuesto en proporción, la centralidad de lo público en la vivienda. Un plan, por último, evaluable y transparente, abierto a la participación y con una programación pública de seguimiento y control.

¿Dónde?

Situación de partida

Aproximarse a la situación habitacional de la Comunitat Valenciana desde un enfoque estratégico requiere, desde el comienzo, partir de un diagnóstico objetivo.

Pese a los esfuerzos iniciados en los últimos años de la pasada década, los datos evidencian aún deficiencias estructurales en el sistema de protección del derecho a la vivienda que exige ser corregido a muchos niveles: personas sin hogar, déficit de vivienda con fines sociales, falta de asequibilidad de los alquileres...



1. Emergencia habitacional

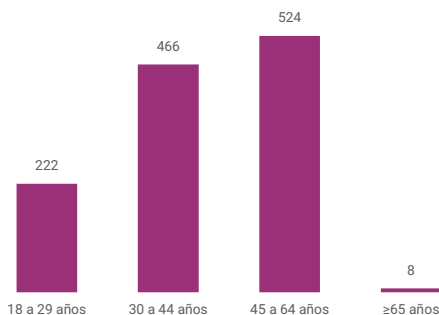
1.1. Personas sin vivienda

Sinhogarismo

El INE realiza una encuesta no periódica sobre personas sin hogar. Los últimos datos disponibles, de 2012, cifran el número de personas sin hogar en la Comunitat Valenciana en 1.220 personas, el 5,3 % de las 22.938 personas sin hogar censadas en el territorio español. La franja de edad mayoritaria de las personas sin hogar es de entre 45 y 64 años.

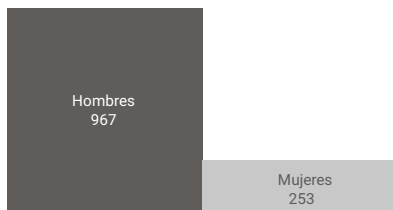
Una mayoría de las personas sin hogar son hombres. Las mujeres representan el 20,7 %.

Gráfico 1. Personas sin hogar en la Comunitat Valenciana, según la edad



Fuente: INE, Encuesta sobre las personas sin hogar, 2012.

Gráfico 2. Personas sin hogar en la Comunitat Valenciana, según el sexo



Fuente: INE, Encuesta sobre las personas sin hogar, 2012.

Cabe señalar que el estudio del INE se limita a las personas sin hogar de un mínimo de 18 años, que acuden a centros de alojamiento o restauración ubicados en los municipios mayores de 20.000 habitantes. Por lo tanto, aunque el número se puede acercar a la realidad, no refleja la totalidad. Otras fuentes estiman el número total de personas sin hogar en España por encima de 30.000.¹ Aún así, en la comparación europea, la tasa de sinhogarismo española es una de las más reducidas y la tasa de la Comunitat Valenciana está por debajo de la media estatal.²

El ayuntamiento de València hizo públicos a finales de 2019 los datos de su censo de personas sin hogar, arrojando cifras que llaman a revisar al alza las previsiones del INE. Solo en la ciudad de València hay 939 personas censadas sin hogar, de entre las cuales 403 duermen en albergues y 536 en la calle. En sintonía con los datos del INE, el 21 % son mujeres. La media de edad es de 44 años y un 6 % no había alcanzado los 21.

Personas acogidas en el hogar de sus padres u otro hogar

Una de las razones de la tasa comparativamente reducida de sinhogarismo en la Comunitat Valenciana es sin duda la existencia de la red familiar. El Estudio de las Necesidades y Demanda de Vivienda 2017-2020 (ENDV) aporta algunos datos al respecto.

Un 8,9 % de las personas mayores de edad que residen en el hogar de sus padres, aproximadamente unas 65.000 personas, ya habían accedido a una vivienda propia pero han vuelto al hogar paterno porque no podían pagarla. De este modo, el 2,8 % de las unidades de convivencia valencianas –un 10,9 % con hijos o hijas de más de 18 años–

1. La *Estrategia Nacional Integral para Personas sin Hogar 2015-2020* estima el número total de personas sin hogar en unas 33.000 personas en 2015.

2. Busch-Geertsema, V.; Benjaminsen, L.; Filipovic Hrast, M. y Pleace, N. (2014): *Extent and Profile of Homelessness in European Member States: A Statistical Update*. Bruselas: FEANTSA. European Observatory on Homelessness Comparative Research.

han vuelto a acoger a algún hijo o hija ya emancipado o emancipada. A ello cabe añadir un 0,6 % de las unidades de convivencia valencianas que acogen una persona, otra que un hijo o una hija, que tuvo vivienda propia y ha tenido que dejarla porque no la podía pagar.

Un periodo sin vivienda propia también afectó a un número importante de las personas actualmente responsables de las viviendas (propiedad, alquiler o cesión): un 11,5 % afirma que hubo un momento desde que se emanciparon en el que no tuvieron vivienda propia porque no se la podían pagar.

Riesgo de exclusión residencial

En este contexto es importante mencionar también que un 0,4 % de las unidades de convivencia de la Comunitat Valenciana, unas 7.600 según las estimaciones del ENDV, consideran probable o seguro que se vean obligados a abandonar su vivienda dentro de los próximos 4 años, aunque no tengan intención de hacerlo. Más de un tercio de estas unidades de convivencia vive en alquiler.

1.2. Ejecuciones hipotecarias y lanzamientos

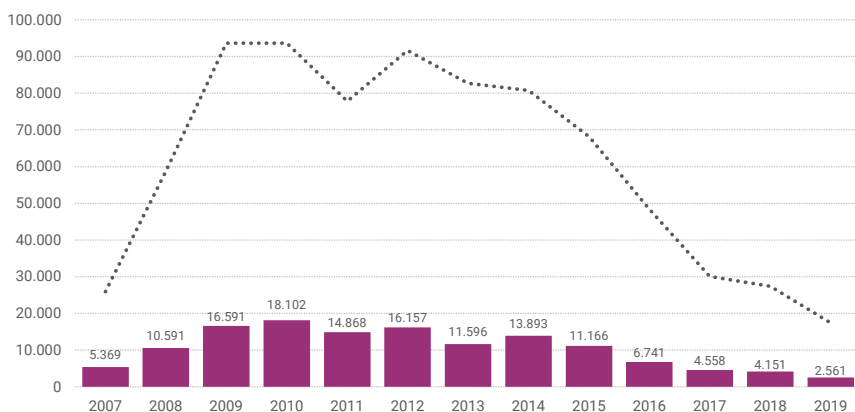
Los boletines estadísticos del Consejo General del Poder Judicial proporcionan datos sobre ejecuciones hipotecarias y lanzamientos. En el primer caso se computan aquellos procedimientos que, tramitados en los Juzgados de Primera Instancia, permiten exigir el pago de las deudas garantizadas por prenda o hipoteca al acreedor con escritura de hipoteca a su favor, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad. En el segundo caso se contabiliza un lanzamiento por cada bien inmueble cuyo lanzamiento o entrega posesoria se acuerde, con independencia de los señalamientos que genere y del tipo de proceso en el que se acuerde o la fase en que éste se encuentre, siempre que implique un cambio en la posesión de un inmueble, y sin tener en cuenta si se trata de una finca rústica o urbana ni si es o no una vivienda.

Consejo General del Poder Judicial

Ejecuciones hipotecarias

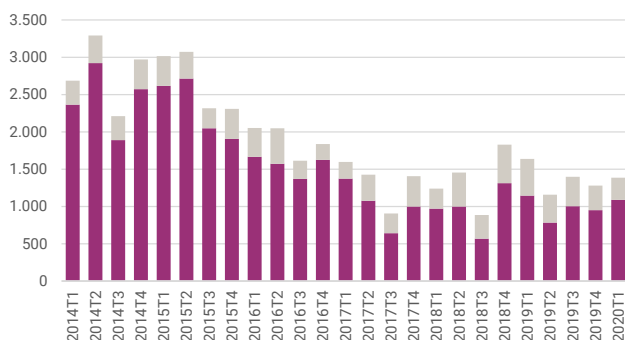
La burbuja inmobiliaria trajo consigo el sobreendeudamiento de las familias que condujo al paulatino incremento de las ejecuciones hipotecarias. Éstas alcanzaron en la Comunitat Valenciana las 18.102 ejecuciones anuales que supusieron cerca del 20 % de las ejecutadas en España en 2010.

Gráfico 3. Ejecuciones hipotecarias en la Comunitat Valenciana y en España (CGPJ)



Fuente: Ejecuciones hipotecarias y lanzamientos en la Comunitat Valenciana. OHSU, 2020.

Gráfico 4. N° de ejecuciones hipotecarias según tipo de vivienda (INE)

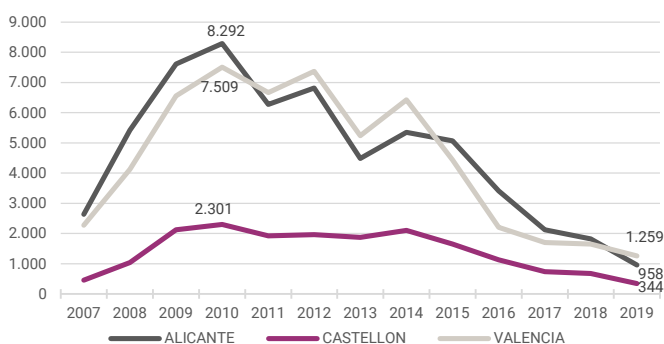


Fuente: Ejecuciones hipotecarias y lanzamientos en la Comunitat Valenciana. OHSU, 2020.

La mayor parte de las ejecuciones hipotecarias en la Comunitat Valenciana se dan en compras de viviendas usadas. A partir de 2017 se equilibra el número de ejecuciones sobre viviendas nuevas y usadas, disminuyendo el número de las viviendas usadas y manteniéndose constante el de las de nueva construcción.

Las ejecuciones hipotecarias han descendido notablemente desde los picos más altos en 2010, el año con mayores registros post estallido burbuja inmobiliaria, en todas las provincias. En Valencia el descenso ha sido del 83 % y en Alicante del 88 %. En Castellón del 85 %.

Gráfico 5. Ejecuciones hipotecarias en la Comunitat Valenciana por provincias (CGPJ)

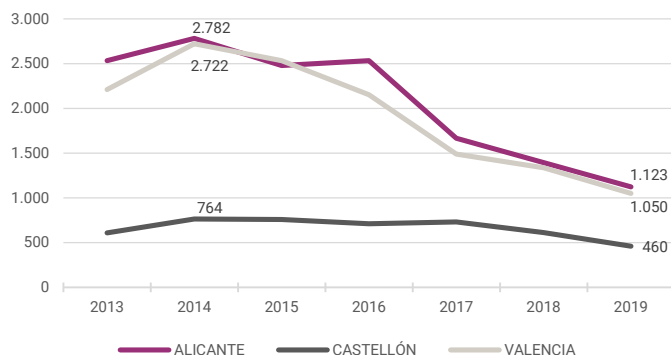


Fuente: Ejecuciones hipotecarias y lanzamientos en la Comunitat Valenciana. OHSU, 2020.

Lanzamientos derivados de ejecuciones hipotecarias (leh)

Los lanzamientos operados por ejecuciones hipotecarias se han reducido entre 2014 (año del pico más alto) y 2019 en torno al 60 % en las provincias de Alicante y Valencia. En Castellón la reducción sólo es de casi el 40 %.

Gráfico 6. Lanzamientos por ejecución hipotecaria por provincias (CGPJ)

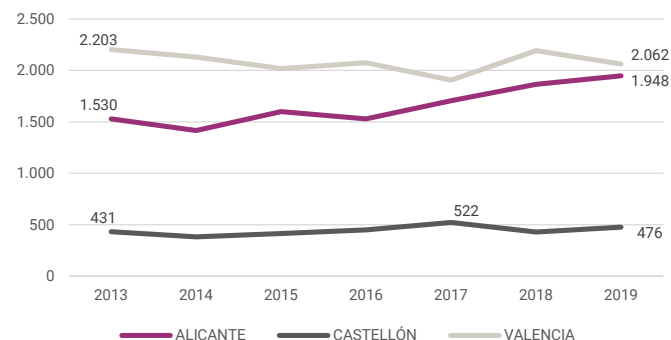


Fuente: Ejecuciones hipotecarias y lanzamientos en la Comunitat Valenciana. OHSU, 2020.

Lanzamientos derivados de la aplicación de legislación de arrendamientos urbanos o impagos de alquileres (lau)

Los lanzamientos operados por aplicación de la legislación de arrendamientos urbanos o impagos de alquileres en general continúan su tendencia al alza entre 2013 y 2019. Se mantienen en niveles similares a los registrados en 2013 en la provincia de Valencia; en Alicante incrementan poco más del 20 %; y en Castellón repuntan poco más del 20 % en 2017 respecto a 2013, y son los mismos que en 2013.

Gráfico 7. Lanzamientos por alquiler (CGPJ)

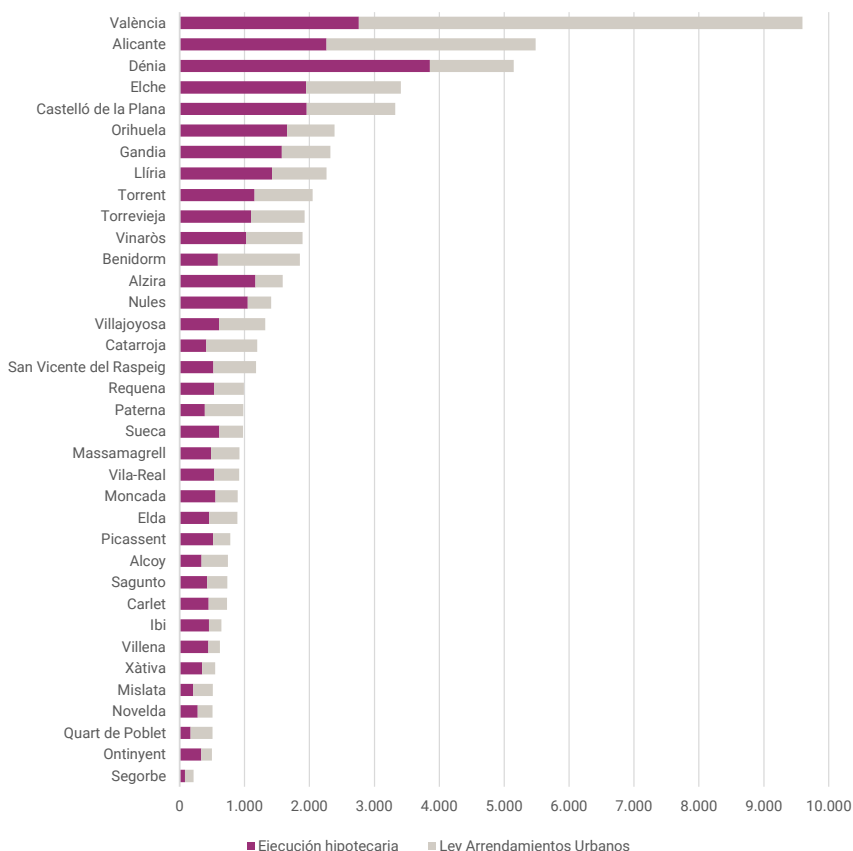


Fuente: Ejecuciones hipotecarias y lanzamientos en la Comunitat Valenciana. OHSU, 2020.

Desagregación por partido judicial

Tal y como señala el Ministerio de Justicia, el partido es la unidad territorial integrada por uno o más municipios limítrofes, pertenecientes a una misma provincia. La modificación de partidos se realiza, en su caso, en función del número de asuntos, de las características de la población, medios de comunicación y comarcas naturales. La Comunitat Valenciana se subdivide en 36 partidos judiciales, 13 en la provincia de Alicante, 5 en la de Castellón y 18 en la de Valencia.

Gráfico 8. Lanzamientos de Juzgados de Primera Instancia e Instrucción por partidos judiciales desde 2013 a 2019 (CGPJ)



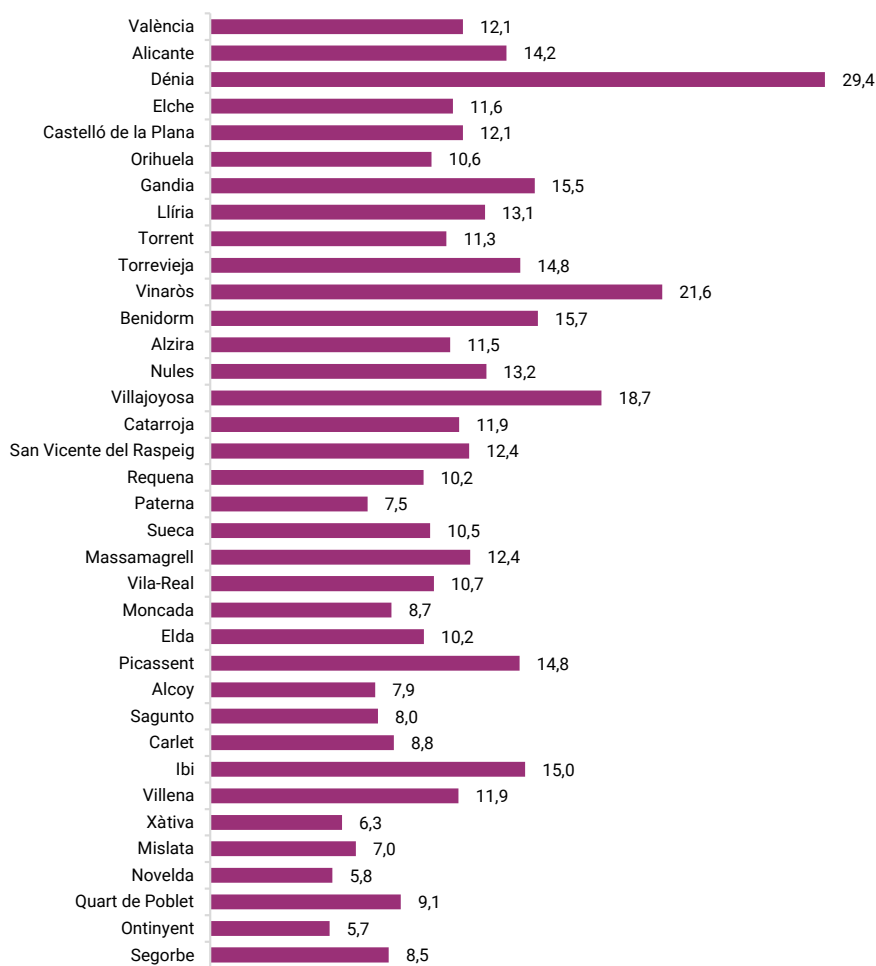
Fuente: Ejecuciones hipotecarias y lanzamientos en la Comunitat Valenciana. OHSU, 2020.

Los datos desagregados por partidos judiciales proporcionados por el CGPJ permiten una aproximación más precisa a la distribución territorial de los lanzamientos.

En términos absolutos, los partidos judiciales que incluyen los cuatro municipios más poblados de la Comunitat Valenciana, València, Alacant, Elx y Castelló, acumulan las cifras más elevadas, superiores a 3.000 lanzamientos. A estos cabe añadir el caso del partido judicial de Denia, que alcanzó una cifra superior a los 5.000 lanzamientos. Este caso, además, acusa una marcada prevalencia de las ejecuciones hipotecarias respecto los lanzamientos fruto de la aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Más de la mitad de los partidos judiciales, 19, no alcanzaron los 1.000 lanzamientos.

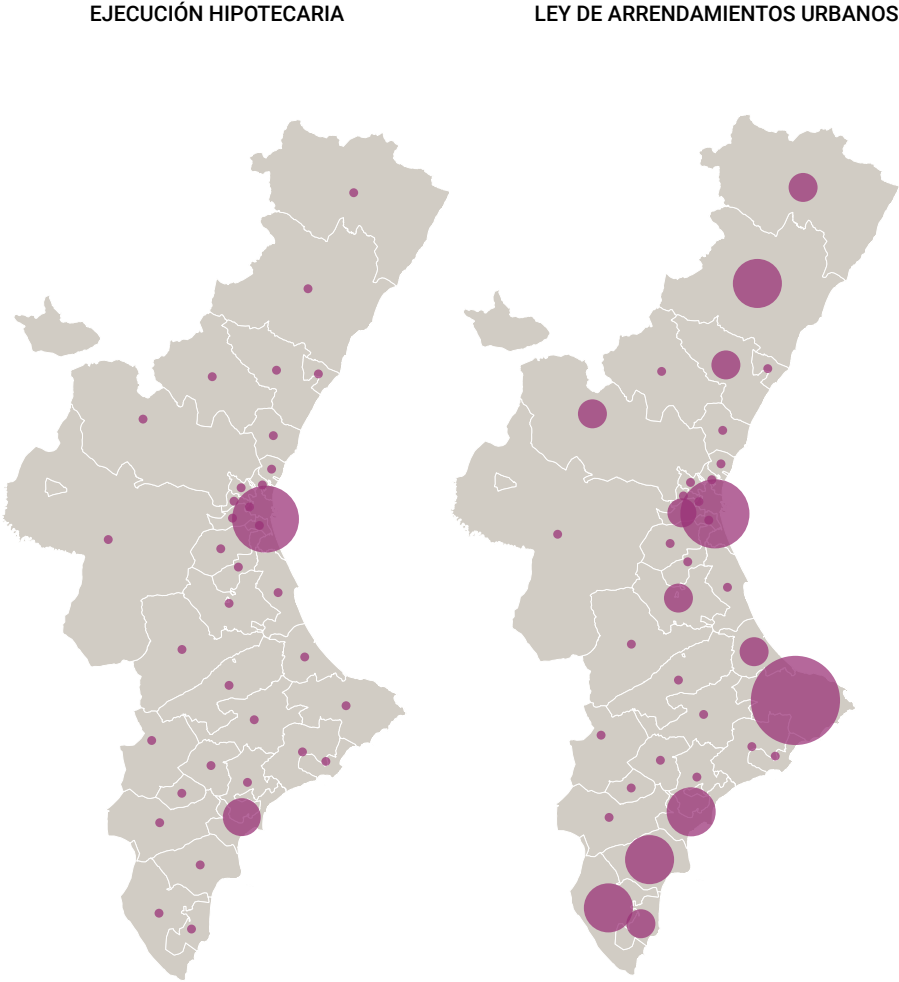
En términos relativos, en función de la población atendida por cada uno de los partidos judiciales, pueden identificarse tres tendencias diferenciadas. Destacan 5 partidos judiciales con un índice de lanzamientos por cada 1.000 habitantes superior a 15: Dènia (29,4), Vinaròs (21,6), La Vila Joiosa (18,7), Benidorm (15,7) y Gandia (15,5). Todos ellos zonas costeras con fuerte presión turística. El grueso de partidos judiciales de la Comunitat Valenciana, 20, alcanzaron un índice entre 10 y 15. Por último, en 11 casos el índice es inferior a 10 lanzamientos por cada 1.000 habitantes: Paterna (7,5), Moncada (8,7), Alcoi (7,9), Sagunt (8,0), Carlet (8,8), Xàtiva (6,3), Mislata (7,0), Novelda (5,8), Quart de Poblet (9,1), Ontinyent (5,7) y Segorb (8,5). La mayoría de estos coinciden igualmente como los partidos judiciales con menores valores absolutos.

Gráfico 9. Lanzamientos por partidos judiciales por cada 1.000 habitantes desde 2013 a 2019 (CGPJ)



Fuente: Ejecuciones hipotecarias y lanzamientos en la Comunitat Valenciana. OHSU, 2020.

Gráfico 10. Distribución geográfica de los lanzamientos por partidos judiciales desde 2013 a 2019 (CGPJ)



Fuente: Ejecuciones hipotecarias y lanzamientos en la Comunitat Valenciana. OHSU, 2020.

Las ejecuciones hipotecarias han descendido notablemente en todas las provincias desde los picos más altos en 2010. Se han reducido un 53,7 % los datos registrados de las ejecuciones hipotecarias por los TSJ entre el tercer trimestre de 2019 y el de 2018. A partir de este punto se produce una tendencia alcista que lleva a un 29,6 % en el primer trimestre de 2020.

Los lanzamientos operados por ejecuciones hipotecarias se han reducido entre 2014 (año del pico más alto) y 2019 en torno al 60 % en las provincias de Alicante y Valencia. En Castellón la reducción sólo es de casi el 40 %. En la Comunitat Valenciana, entre el pico el segundo trimestre de 2014 y el primero de 2020, los lanzamientos se han reducido en torno al 70 %.

Los lanzamientos operados por aplicación de la legislación de arrendamientos urbanos o impagos de alquileres en general continúan su tendencia al alza entre 2013 y 2019. Se mantienen en niveles similares a los registrados en 2013 en la provincia de Valencia; en Alicante incrementan poco más del 20 %; y en Castellón repuntan poco más del 20 % en 2017 respecto a 2013, y son los mismos que en 2013. En la Comunitat Valenciana se mantienen aproximadamente las cifras, con un ascenso de 26 lanzamientos.



2. Vivienda con fines sociales

2.1. Oferta de vivienda pública autonómica

Tal y como lo establece la disposición adicional tercera de la ley 14/2003 , de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana el patrimonio público de vivienda estará integrado por los bienes patrimoniales de la Administración con uso residencial adscritos expresamente a tal destino; las viviendas que sean promovidas o adquiridas por la Administración, en virtud de cualquier título, con el fin de su incorporación al patrimonio público de vivienda y las que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto; y los ingresos obtenidos mediante enajenación de viviendas incluidas en el patrimonio público de vivienda.

Parque público de la Generalitat

El parque público de vivienda autonómico comprende una serie de inmuebles, repartidos por diferentes municipios de la Comunitat Valenciana. Parte de este parque se encuentra actualmente en cesión, según diferentes regímenes, y otra parte está formada por viviendas con la titularidad recuperada por la EVha para proceder a su inspección y valorar las reparaciones que se tienen que llevar a cabo para incorporarlas al listado de viviendas disponibles.

El parque público asciende a 12.572 viviendas. La mayor parte de ellas están ocupadas según diferentes fórmulas de cesión (acceso diferido, precario, etc) y todas aquellas que se encuentran ocupadas ilegalmente, están actualmente en proceso de regularización. Parte del resto de viviendas recuperadas por la Entitat Valenciana d'Habitatge están sin asignar, pero necesitan una rehabilitación más o menos profunda para alcanzar un nivel aceptable de habitabilidad. Por lo tanto, en la Comunitat Valenciana, hay actualmente 532 viviendas del parque público que están disponibles o pueden estarlo a corto o medio plazo.

Tabla 1. Viviendas del parque público de la Generalitat Valenciana gestionadas por la EVha

	Nº total de viviendas gestionadas	Nº de viviendas sin adjudicar (pendientes de rehabilitación)
Alicante	5.182	161
Castellón	771	24
Valencia	6.619	347
Comunitat Valenciana	12.572	532

Fuente: Servicio de Gestión del Parque Público (EVha). 2019

Parque público y activos propios de la Entitat Valenciana d'Habitatge (EVha)

En la actualidad la Entitat Valenciana d'Habitatge cuenta con una serie de activos propios que se ha incorporado a su patrimonio a través de distintas fórmulas de obtención. Todas las viviendas propiedad de la EVha se gestionan, únicamente, bajo la modalidad de alquiler o alquiler con opción a compra. Estos contratos han sido fruto de la modificación del régimen del uso de las viviendas en venta, cuyo objetivo es incentivar la ocupación y facilitar el acceso a la vivienda.

Tabla 2. Viviendas del parque propio de la Entitat Valenciana d'Habitatge (EVha)

	Nº total de viviendas gestionadas	Nº de viviendas sin adjudicar (pendientes de rehabilitación)
Alicante	568	146
Castellón	285	78
Valencia	612	178
Comunitat Valenciana	1.465	402

Fuente: Servicio de Gestión de Activos Propios (EVha). 2019

2.2. Plan Plurianual de Rehabilitación y Ampliación del Parque Público de Vivienda 2018-2020

La Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio puso en marcha un Plan Plurianual para la Rehabilitación y Ampliación del Parque Público de Viviendas en la Comunitat Valenciana, para el periodo 2018-2020, el cual desarrollaba las políticas dirigidas a garantizar el derecho a una vivienda digna, adecuada y asequible para todas las personas, durante ese periodo de tiempo.

Las iniciativas que planteó el Plan se agruparon en tres líneas de actuación. En primer lugar, las acciones relativas a la mejora de las viviendas del parque público. En segundo lugar, las acciones para recuperar viviendas públicas existentes aún no disponibles por la Generalitat Valenciana para su puesta en el mercado del alquiler social. En tercer lugar, las acciones encaminadas a la ampliación del parque de vivienda pública que se articulaban por diferentes vías: desde la compra pública de viviendas, pasando por la reactivación de promociones de nueva construcción interrumpidas, hasta la firma de convenios de cesión de viviendas con entidades financieras o la generación de viviendas en régimen de alquiler asequible a través de mecanismos de colaboración público-privados.

Los programas que desarrollaban estas tres líneas de actuación fueron los siguientes:

1. Rehabilitación de viviendas públicas
2. Recuperación de viviendas públicas
3. Ampliación del parque público de viviendas

En la tabla siguiente se muestra la situación de partida en el inicio del plan el año 2018, los objetivos definidos y los resultados obtenidos a finales de 2019.

Tabla 3. Evaluación del Plan Plurianual de Rehabilitación y Ampliación del Parque Público de Vivienda 2018-2020, para los años 2018 y 2019

	Objetivos planificados				Objetivos alcanzados			
	2018	2019	Total	Presupuesto	2018	2019	Total	Presupuesto
1.Rehabilitación de viviendas del parque público								
Nº de viviendas de GVA reparadas	200	200	400	12.386.000€	235	137	372	14.018.151€
Nº de viviendas para alquiler asequible reparadas	150	70	220		114	142	256	
Nº de viviendas de EVha o GVA rehabilitada a través de ARRU	-	388	388	3.084.650€	-	961	961	9.362.820€
2.Recuperación de viviendas públicas								
Nº de viviendas en desuso de administraciones sectoriales, incorporadas al parque público: viviendas de camineros, ferroviarios y otras Consellerías	15	62	77		17	12	39	
Nº de viviendas del Parque Público de Vivienda Social de la Generalitat y del Parque Propio de EVha de alquiler asequible que actualmente se encuentran ocupados irregularmente	120	150	270		133*	217*	No es sumatorio	
3.Ampliación del parque público de viviendas								
Nº de viviendas en régimen de venta que han pasado a alquiler	130	0	130	2.600.00€	215	217	432	
Nº de viviendas de tipología plurifamiliar situadas en la Comunitat Valenciana adquiridas por concurso	165	165	330	21.000.000€	0	51	51	
Nº de promociones de EVha reactivadas	80	31	111	6.290.000€	64	47	111	7.330.000€
Nº de Convenios con entidades financieras	100	250	350	875.000€		173	173	550.000 € anuales
Nº de viviendas incorporadas a la oferta de viviendas en régimen de alquiler asequible mediante mecanismos de colaboración público-privada	-	48	48			48	48	

* Ofertas de regularización

Finalizado el año 2019 se observa que el logro de objetivos en el Programa 1 sobre Rehabilitación de viviendas públicas es muy satisfactorio dado que en las tres actuaciones previstas se han logrado ejecutar los objetivos fijados, ya que se han reparado un 93% de las viviendas del EVha o de GVA previstas, reparado un 116% de las viviendas para alquiler asequible y rehabilitado a través de ARRUs más del doble de las viviendas previstas en el Plan para los ejercicios 2018 y 2019.

Respecto al Programa 2, sobre Recuperación de viviendas públicas, no se han podido incorporar al parque público las viviendas en desuso inicialmente previstas, procedentes de administraciones sectoriales y otras consellerías. Así mismo en cuanto a viviendas ocupadas irregularmente se ha tramitado la regularización de más de 200 expedientes.

En cuanto al Programa 3, para la Ampliación del parque público de viviendas, se han alcanzado los objetivos inicialmente planificados en tres de las cinco acciones, concretamente a las viviendas en régimen de venta que han pasado a alquiler, las promociones reactivadas y las viviendas incorporadas a la oferta de viviendas en régimen de alquiler asequible mediante mecanismos de colaboración público-privada.

2.3. Demanda potencial de vivienda pública

Tal y como se establece en el artículo 2 de la LFSV, las condiciones que han de reunir las unidades de convivencia (UdC) que generan la obligación jurídica de la administración de poner una solución habitacional a su disposición, en caso de pedirlo, son las siguientes:

1. Ingresos máximos de la unidad de convivencia³ (Art.2 LFSV):
 - 1 persona: hasta 1 vez el IPREM⁴
 - 2 personas: hasta 1,5 veces el IPREM
 - 3 y más personas: hasta 2 veces el IPREM
2. Sin vivienda en propiedad (vivienda principal y/o no principal)
3. Pago de un alquiler que supere el 25% de los ingresos

3. Los datos de ingresos de la encuesta han sido ajustados para hacerlos coincidir con los ingresos medios por unidad de consumo de la Encuesta de Condiciones de Vida del INE. En esta encuesta, se estima la renta total de las unidades de convivencia a partir de datos de distintas fuentes administrativas, externas a la propia encuesta). La ratio renta media / renta mediana es similar entre ambos estudios, índice de una dispersión similar de los datos de ingresos.

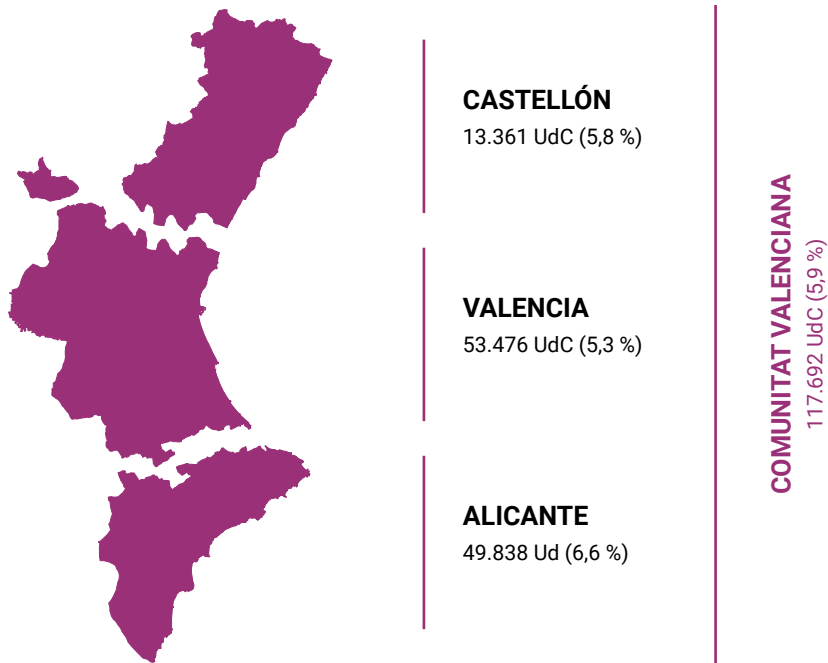
4. Se ha utilizado el IPREM de 2016 (7.455,14 €/año).

Sin perjuicio de que existan situaciones de vulnerabilidad y necesidad que puedan quedar fuera de los límites fijados por la LFSV, según la estimación realizada a partir de una muestra representativa de 1.502 entrevistas de la encuesta del ENDV, 117.692 UdC de la Comunitat Valenciana, el 5,9% del total de hogares, cumplen las condiciones fijadas en su artículo 2.

Resultados territorializados por provincias

La distribución por el territorio es, no obstante, desigual. La proporción de hogares que cumplen dichas condiciones es mayor en la provincia de Alicante (el 6,6 %), que en las provincias de Castellón (5,8 %) y Valencia (5,3 %).

Gráfico 11. UdC con derecho a una vivienda, según la LFSV, por provincias



Resultados territorializados por áreas de estudio (AE)

El ENDV diferencia 10 áreas de estudio considerados relativamente homogéneas con respecto a la demanda de vivienda. A continuación se presenta la distribución de las unidades de convivencia con derecho a una vivienda según la LFSV por estas áreas de estudio.

En las provincias de Castellón y Valencia, la demanda de vivienda social queda prácticamente limitada a las áreas costeras, observándose una demanda de vivienda social muy reducida en las áreas del interior de estas provincias, tanto en números absolutos como en porcentaje de los hogares. En la provincia de Alicante se observa un alto nivel de demanda en todas las áreas de la provincia.

Tabla 4. Resumen de los resultados territorializados por provincias y áreas de estudio

		Total UdC ⁵	Cumple condiciones LFSV	
			% hogares	Nº hogares
PROVINCIA	Alicante	749.475	6,6 %	49.838
	Castellón	230.746	5,8 %	13.361
	Valencia	1.017.579	5,3 %	53.476
ÁREA DE ESTUDIO	AE1	20.582	0,6 %	119
	AE2	210.164	6,4 %	13.355
	AE3	36.227	0,0 %	0
	AE4	765.182	5,9 %	45.146
	AE5	147.401	4,7 %	6.868
	AE6	68.770	1,2 %	803
	AE7	124.265	6,3 %	7.811
	AE8	152.623	7,9 %	12.033
	AE9	212.233	6,4 %	13.601
	AE10	260.353	6,2 %	16.132
Comunitat Valenciana		1.997.800	5,9 %	117.692

Fuente: Estudio de las necesidades y demanda de vivienda en la Comunitat Valenciana. 2017

5. Datos poblacionales del ENDV, con fecha de referencia 01-07-2016. A nivel autonómico, coinciden con los datos de la Encuesta Continua de Hogares (ECH) del INE con igual fecha de referencia.

Gràfic 12. UdC con derecho a una vivienda, según la LFSV, por áreas de estudio

AE1

Interior de la provincia de Castellón

119 UdC (0,6 %)

AE2

Costa de la provincia de Castellón

13.355 UdC (6,4 %)

AE3

Interior de la provincia de Valencia

0 UdC (0 %)

AE4

València, Torrente, Sagunto, ...

45.146 UdC (5,9 %)

AE5

Gandia, Alzira, Sueca, ...

6.868 UdC (4,7 %)

AE6

Ontinyent, Xàtiva, ...

803 UdC (1,2 %)

AE7

Alcoy, Elda, ...

7.811 UdC (6,3 %)

AE8

Benidorm, Dénia, ...

12.033 UdC (7,9 %)

AE9

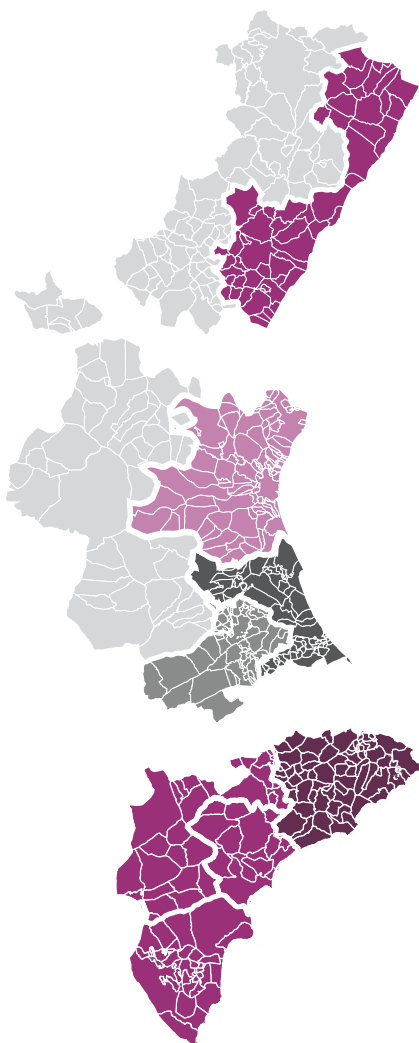
Alicante, San Vte. del Raspeig, ...

13.601 UdC (6,4 %)

AE10

Elche, Torrevieja, ...

16.132 UdC (6,2 %)



2.4. Demanda de vivienda pública

En la Ley por la Función Social de la Vivienda (LFSV) se regulan los registros necesarios para la mejor identificación de la oferta y demanda de vivienda pública, entre ellos el Registro de Demandantes de Vivienda (artículo 11). A partir de las solicitudes recibidas se elaboran las correspondientes listas de espera para identificar la demanda de vivienda y basar los procedimientos de adjudicación.

Tabla 5. Número de demandantes de vivienda pública

	Listado de espera de demandantes	Registro de demandantes
Alicante	3.708	6.547
Castellón	776	1.903
Valencia	5.099	6.781
Comunitat Valenciana	9.583	15.231

Fuente: Listado de espera de demandantes (EVha) y Registro de demandantes (InfoHabitatge). Servicio de Emergencia Habitacional y Función Social de la Vivienda y OHSU. 2019

2.5. Necesidades habitacionales

Según la demanda potencial

Tal y como se ha establecido en el tercer apartado, se estima que 117.692 hogares de la Comunitat Valenciana, el 5,9% del total, cumplen las condiciones que, conforme a la Ley por la Función Social de la Vivienda (LFSV), generan la obligación jurídica a la administración de poner una solución habitacional a disposición de estos hogares, en el caso de que lo pidieran.

La proporción de hogares es mayor en la provincia de Alicante que en las provincias de Castellón y València. Asimismo, en la provincia de Alicante se observa un alto nivel de demanda de vivienda social en todas las áreas de la provincia. En las provincias de Castellón y Valencia, la demanda de vivienda social queda prácticamente limitada a las áreas costeras, observándose una demanda de vivienda social muy reducida en las áreas del interior de estas provincias, tanto en números absolutos como

en porcentaje de los hogares. La proporción de los hogares que cumple las condiciones de la LFSV es mayor en los hogares más jóvenes y muy reducida en los hogares mayores. Igualmente, es mayor en los hogares que conviven con hijos o hijas, muy particularmente en el caso de hogares monoparentales, pero también en el caso de las parejas con hijos o hijas.

Si, tal y como se ha indicado anteriormente, el parque público de la Comunitat Valenciana asciende a 12.572 viviendas. Incluyendo las viviendas gestionadas o en propiedad de los entes locales o el tercer sector se estima que se dispone de 16.000 viviendas con fines sociales en la Comunitat Valenciana. Según estos datos, las viviendas a disposición de las administraciones permitirían ofrecer una solución habitacional a apenas un 7 % de los hogares con derecho.

Según las solicitudes registradas

Para realizar una estimación del número de viviendas necesarias, se calcula el stock total disponible actualmente como la suma de las viviendas del parque público de la Generalitat, más los activos propios de la EVha. Por otro lado, para calcular la demanda total, se considera la suma de las inscripciones realizadas a través del Registro de demandantes, más las solicitudes existentes actualmente en el Listado de espera de demandantes de vivienda pública.

Tabla 6. Viviendas sin adjudicar (pendientes de rehabilitación) y demandantes totales

	Nº de viviendas	Nº de demandantes
Alicante	307	10.255
Castellón	102	2.679
Valencia	525	11.880
Comunitat Valenciana	934	24.814

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Entitat Valencia d'Habitatge y del Servicio de Emergencia Habitacional y Función Social de la Vivienda y OHSU. 2019

2.6. Áreas con Necesidad de Vivienda (ANHA)

Las Áreas con Necesidad de Vivienda (ANHA) se delimitan con arreglo a un índice de referencia calculado a partir de la relación que existe entre la demanda y la oferta de vivienda pública en cada uno de los municipios de la Comunitat Valenciana en los que hay disponibilidad de vivienda y/o demandantes. Estos ascienden a 250 municipios de los 542 que hay en total.

Este índice, expresado en porcentaje, ordena los municipios de mayor a menor necesidad de vivienda y, por lo tanto, determina en qué municipios es prioritario implementar medidas que contribuyan a garantizar el derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada. Su valor, para los 250 municipios estudiados oscila entre un máximo de 6,7% y un mínimo de -0,9%.

El índice cuantifica la necesidad no satisfecha de vivienda pública por hogar y municipio. En primer lugar, se calcula la demanda no satisfecha, resultante de restar a la demanda la oferta de vivienda pública autonómica.

$$\text{DEM. NO SATISFECHA} = \text{Nº DEM.} - \text{Nº VIV.}$$

Este valor se divide a su vez entre el número de hogares de cada municipio para obtener el valor referenciado a cada uno de ellos y así poder comparar el grado de necesidad de vivienda a escala regional.

$$\text{ÍNDICE DE DEM.} = \text{DEM. NO SATISFECHA} / \text{Nº HOGARES}$$

Los municipios no incluidos en ninguna ANHA corresponden a dos situaciones particulares.

En primer lugar, son aquellos municipios sin necesidad contrastada de vivienda, es decir, aquellos en los que la demanda registrada de vivienda pública es igual o inferior a la oferta disponible y, por tanto, su necesidad de vivienda es nula. Ello puede deberse a dos casos: aquellos municipios en los que la demanda de vivienda pública queda satisfecha por la oferta disponible o aquellos en los que habiendo oferta disponible no consta demanda registrada.

En segundo lugar, son aquellos municipios que ni tienen oferta de vivienda autonómica, ni han registrado demanda alguna de vivienda pública.

Los 234 municipios restantes se reparten en terciles, de modo que se establece una distribución proporcional en Áreas con Necesidad de Vivienda (ANHA), según 3 niveles:

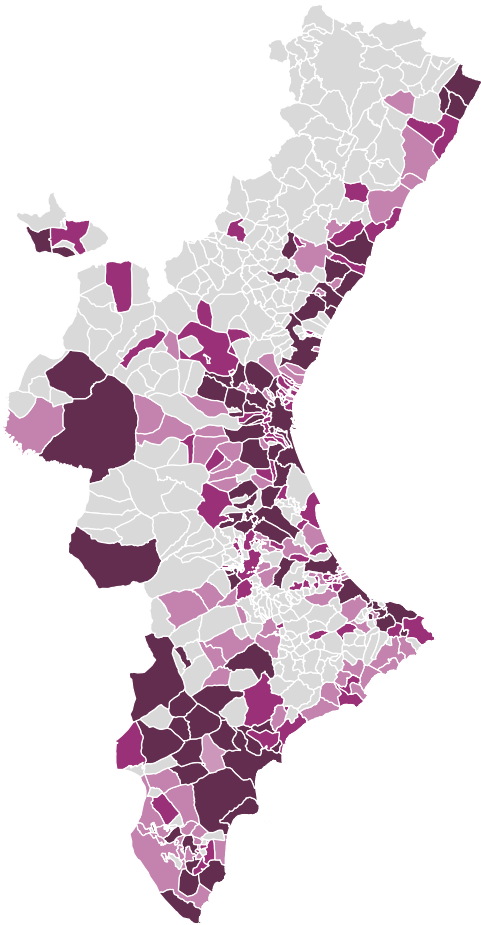


Tabla 7. N° de municipios incluidos en cada una de las Áreas con Necesidad de Vivienda

	ANHA ALTA ●	ANHA MEDIA ●	ANHA BAJA ●
Alicante	28	13	32
Castellón	11	9	8
Valencia	42	49	42
Comunitat Valenciana	81	71	82

Fuente: Informe de las Áreas con Necesidad de Vivienda en la Comunitat Valenciana. Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana. 2019

En la Comunitat Valenciana hay un déficit notable de oferta de vivienda con fines sociales. El parque público asciende a 12.572 viviendas y se calcula que hay 16.000 viviendas con fines sociales en la Comunitat Valenciana, incluyendo las viviendas gestionadas por los entes locales y el tercer sector. Por otra parte, se estima que 117.692 UdC de la Comunitat Valenciana, el 5,9% del total, cumplen las condiciones que establece la Ley por la Función Social de la Vivienda (LFSV), para que la administración tenga la obligación jurídica de disponer una solución habitacional a su disposición, en el caso de que lo pidieran. Según estos datos, las viviendas disponibles permitirían ofrecer una solución habitacional a apenas un 7 % de los hogares con derecho.

En el caso de las solicitudes efectivamente registradas, un total de 24.814 en el conjunto de la Comunitat Valenciana, el déficit se hace igualmente patente. Las 934 viviendas del parque público pendientes de rehabilitar son claramente insuficientes para atenderlas. La distribución territorial de este déficit es, por otra parte, desigual. Atendiendo a la delimitación de las Áreas con Necesidad de Vivienda se puede visualizar que en la Comunitat Valenciana hay 81 municipios en ANHA alta, mayormente concentrados en las áreas metropolitanas de Castelló, València y Alacant-Elx.



3. Vivienda protegida

La situación de la vivienda protegida en la Comunitat Valenciana dista de ser acorde con la función social mandatada por la ley 2/2017. En términos cuantitativos, a día de hoy, la promoción de vivienda protegida en nuestro territorio roza mínimos históricos. Esta falta de impulso a la promoción de VPP, aunque tienen sus orígenes en la crisis financiera de 2008, fue agravada por la supresión de las ayudas específicas en el Plan Estatal 2013-2016. Así, en el gráfico 13 se puede apreciar cómo, acompañando al brusco descenso de la construcción de vivienda libre, la promoción de vivienda protegida desciende hasta prácticamente desaparecer en 2014.

Gráfico 13. Evolución de la construcción de vivienda libre y vivienda protegida

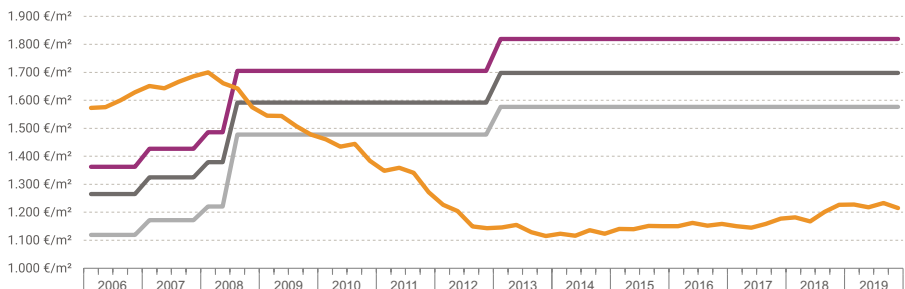


Desde el punto de vista de los precios, los cambios en la regulación efectuados entre 2008 y 2013, dieron como resultado unas promociones de viviendas protegidas cuyos precios máximos de venta y alquiler se fueron equiparando a los precios de la vivienda libre. Así, en junio de 2008, cuando los precios medios de mercado comenzaban a descender de manera significativa como consecuencia de la crisis, la administración valenciana decidió aumentar oficialmente los precios de la vivienda protegida entre un 20 y 30%.

La publicación, y posteriores prórrogas, del decreto 191/2013 de 20 de diciembre, del Consell, por el que se modificaron determinados preceptos del Reglamento de Viviendas de Protección Pública desarrollado por el Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, supuso un nuevo empujón al alza de

los precios máximos de venta de la VPP. Como se observa en el gráfico 14, el aumento del precio máximo de venta de la vivienda protegida en sentido contrario a la evolución de los precios de mercado ha provocado que, en la actualidad, la vivienda de protección pública tenga un precio de venta mayor que la libre en una misma ubicación⁶.

Gráfico 14. Evolución del precio máximo de venta de la Vivienda Protegida de Régimen General y el precio medio tasado de la vivienda libre en €/m²



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

— Valencia
 — Alicante / Castellón
 — Áreas metropolitanas
 — Precio medio tasado de la vivienda libre

En lo que respecta al alquiler, los criterios de acceso en régimen de arrendamiento a las viviendas de protección pública propiedad de la Evha señalan que las personas o unidades de convivencia que deseen acceder en régimen de arrendamiento a una vivienda protegida deberán poder destinar, como máximo, el 25 % de sus ingresos netos al pago de la renta arrendaticia, que incluirá tanto la renta arrendaticia mensual como los gastos asimilados a ella. A efectos de determinar las situaciones de vulnerabilidad habitacional que exigen una respuesta desde la administración pública, el artículo 2.2. de la LFSV establece un límite de renta de dos IPREM para unidades de convivencia de tres o más miembros. Los dos criterios combinados señalan que una familia en esta situación no debería hacer frente a un alquiler superior a una cuarta parte de sus ingresos, es decir 268,92 €/mes. Sin embargo, como se aprecia en el gráfico 15, la aplicación del Decreto 191/2013 para una familia de 3 o más miembros y una vivienda de 80 m², plantea precios de alquiler siempre por encima de esta cifra.

6. Recientemente, se ha podido comprobar, en el desarrollo del Proyecto de Reparcelación de la UE A4/2 "Cuartel de Ingenieros" de la ciudad de Valencia, que el precio máximo de venta de VPP (2.122,34 €/m²c) resulta un 23% superior al estimado de mercado (1.729,11 €/m²c).

Gráfico 15. Alquileres máximos en régimen general VPP en las diferentes zonas geográficas / Esfuerzo máximo para el pago de alquiler



Fuente: Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática.

Esta situación provoca un claro incumplimiento de la función natural de la vivienda de protección pública, impidiendo su accesibilidad. Se vulnera así el mandato del artículo 2.2. de la Ley de Función Social de la Vivienda que obliga a las administraciones públicas a garantizar el derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada a aquellas unidades de convivencia que no puedan acceder en condiciones de mercado y que cumplen los requisitos de vulnerabilidad habitacional en él establecidos. Como es evidente, desde el momento en que la vivienda de protección pública se equipara al precio de mercado, la misma se convierte en un instrumento inútil para atender la demanda social de vivienda. De esta manera, la brecha habitacional existente en la Comunitat Valenciana, no se ha reducido sino que, dadas las políticas de reducción del parque público y el alza de los precios de la VPP, se ha ensanchado.

Más allá de la lucha contra la brecha habitacional, existen diversos colectivos con necesidades específicas a las que la administración, en sus políticas de vivienda, debe dar respuesta. En este sentido, el artículo 31 de la Ley Orgánica 3/2007 mandata a las administraciones públicas a incluir medidas para hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres en sus actuaciones en materia de acceso a la vivienda. Así mismo, ordena a las administraciones el fomento del acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo. Ambos mandatos deben incluirse como ejes transversales al conjunto de políticas de vivienda de la Generalitat Valenciana.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, las líneas estratégicas en materia de vivienda de protección pública a efectos de cumplir con el mandato de garantizar la efectiva satisfacción del derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada, son las siguientes:

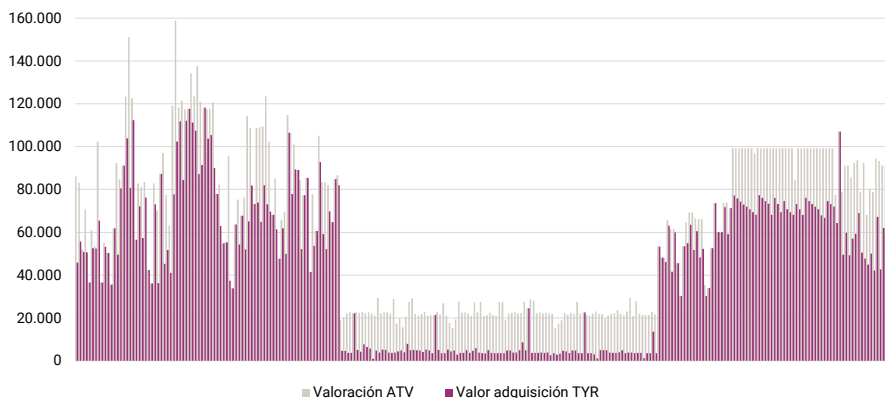
- a. Modificar y actualizar de manera periódica los precios máximos de venta y alquiler de viviendas de protección pública para asegurar un parque público asequible que dé respuesta a las necesidades de vivienda. En la actualidad, los precios máximos de venta se obtienen por la aplicación de coeficientes de mayoración sobre el módulo de referencia estatal fijado en 758 euros desde su aprobación en 2008. El precio máximo de alquiler por su parte, se obtiene de manera proporcional al precio de venta. Teniendo en cuenta que las variaciones temporales y territoriales son significativas en lo que se refiere a los precios de venta de viviendas y teniendo en cuenta que los mercados de venta y alquiler responden a realidades diferentes, sería más adecuado desvincular los precios de alquiler de los precios de venta, separarlos del módulo estatal y ligar ambos a la realidad socioeconómica en cada población.
- b. Corregir y evitar la guetización y la segregación del parque público. Por un lado, se priorizará la integración de las unidades de convivencia con mayor situación de vulnerabilidad en vecindarios de familias en mejor situación económica.
- c. Ampliar el parque público de vivienda mediante las siguientes herramientas:
 - Impulso de la promoción de vivienda de protección pública a través, entre otras vías, de la colaboración público-privada.
 - Ejercicio de los derechos de compra preferente mediante el ejercicio del tanteo y retracto desarrollado en el Decreto Ley 6/2020⁷. Esta herramienta de compra se ha evidenciado ya como una opción ágil, económica y viable para la ampliación del parque público de vivienda. Muestra de ello fue la conclusión de la la operación de adquisición por tanteo más grande de la historia de la Generalitat, sobre un conjunto de 218 viviendas adquiridas a SOGEVISO.

7. En el caso SOGEVISO, las viviendas estaban situadas en 27 municipios de las provincias de Alicante y Valencia.

Las ventajas del ejercicio del tanteo como instrumento de ampliación del parque público, son las siguientes:

- Agilidad y rapidez: los propios plazos de ejecución del derecho de adquisición preferente limitan a 6 meses la tramitación, entre la comunicación de la venta y la escrituración en favor de la Generalitat.
- Más económica que la compra directa. En la mencionada operación SOGEVISO, las valoraciones de la Agencia Tributaria Valenciana han resultado ser un 40% superiores al precio de adquisición.

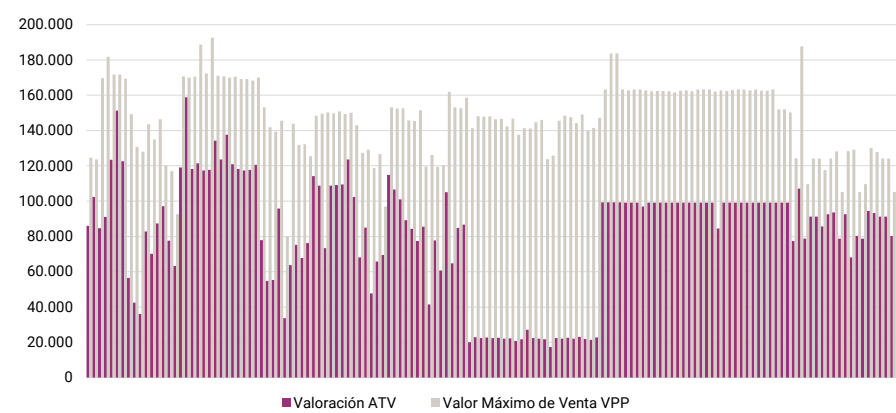
Gráfico 16. Comparativa de los valores de adquisición de viviendas por derecho de adquisición preferente y las valoraciones efectuadas por la ATV



Fuente: Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática.

- Más económica que la promoción VPP. Como se evidencia en esta muestra, el Precio Máximo de Venta presenta un valor un 80% superior a las valoraciones de la ATV. Estos datos aseveran como ya hemos comentado, las importantes diferencias existentes entre los Precios Máximos de Venta de VPP de la realidad del mercado después de la crisis.
- Más equitativa territorialmente. A diferencia de las promociones localizadas, las viviendas obtenidas por este mecanismo suelen estar situadas en diferentes partes del territorio⁷.

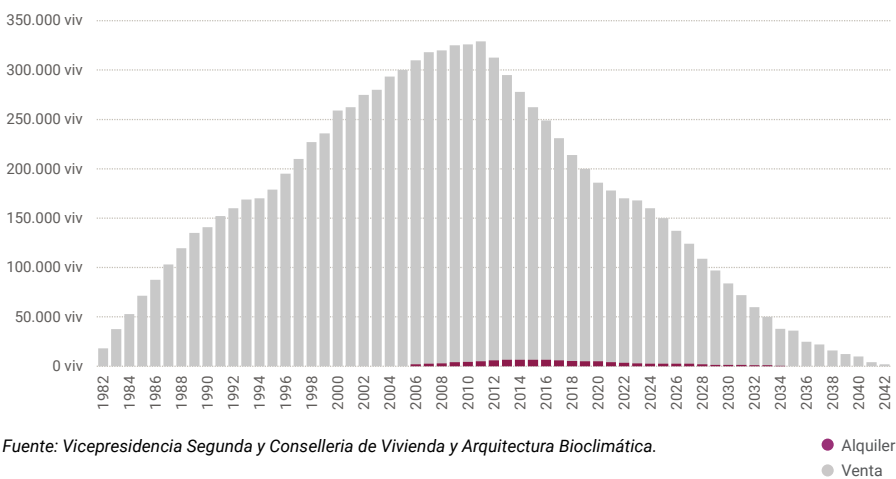
Gráfico 17. Relación entre la valoración de la Agencia Tributaria Valenciana y el precio máximo de venta como viviendas de protección pública de las de 218 viviendas



Fuente: Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática.

- d. No reducir el parque público de viviendas. Una de las herramientas jurídicas para evitar la salida del parque público ha sido la introducción, a través del Decreto Ley 6/2020, de la calificación permanente, es decir la declaración administrativa por la que una vivienda forma parte del régimen de protección pública con carácter indefinido.

Gráfico 18. Parque de vivienda protegida en la Comunitat Valenciana. Extinción régimen protección 30 años



Fuente: Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática.

Los cambios de regulación desde la crisis de 2008 y la falta de ayudas estatales desde 2013 ha llevado a una paralización de la promoción de vivienda protegida. No obstante, en las condiciones actuales, y de acuerdo con lo señalado en la Ley por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, la vivienda protegida no cumple con su carácter de servicio social en la medida en que no pueden atender la demanda insatisfecha de las unidades de convivencia más necesitadas.

Es necesaria una revisión en profundidad en la estrategia de reactivación de la vivienda protegida que atienda a estos perfiles más vulnerables y no favorezca la segregación espacial. Ha de entenderse, igualmente, como una herramienta de inversión en rehabilitación y correctivo contra el despoblamiento.

En la actualidad, y dada la persistente emergencia habitacional, se han movilizado mecanismos alternativos a la promoción, como es el de la adquisición preferente. Tras las primeras experiencias ha resultado ser una herramienta ágil, económica, espacialmente inclusiva y duradera.



4. Vivienda libre

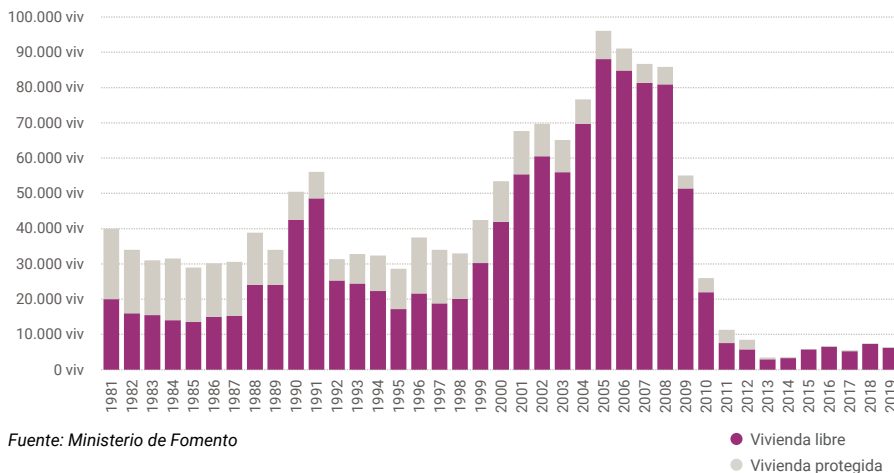
4.1. Producción de vivienda

La evolución del periodo 89-94 se caracteriza por el descenso de la vivienda protegida y la subida en 89-91 de la libre y su posterior caída hasta 1994. Esto lleva al Plan 92-95, planteado en términos anticíclicos, a compensar el descenso de la actividad. Su finalización determina el descenso gradual de la vivienda protegida hasta su desaparición en 2016. El siguiente gráfico representa la evolución de las viviendas terminadas entre 1981 y 2016, tanto libres como protegidas, y el total.

Por otra parte, la proyección acelerada del incremento de la vivienda libre hasta 2005-2006 tiene como consecuencia el estallido de la burbuja. En esas fechas, se pasa de casi 100.000 viviendas terminadas en 2005 a poco más de 4.000 en 2011. Experimentará un ligero repunte a partir de 2013, todavía muy alejado incluso de aquel del año 1981. Una aproximación territorial en las provincias de Alicante, Castellón y Valencia posibilitan la comprensión del comportamiento del sector, aportando información sobre sus efectos y consecuencias.

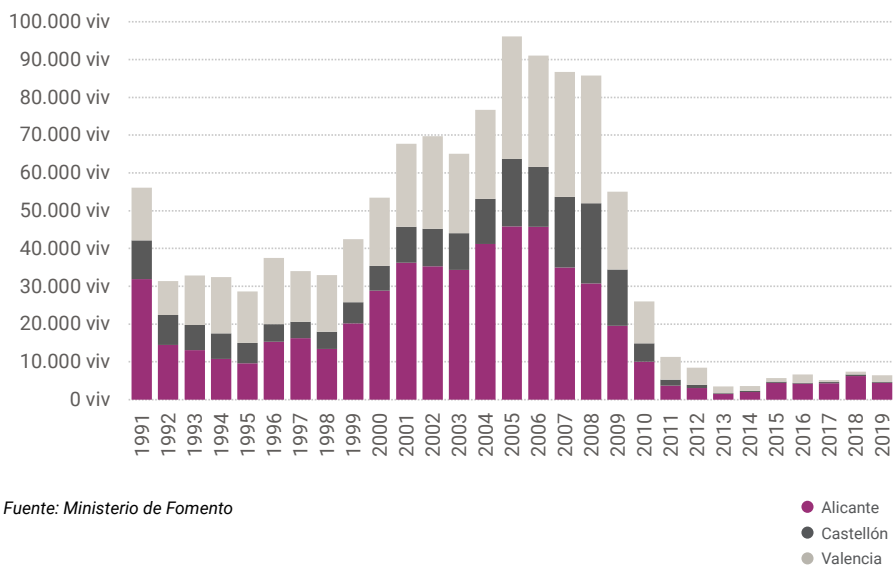
Atendiendo a sus comportamientos sensiblemente diferenciados, destaca en cualquier caso Alicante, en donde se anuncia el declive de forma adelantada en 2006 y cuyos ciclos productivos condicionan el comportamiento global.

Gráfico 19. Evolución de la producción inmobiliaria en la Comunitat Valenciana, por tipo de promoción 1981-2019



La proximidad de Castellón respecto a Valencia puede justificar el acentuado descenso a partir de 2008. Para analizar los datos de forma homogénea se mide la intensidad de viviendas por cada 1.000 habitantes.

Gráfico 20. Producción inmobiliaria por provincias 1991-2019



Fuente: Ministerio de Fomento

Alicante y Castellón, en momentos de ciclo expansivo, siempre han mostrado una mayor producción residencial. Así fue en los años de 1989 a 1991, la anterior fase expansiva, y en el último ciclo, entre 2005 y 2006, cuando se alcanzaron cotas muy relevantes.

Así, mientras la media en la Comunitat Valenciana en 2005 es de 21 viviendas terminadas por cada 1.000 habitantes (en España es de 13,5 en 2005 y de 15 en 2006), en la provincia de Valencia es de 13,6 viviendas, en Alicante de 27,6 viviendas y en Castellón de 33,5.

En 2008, con el descenso observado en Valencia y Alicante, y precipitándose la actividad, Castellón alcanza 36 viviendas terminadas por cada 1.000 habitantes, cifras, todas ellas, insostenibles y que generaron un considerable stock. Las cifras así relativizadas son elocuentes. Explican las consecuencias y la previsible distribución del stock, junto con las llamadas al rescate para poder asimilarlo.

Es preciso atender también la evolución de la población y el incremento de habitantes registrado en el periodo 1995-2003. Tras el descenso relativo de la población en los primeros 80 y el estancamiento de la primera mitad de los 90, las variaciones de la población han registrado valores muy significativos a partir de 1996. El decenio 1998-2008 registra un incremento del 23 % de habitantes y del 41,6 % de hogares en la Comunitat Valenciana, que por territorios supone un incremento de habitantes del 31,6 % en Alicante, el 25,2 % en Castellón y del 16,7 % en Valencia, en cualquiera de los casos por encima del incremento en España del 14,6 %.

Gráfico 21. N° de viviendas nuevas por cada 1.000 habitantes 1981-2019 (evaluación homogeneizada de la actividad)

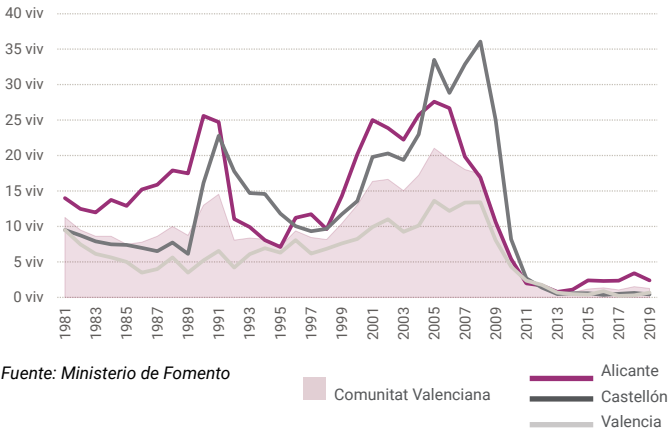
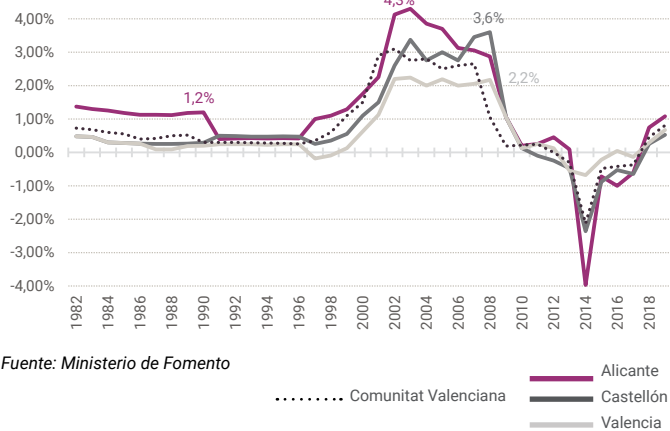


Gráfico 22. Incremento interanual de las tasas de variación censal por provincias 1982-2018



4.2. Asequibilidad de la vivienda

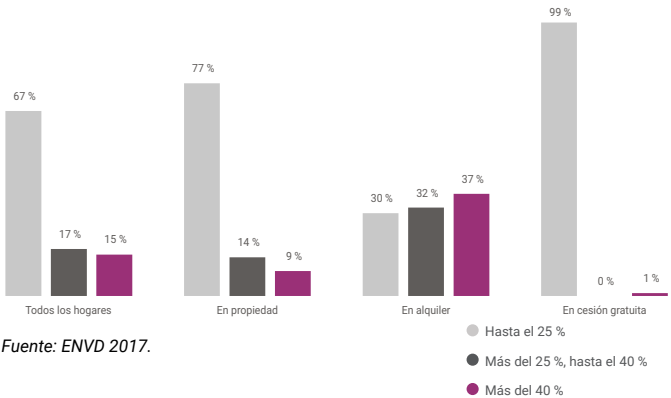
El coste de alojarse

Según datos de la ENDV, para el 15,2 % de los hogares de la Comunitat Valenciana, el gasto en vivienda –incluyendo, según el caso, el alquiler o la hipoteca, gastos de comunidad, agua, electricidad y gas, aparcamiento o traslado, IBI, otras tasas municipales y el seguro– suponía al menos el 40 % de sus ingresos.

El examen de los datos según el régimen de tenencia permite observar que, entre los hogares inquilinos, más de un tercio paga más del 40 % para alojarse, mientras que, entre los hogares propietarios de su vivienda, esta situación no afecta ni siquiera a un hogar de cada diez y en los hogares que viven en una vivienda cedida gratuitamente se trata de una situación excepcional.

Además del porcentaje que representa el gasto de vivienda con respecto de los ingresos del hogar, cabe tomar en cuenta el nivel de ingresos del hogar. En efecto, pagar un alto porcentaje de sus ingresos para alojarse tiene un efecto más crítico sobre la economía familiar para un hogar con reducidos ingresos que para un hogar con ingresos más altos.

Gráfico 23. Porcentaje de ingresos que dedican los hogares al alojamiento, según el régimen de tenencia



En la siguiente tabla se cruza el porcentaje que representa el gasto en vivienda con el importe de ingresos disponible por unidad de consumo⁸ del hogar, después de deducir los gastos de vivienda.

Tabla 8. Hogares según el porcentaje de ingresos dedicados para el alojamiento, y los ingresos disponibles por unidad de consumo después deducción de los gastos de alojamiento (en % sobre el total de hogares)

		Ingresos disponibles por Unidad de Consumo, después de deducción de los gastos de vivienda			
		Hasta 300 €	301 € a 600 €	Más de 600 €	TOTAL
Gastos de vivienda en por cien de los ingresos	≤ 25 %	2 %	19 %	46 %	67 %
	> 25 %	4 %	7 %	6 %	17 %
	≤ 40 %				
	> 40 %	11 %	4 %	1 %	15 %
TOTAL		17 %	30 %	53 %	100 %

Fuente: ENDV 2017.

A la mayor parte de los hogares que desembolsan más del 40 % de sus ingresos para alojarse les queda como máximo 300 € por unidad de consumo para el conjunto de otros gastos (comida, ropa, transporte...). Sin embargo, también hay un 1 % de los hogares que disponen de más de 600 € por unidad de consumo, aunque paguen más del 40 % de sus ingresos para alojarse.

Asimismo, de los hogares que disponen de 300 € o menos por unidad de consumo, una vez deducidos los gastos de vivienda, una mayoría destaca por necesitar más del 40 % de sus ingresos para alojarse (el 11 % del total de hogares). Sin embargo, también existe un 4 % de hogares que gastan entre el 25 y el 40 % para su vivienda, e incluso un 2 % de hogares para los cuales la vivienda no supone más del 25 % de sus ingresos.

8. El análisis por Unidad de Consumo en vez de hogares permite comparar la situación económica de hogares de diferente tamaño. A título de ejemplo, disponer de 300 € por unidad de consumo significa disponer de 300 € en el caso de un hogar unipersonal, de 450 € en el caso de una pareja o de 630 € para una pareja con 2 niños o niñas menores de 14 años.

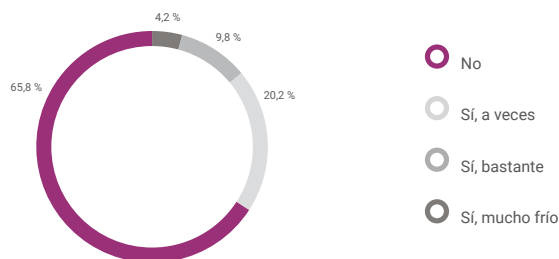
Frío y pobreza energética

El 34,2 % de los hogares de la Comunitat Valenciana pasan frío en sus viviendas, en la mayoría de los casos puntualmente. Sin embargo, un 4,2 % de los hogares pasa frío con frecuencia.

La principal causa del frío es económica: casi la mitad de los hogares que pasan frío en sus viviendas por lo menos puntualmente limitan la calefacción para ahorrar.

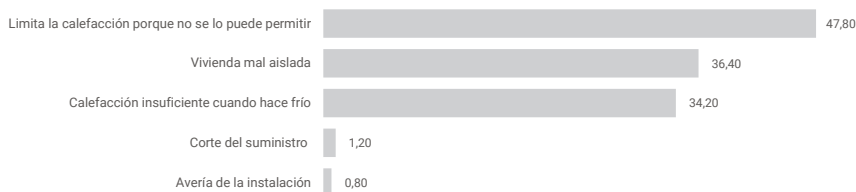
Los otros factores son la insuficiencia del aislamiento térmico y la insuficiencia de la instalación de calefacción para hacer frente a las temperaturas invernales.

Gráfico 24. Hogares que pasan frío en sus viviendas



Fuente: ENVD 2017.

Gráfico 25. Causas del frío

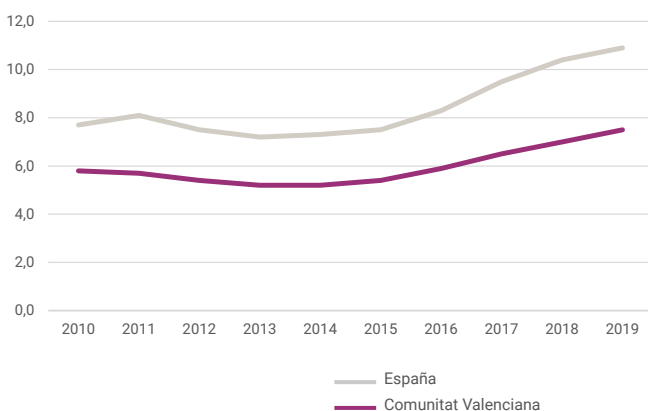


Fuente: ENVD 2017.

Oferta de viviendas en alquiler en el mercado libre

Después del crecimiento de los precios de oferta de los alquileres durante los años del boom inmobiliario, los precios han disminuido entre 2007 y 2014 según los datos del portal inmobiliario Idealista. Desde 2014, los precios de oferta han vuelto a crecer.

Gráfico 26. Evolución de los precios de oferta de las viviendas en alquiler



Fuente: Elaboración propia con datos del portal inmobiliario Idealista.

Sin embargo, el examen del crecimiento de los precios medios de alquiler no permite reflejar de manera adecuada la situación del mercado de alquiler. En efecto un análisis más detallado permitiría, tal y como recoge el *Libro Blanco de la Vivienda de la Comunitat Valenciana*, constatar una importante disminución de la oferta de viviendas en alquiler, y, sobre todo, la casi desaparición de la oferta asequible. Desde entonces ha sido de un 52 %, similar al crecimiento en el conjunto del territorio español en el mismo periodo, equivalente a un 57 %.

Evolución del precio de la vivienda en venta en el mercado libre

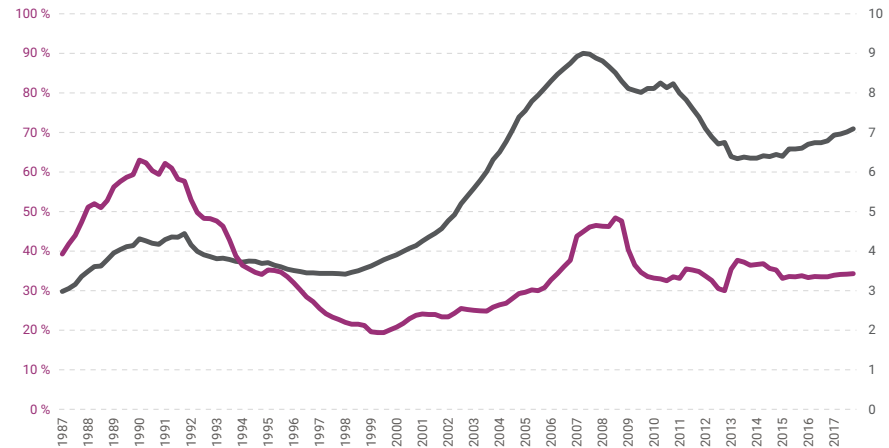
En la Comunitat Valenciana, el precio de las viviendas en venta alcanzó su máximo en el primer trimestre de 2008, conforme al Índice de Precios de Vivienda del INE. A partir de este máximo, el precio se redujo hasta un 35 %, el mínimo alcanzado el último trimestre de 2013. Desde entonces y hasta el primer trimestre de 2020, último dato disponible, el precio de la vivienda ha vuelto a crecer un 21 %.

Los datos de asequibilidad de la vivienda en propiedad permiten afirmar que el precio de la vivienda con respecto a la renta de los hogares sigue muy por encima del nivel que tuvo antes del inicio de la burbuja inmobiliaria. Hasta el año 2000, el precio de una vivienda equivalía a unos 4 años de renta de un hogar.

En los años de la burbuja inmobiliaria, el precio llegó a equivaler a 9 años de renta. En su posterior caída quedó por encima de 6 años de renta en el 2013, para luego volver a subir hasta situarse de nuevo en 7 años de renta en la actualidad.

El esfuerzo relativamente reducido que supone en la actualidad la compra de una vivienda se debe principalmente a los bajos tipos de interés. Esta situación favorece en efecto el esfuerzo en el primer año después de la adquisición de la vivienda. Sin embargo, debido a la evolución del IPC y la renta de los hogares, este esfuerzo no disminuye con el tiempo, sino que se mantiene estable.

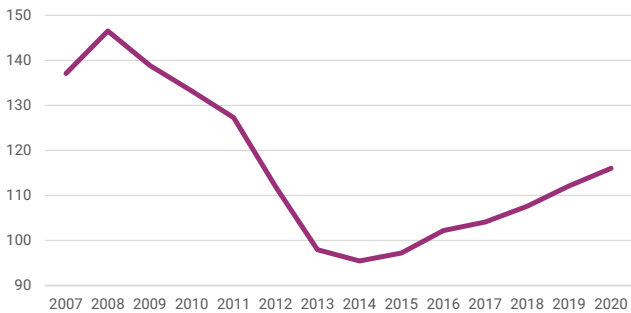
Gráfico 27. Asequibilidad de la vivienda en propiedad⁹



Fuente: Banco de España.

— Precio de la vivienda en años de renta del hogar
— Cuotas a pagar en el 1º año, en % de la renta anual del hogar (esfuerzo)

Gráfico 28. Evolución del Índice de Precios de Vivienda del INE en la Comunitat Valenciana



Fuente: Índice de Precios de Vivienda (IPV). Base 2015.

9. Precio de la vivienda/Renta Bruta por hogar: Precio medio de una vivienda libre de 93,75 m² construidos dividido por la renta bruta estimada del hogar mediano, calculado a partir de los resultados de la Encuesta Financiera de las Familias de 2017 (última disponible). Esfuerzo teórico anual: Importe de las cuotas a pagar por el hogar mediano en el primer año tras la adquisición de una vivienda tipo financiada con un préstamo estándar por el 80 % del valor del piso, en porcentaje de la renta anual disponible del hogar (esfuerzo con deducciones fiscales hasta finales de 2012).

Desde un punto de vista demográfico, no existe la necesidad de aumentar el parque de viviendas principales libre en la próxima década. El problema de acceso a la vivienda es, por tanto, un problema de gestión del parque edificado.

Por otra parte, según datos de la ENDV, para el 15,2 % de los hogares de la Comunitat Valenciana, el gasto en vivienda –incluyendo, según el caso, el alquiler o la hipoteca, gastos de comunidad, agua, electricidad y gas, aparcamiento o trastero, IBI, otras tasas municipales y el seguro– suponía al menos el 40 % de sus ingresos. Este elevado gasto está especialmente acentuado en el caso de las unidades de convivencia en régimen de alquiler y aquellas con ingresos más bajos.

El 34,2 % de los hogares de la Comunitat Valenciana pasan frío puntualmente en sus viviendas, el 4,2 % con frecuencia. En la mayoría de los casos esto se debe a razones económicas.

Desde 2007 el precio de las viviendas en alquiler ha acusado un notable descenso. Esta tendencia a la baja se ha invertido, no obstante, desde 2014. Esto, unido a la disminución de la oferta de viviendas en alquiler, ha llevado a la práctica desaparición de la oferta asequible en el mercado libre.

El precio de la vivienda en venta ha descendido hasta un mínimo en el último trimestre de 2013 y, desde entonces, ha regresado a la senda del crecimiento, de manera que su precio equivale a 7 años de renta en la actualidad, valores semejantes a los de 2004, el doble de aquellos previos al *boom*.

¿Qué?

Retos fundamentales

El Pla Hàbitat 20·30 se asienta en la identificación de cuatro retos fundamentales, cuatro desafíos que, por su envergadura y urgencia, aglutinan las líneas prioritarias del conjunto de las actuaciones previstas. Estos cuatro retos atienden a cuestiones relativas a la gestión de la política de vivienda, la provisión de vivienda, el hábitat resiliente y la transición ecológica.

Somos conscientes de las trabas de gestión que muchas veces tienen que hacer frente las personas. La administración tiene que estar a su servicio y no es aceptable que sume dificultades. Por eso vamos a implementar un nuevo modelo de gobernanza que agilice, dé transparencia y sea más cercano. Está basado en la municipalización de la gestión directa de la política de vivienda, la atención de proximidad y la participación activa de todas las personas.

¿Cómo estamos?

- Desajuste de las políticas de vivienda respecto de las necesidades de las personas por falta de información, por no tener en consideración las particularidades de cada caso, por no actualizar los procedimientos... (ENDV)
- Ineficiente coordinación entre los agentes implicados y las administraciones (LBV)
- Duplicidad en las funciones desempeñadas por la administración autonómica y la local
- Ausencia de información de calidad sobre la situación habitacional de las personas y el estado de las viviendas (LBV)

Falta de herramientas ágiles e innovadoras para la gestión

¿Qué queremos hacer?

- Cambio de modelo a largo plazo, con medidas a corto y medio
- Amplio proceso participativo, con la colaboración de los agentes implicados
- Coordinación prioritaria con los servicios sociales de la Generalitat Valenciana y la administración local
- Uso eficaz y eficiente de los recursos públicos implementando estrategias de gestión inteligente
- Fomento del desarrollo local, mejorando la territorialización de las políticas de vivienda y buscando una atención de proximidad
- Supervisión del grado de cumplimiento de los objetivos por medio de un sistema de indicadores de evaluación y rendición de cuentas

Nuevo modelo de gobernanza



Implantar una nueva gobernanza

100% del territorio con interlocución
de proximidad



Red XALOC. Unificación de todos los procedimientos en una única oficina de proximidad con 5 unidades de servicio:

- Ventanilla única en materia de vivienda, rehabilitación de edificios y regeneración urbana
- Gestión del hábitat
- Protección de la tenencia
- Rehabilitación y eficiencia energética
- Observatorio Local de la Vivienda

Nodos XALOC de participación ciudadana:

- Comisión de evaluación externa
- Portal de transparencia e interlocución
- Coordinación de las tres escalas territoriales: autonómica, supramunicipal (diputaciones y mancomunidades) y municipal

Según el Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana, a finales de 2019 en la Comunitat Valenciana 88.000 unidades de convivencia necesitaban apoyo para acceder a una vivienda. Esto es inaceptable para una sociedad democrática.

Por eso queremos comprometernos a duplicar el parque de vivienda con fines sociales (aquel que reúne el parque autonómico, el local y el del tercer sector) y alcanzar las 32.000 viviendas en 2030.

¿Cómo estamos?

- 118.000 unidades de convivencia, 6 % del total, tienen problemas de acceso a la vivienda (ENDV)
- La tasa de emancipación ha descendido a 18,5 % (CJE)
- 4.486 lanzamientos derivados de la LAU en 2019 y 1.384 ejecuciones hipotecarias el primer trimestre de 2020 (CGPJ e INE)
- 1.220 personas sin hogar (INE)
- 16.000 viviendas con fines sociales
 - Generalitat Valenciana
 - Municipios + Tercer Sector
- En 2019, 14.000 unidades de convivencia beneficiarios de ayudas al alquiler

88.000 unidades de convivencia necesitan apoyo para acceder a una vivienda

¿Qué queremos hacer?

- Hacer de la Comunitat Valenciana un territorio libre de pobreza energética y de desahucios sin alternativa habitacional
- Impulsar la vivienda protegida y con fines sociales, buscando alianzas con el tercer sector y las empresas de lucro moderado
- Al menos el 1 % parque de viviendas principales de cada municipio (20.000 viviendas) con fines sociales
- Apostar por la rehabilitación, frente a la obra nueva
- Apostar por modelos de regeneración urbana que garanticen la integración y cohesión social
- Impulsar la oferta de viviendas en régimen de alquiler asequible
- Reducir progresivamente las ayudas al alquiler en favor de modelos de tenencia empoderados
- Entender la vivienda en su sentido ampliado de hábitat, que incluye la vivienda y la ciudad

32.000 viviendas en 2030



Duplicar el parque de viviendas con fines sociales

32.000 viviendas en 2030



- Revertir la tendencia de pérdida gradual de vivienda pública
- Potenciar la adquisición de viviendas por medio de compra o tanteo y retracto
- Rehabilitar y construir vivienda con fines sociales con criterios de inclusión urbana
- Apostar por la municipalización de la gestión del usufructo del parque de viviendas y de los suministros básicos
- Intensificar la colaboración con el tercer sector
- Potenciar la colaboración público-privada
- Explorar nuevas vías de financiación

Si algo ha puesto de manifiesto la crisis sanitaria de la COVID-19 es la necesidad de disponer de hàbitats capaces de sobreponerse a las adversidades, hàbitats concebidos de manera que puedan constituir un refugio seguro y preparado. La inadaptación del parque a las necesidades actuales es una primera barrera. Y adelantarse a las venideras es un reto fundamental para la próxima década. Por eso fomentaremos el hàbitat resiliente con el fin de intervenir 150.000 viviendas y sus entornos urbanos con criterios de biohabitabilidad, que tengan en cuenta la diversidad de unidades de convivencia y la diferencia de usos, con nuevos mecanismos que permitan adaptaciones y anticipaciones.

¿Cómo estamos?

- El 25 % de las viviendas principales en 3ª planta o más no dispone de ascensor (ENDV)
- Falta de adecuación de las viviendas a las necesidades de las unidades de convivencia actuales
- 140.000 unidades de convivencia sufren pobreza energética (IEB-UB)
- Entre un 5 y 15 % de las viviendas con bajos ingresos o en alquiler tienen comprometidas su habitabilidad y salubridad, el doble que en propiedad (ENDV)
- Un tercio de las UdC pasan frío (ENDV)
- El 53 % de las viviendas es anterior a la primera normativa española en materia de eficiencia energética
- El 12 % del territorio está en zona inundable, unas 600.000 personas afectadas (PATRICOVA)
- Un 16 % de las unidades de convivencia echa en falta servicios de proximidad o espacio público (ENDV)
- Casi 130 municipios con riesgo alto o extremo de incendio, muchos con interfaz urbano-forestal (PEIF.CV)
- El 31 % de la población vive en un Espacio Urbano Sensible (VEUS)
- 71 municipios están en riesgo severo de despoblación

Casi el 10 % de las viviendas principales requieren intervención urgente y medidas de integración espacial

¿Qué queremos hacer?

- 100 % del patrimonio público accesible y seguro
- 100 % de las viviendas principales en 3ª planta o más con ascensor o alternativa de accesibilidad
- Aplicar perspectiva de género en el hábitat urbano y rural
- Fomentar la biohabitabilidad en todo el parque de viviendas y los espacios urbanos
- Respetar la diversidad de unidades de convivencia y la diferencia de usos fomentando la innovación
- Reducir un 15% el consumo de energía final en el sector residencial (excluyendo usos no energéticos)
- Fomentar la repoblación del medio rural

150.000 viviendas y sus entornos urbanos intervenidos con criterios de resiliencia



Fomentar el hábitat resiliente

Rehabilitación de 150.000 viviendas y
regeneración de sus entornos



- Implantación de la equidad habitacional
- Programa Primer la Llar: erradicación del sinhogarismo
- Renaturalización de los espacios urbanos
- Soberanía en los recursos
- Reversión de espacios en riesgo de catástrofe
- Fomento de las redes solidarias y de cooperación
- Repoblación y redinamización del entorno rural
- Fomento del envejecimiento activo
- Mitigación de la pobreza energética
- Regeneración urbana inclusiva

Y no olvidamos el impacto que todo esto puede tener. Siguiendo la Agenda 2030 queremos alcanzar ciudades y comunidades sostenibles y, en esta materia, el sector de la edificación y la regeneración urbana tiene un incuestionable protagonismo. Vamos a potenciar la Comisión de Transición Ecológica y Sostenibilidad Ambiental con unos objetivos claros y evaluables. De cara a 2030, queremos a reducir el consumo de energía un 35 % y de agua un 20 %. Nos comprometemos a tender hacia el residuo cero.

¿Cómo estamos?

- La edificación es responsable del 40 % de las emisiones de CO₂, del 60 % del consumo de materias primas, del 50 % del consumo de agua y del 35 % de los residuos generados (Eurostat)
- El espacio urbano interviene de manera decisiva en la artificialización del suelo. En dos décadas, la superficie urbanizada ha aumentado casi un 50 % en el litoral
- El consumo y emisiones medios por climatización por vivienda es casi 14 veces superior en zonas frías que en el litoral (17.436 frente a 1.266 kWh/año; 52,86 frente a 3,89 kCO₂/año) (IVE)
- La normativa no considera la energía embebida en los materiales de construcción
- Escasa mano de obra cualificada en el campo de la eficiencia energética

El sector de la edificación es un actor principal en la transición ambiental

¿Qué queremos hacer?

- Reducir el consumo de energía primaria en el parque para alcanzar los Objetivos de la EVCCCE para 2030
- Favorecer el consumo de energía final proveniente de fuentes renovables y autoconsumo
- Potenciar la renaturalización de los espacios urbanos y su conexión con los entornos naturales para favorecer la continuidad de los ecosistemas
- Potenciar la rehabilitación, la regeneración urbana y la redensificación (hábitat sostenible)
- Adaptar criterios de economía circular al sector inmobiliario por medio de prácticas innovadoras
- Fomento del empleo verde
- Apostar por el urbanismo compacto frente al disperso
- Mejorar la gestión doméstica de residuos

Objetivos claros y evaluables para alcanzar la transición verde



Transición ecológica y descarbonización

Reducir el consumo de recursos y
tender al residuo cero



- Impulsar la Comisión de Transición Ecológica y Sostenibilidad Ambiental
- Reducir 35 % el consumo de energía primaria en condiciones de confort en el parque de viviendas con fines sociales (16.000 viviendas, 160 M€)
- Alcanzar el 20 % de autoconsumo en viviendas principales (línea de financiación IVF) y fomentar las comunidades energéticas locales
- Colaborar en la movilidad sostenible, regulando sus exigencias en el ámbito residencial y favoreciendo la proximidad de los servicios
- Cumplir con el horizonte del residuo cero en 2030
- Alcanzar 10 % de reutilización en el sector de la rehabilitación y la regeneración urbana
- Reducir el consumo de agua potable del sector en un 20 % (dispositivos de ahorro, alternativas hídricas, depuración de aguas residuales...)
- Crear 5.000 empleos verdes netos/año con apoyo formativo específico

¿Cómo?

Principios operativos

El PH 20·30 da respuesta a los retos marcados a partir de una batería de actuaciones ordenadas en cuatro ejes estratégicos: INTEGRAR – Derechos por el hábitat, SUMAR – Provisión de hábitat, MEJORAR – Cualificación del hábitat y NUEVA GOBERNANZA.

Para cada uno de ellos se han fijado tres objetivos, de manera que en suma el PH 20·30 consta de nueve objetivos operativos y tres transversales. Por último, con el fin de delimitar las áreas ejecutivas de cada una de las actuaciones, se han ordenado con arreglo a tres bloques operativos: análisis y diagnóstico, planificación y ejecución.

Con el fin de desplegar cada uno de estos cuatro ejes estratégicos se han diseñado 132 actuaciones, cuyo detalle puede consultarse en la versión digital del PH 20-30. De entre ellas cabe destacar, a modo de ejemplo:

- Para luchar contra la emergencia habitacional aprobaremos el Reglamento del registro de demandantes y oferentes de vivienda.
- Para luchar contra la pobreza energética innovaremos en nuevos mecanismos de reducción de gasto energético en la vivienda por medio de proyectos europeos en el marco de los programas Horizon 2020 e Interreg.
- Para luchar contra la segregación espacial profundizaremos en el Plan Reconstruïm pobles.
- Para fomentar el alquiler asequible adquiriremos viviendas par jóvenes en municipios pequeños.
- Para ampliar el patrimonio público de viviendas desplegaremos el Decreto-ley para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto.
- Para impulsar nuevos instrumentos de colaboración potenciaremos convenios con entidades para la cesión y gestión de viviendas en alquiler asequible.
- Para mejorar la accesibilidad y seguridad del hábitat vamos a dar un impulso definitivo al IEEV.CV, en tanto que herramienta central de rehabilitación del parque construido
- Para mejorar la eficiencia energética y la sostenibilidad impulsaremos la certificación BES en vivienda y registros de productos verdes.
- Para fomentar el hábitat resiliente revisaremos la normativa de habitabilidad de la Comunitat Valenciana.

Todo ello se realizará en el marco de una NUEVA GOBERNANZA que potencie aspectos como la coordinación entre administraciones y el tercer sector por medio de XALOC, la red de administraciones locales y comarcales de vivienda, la clarificación de la regulación en materia de vivienda por medio de la aprobación del Texto Refundido de la Ley Valenciana de la Vivienda, con una apuesta clara por la formación de calidad con el Máster en Rehabilitación de Edificios y Regeneración Urbana, referente estatal en el sector, y evaluaremos las políticas públicas de vivienda y regeneración urbana.

		INTEGRAR Derechos por el hábitat	SUMAR Provisión de hábitat	MEJORAR Cualificación del hábitat
BLOQUES OPERATIVOS	ANÁLISIS Y DIAGNOSIS	1 Lucha contra la emergencia habitacional	4 Fomento del alquiler asequible	7 Mejora de la accesibilidad y seguridad
	PLANIFICACIÓN	2 Lucha contra la pobreza energética	5 Ampliación del patrimonio público de viviendas	8 Mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad
	EJECUCIÓN	3 Lucha contra la segregación espacial	6 Impulso a nuevos instrumentos de colaboración	9 Fomento del hábitat resiliente
NUEVA GOBERNANZA	COORDINACIÓN Y CLARIFICACIÓN			
	FORMACIÓN Y SENSIBILIZACIÓN			
	TRANSPARENCIA Y PARTICIPACIÓN			

INTEGRAR

Derechos por el hábitat

SUMAR

Provisión

- 1

Lucha contra la emergencia habitacional
- 2

Lucha contra la pobreza energética
- 3

Lucha contra la segregación espacial
- 4

Fomento del alquiler asequible

BLOQUES OPERATIVOS	ANÁLISIS Y DIAGNOSIS	Censo de viviendas deshabitadas	ENERFUND: georreferenciación de certificados energéticos	VEUS	Visor de precios del alquiler privado Estudio de la oferta de vivienda Estudio de la demanda de vivienda (ENDV 2021-2025)
		CASOLHAP			
		Red de Observatorios de Vivienda			
		+ PLANIFICACIÓN			
		+ EJECUCIÓN			
NUEVA GOBERNANZA	+ COORDINACIÓN Y CLARIFICACIÓN				
	+ FORMACIÓN Y SENSIBILIZACIÓN				
	+ TRANSPARENCIA Y PARTICIPACIÓN				

de hábitat

MEJORAR

Cualificación del hábitat

5

Ampliación del patrimonio público de viviendas

6

Impulso a nuevos instrumentos de colaboración

7

Mejora de la accesibilidad y seguridad

8

Mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad

9

Fomento del hábitat resiliente

Unificación inventario de EVha	Censo de viviendas del tercer sector	Inspección y evaluación del patrimonio público de viviendas	Visor CE	Índice de equidad en el hábitat: habitacional y urbana
		Plataforma Triple-A Reno: renovación atractiva, aceptable y asequible		
		Visor IEEV-CV		Diagnóstico de la implantación del BIM en VA Encuesta resiliencia vivienda en tiempos de COVID-19
		Visor ARU		
		Geografía del estado de la innovación en la construcción		

INTEGRAR

Derechos por el hábitat

SUMAR

Provisión

1

Lucha contra la emergencia habitacional

2

Lucha contra la pobreza energética

3

Lucha contra la segregación espacial

4

Fomento del alquiler asequible

+ ANÁLISIS Y DIAGNOSIS

BLOQUES OPERATIVOS

PLANIFICACIÓN

Registro de demandantes de vivienda (LFSV)
Pla de Resposta a les Emergències Habitacionals

Reglamentación para reducir la pobreza energética (LFSV)

Plan del hábitat equitativo
Protocolo de intervención en inmuebles sin propiedad
Ayudas a la regeneración rural

Registro de oferentes de vivienda (LFSV)
Gestión de suelo público y privado para viviendas asequibles
Procedimiento para la declaración de viviendas dehabitadas (LFSV)

+ EJECUCIÓN

NUEVA GOBERNANZA

+ COORDINACIÓN Y CLARIFICACIÓN

+ FORMACIÓN Y SENSIBILIZACIÓN

+ TRANSPARENCIA Y PARTICIPACIÓN

de hábitat

MEJORAR
Cualificación del hábitat

5 Ampliación del patrimonio público de viviendas	6 Impulso a nuevos instrumentos de colaboración	7 Mejora de la accesibilidad y seguridad	8 Mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad	9 Fomento del hábitat resiliente
--	---	--	---	--

Convenios de gestión local de viviendas Decreto-ley para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto	Convenios con tercer sector y lucro moderado Convenios con entidades para la cesión y gestión de viviendas para alquiler Nuevos modelos de financiación (IVF, BCE, BEI...)	Plan de accesibilidad del patrimonio público de viviendas	Registro de empresas circulares Impulso implantación BIM	Criterios para la intervención en las zonas urbanas sensibles Concertación con entidades locales para combatir el despoblamiento rural
		Impulso y registro del IEEV.CV		
		Plan de impulso para la rehabilitación y mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad del parque edificado		
		Guía Verde de medidas medioambientales para la contratación pública		
		Programa de reactivación e impulso a la rehabilitación post-COVID-19		
		Guía de diseño Bienestar en Espacios de Vivienda Sostenibles (BES)		
		Revisión de las DC-09 Libro de gestión del edificio Impulso y actualización de la base de precios de la construcción Registro de agentes de la propiedad inmobiliaria Registro de Entidades Colaboradoras Urbanísticas Valencianas		

INTEGRAR Derechos por el hábitat

SUMAR Provisión

1

Lucha contra la emergencia habitacional

2

Lucha contra la pobreza energética

3

Lucha contra la segregación espacial

4

Fomento del alquiler asequible

BLOQUES OPERATIVOS

+ ANÁLISIS Y DIAGNOSIS

+ PLANIFICACIÓN

EJECUCIÓN

Ayudas para víctimas violencia de género
Convenios con entidades financieras
Ayudas contra la emergencia habitacional
Ayudas urgentes al alquiler COVID19
Ayudas al alquiler

Ayudas contra vulnerabilidad energética
Fomento de la municipalización de los suministros
Ayudas para reducir la factura energética

ARRUr / Plan Vivienda 18-21
Pla "Reconstruïm els pobles"
Ayudas a entidades locales

Alquiler solidario
Ayudas al alquiler
Adquisición viviendas para jóvenes en municipios pequeños

Proyectos piloto

NUEVA GOBERNANZA

+ COORDINACIÓN Y CLARIFICACIÓN

+ FORMACIÓN Y SENSIBILIZACIÓN

+ TRANSPARENCIA Y PARTICIPACIÓN

de hàbitat

MEJORAR
Cualificación del hàbitat

5 Ampliación del patrimonio público de viviendas	6 Impulso a nuevos instrumentos de colaboración	7 Mejora de la accesibilidad y seguridad	8 Mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad	9 Fomento del hàbitat resiliente
--	---	--	---	--

--

--

Adquisición de viviendas para alquiler social (compra, tanteo y retracto...) Compra directa a la SAREB VP en suelo público municipal Construcción de VP y terminación de promociones paralizadas	Cesión de uso del suelo público protegido a tercer sector y lucro moderado Adecuación viviendas para tercer sector Nuevos mecanismos para la protección de la tenencia en alquiler: avales, pagos directos...	PIINS Ayudas a la conservación y accesibilidad Fomento del diseño inclusivo y eliminación barreras cognitivas en el entorno construido	ARRUr / Plan Vivienda 18-21	
			Ayudas Rehata Ayudas IEEV.CV Ayudas a la eficiencia energética Reforma patrimonio público de viviendas Promoción Construcción 4.0	Mejoras en espacio urbano Concurso EUROPAN Impulso de la biohabitabilidad
		Plan ASTREA de estímulo para la renovación sostenible de espacios financiado para empresas micro y autónomos mediante prestamos bonificados al 0% Plan IRTA d'Impuls a la Innovació i Recerca aplicada per a la Transició ecològica en la Arquitectura		

--

--

--

INTEGRAR Derechos por el hábitat

SUMAR Provisión

1

Lucha contra la emergencia habitacional

2

Lucha contra la pobreza energética

3

Lucha contra la segregación espacial

4

Fomento del alquiler asequible

BLOQUES OPERATIVOS

⊕ ANÁLISIS Y DIAGNOSIS

⊕ PLANIFICACIÓN

⊕ EJECUCIÓN

NUEVA GOBERNANZA

COORDINACIÓN Y CLARIFICACIÓN

Red XALOC. Xarxa d'administracions locals i comarcals d'habitatge

Programa 1 %: compromiso de los municipios a invertir el 1 % de su presupuesto en materia de vivienda

Comisión de revisión de la normativa en materia de vivienda

Texto Refundido de la Ley Valenciana de la Vivienda

Convenios con servicios sociales de las administraciones locales

Convenios con tercer sector

Red de Observatorios Locales de Vivienda

⊕ FORMACIÓN Y SENSIBILIZACIÓN

⊕ TRANSPARENCIA Y PARTICIPACIÓN

de hábitat	MEJORAR Cualificación del hábitat
------------	--------------------------------------

5 Ampliación del patrimonio público de viviendas	6 Impulso a nuevos instrumentos de colaboración	7 Mejora de la accesibilidad y seguridad	8 Mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad	9 Fomento del hábitat resiliente
--	---	--	---	--

ector	Convenios con colegios profesionales

INTEGRAR

Derechos por el hábitat

SUMAR

Provisión

1

Lucha contra la emergencia habitacional

2

Lucha contra la pobreza energética

3

Lucha contra la segregación espacial

4

Fomento del alquiler asequible

BLOQUES
OPERATIVOS

⊕ ANÁLISIS Y DIAGNOSIS

⊕ PLANIFICACIÓN

⊕ EJECUCIÓN

⊕ COORDINACIÓN Y CLARIFICACIÓN

Programa de concienciación sobre el buen uso de la vivienda

Cátedra de Vivienda y Derecho a la Ciudad

Convenios de prácticas formativas y fomento de estudios

FORMACIÓN Y SENSIBILIZACIÓN

Puntos de
asesoramiento
energético

Máster RERU

NUEVA GOBERNANZA

⊕ TRANSPARENCIA Y PARTICIPACIÓN

de hábitat

MEJORAR
Cualificación del hábitat

5 Ampliación del patrimonio público de viviendas	6 Impulso a nuevos instrumentos de colaboración	7 Mejora de la accesibilidad y seguridad	8 Mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad	9 Fomento del hábitat resiliente
--	---	--	---	--

Cursos de gestión integral de la vivienda social	Cátedra de Nueva Transición Verde		
	Repositorio de buenas prácticas		
	Máster RERU		
	Cursos de accesibilidad	Formación verde BIMplement: herramienta para mejorar la calidad en la construcción de edificios de consumo de energía casi nulo Impulso a la formación profesional específica	Cátedra de innovación en vivienda (UPV) Cátedra de arquitectura sostenible (UA) Hackatons y Living Labs
	Plataforma Triple-A reno: Renovación atractiva, aceptable y asequible Plataforma Drive0: diseña tu renovación circular Plataforma HAPPEN: renueva tu vivienda, reduce tu gasto energético e incrementa tu confort		

INTEGRAR

Derechos por el hábitat

SUMAR

Provisión

1

Lucha contra la emergencia habitacional

2

Lucha contra la pobreza energética

3

Lucha contra la segregación espacial

4

Fomento del alquiler asequible

BLOQUES OPERATIVOS

⊕ ANÁLISIS Y DIAGNOSIS

⊕ PLANIFICACIÓN

⊕ EJECUCIÓN

NUEVA GOBERNANZA

⊕ COORDINACIÓN Y CLARIFICACIÓN

⊕ FORMACIÓN Y SENSIBILIZACIÓN

TRANSPARENCIA Y PARTICIPACIÓN

Comisión sobre vivienda vacía
Mesa anti-desahucios
Comisión sobre la emergencia habitacional

HAPPEN: reducción de gasto energético en la vivienda

Comisión sobre indicadores urbanos de vulnerabilidad

Comisión sobre la oferta inmobiliaria

Consell de Participación Ciudadana sobre Hábitat Sostenible

Plataforma de comunicación CaLab

Evaluación de las políticas públicas de viviendas y regeneración urbana

Converses a Pineda

de hábitat	MEJORAR Cualificación del hábitat
------------	--

5 Ampliación del patrimonio público de viviendas	6 Impulso a nuevos instrumentos de colaboración	7 Mejora de la accesibilidad y seguridad	8 Mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad	9 Fomento del hábitat resiliente
--	---	--	---	--

Comisión sobre el parque de viviendas de interés social	Mesa de la accesibilidad Comisión de rehabilitación e instrumentos de financiación	Mesa de rehabilitación	Mesa de género
	Mesa de Diálogo Social Verde		

¿Cuándo?

Un plan en tres fases

Para implementar con garantías el PH 20·30 se ha establecido un calendario con tres fases basadas en indicadores concretos y cuantificables. La primera fase, llamada de transición, de 2020 a 2022, persigue reconducir la política de vivienda precedente. La segunda fase, de consolidación, de 2023 a 2025, profundiza en los cambios introducidos. La tercera fase, la de expansión, de 2026 a 2028, aprovecha los cimientos instaurados para alcanzar los objetivos fijados en los retos estratégicos. El plan PH 20·30 concluye en 2029 con un proceso de evaluación integral y la consecuente elaboración del siguiente plan.

NUEVA GOBERNANZA

1.1.	Convenios red XALOC (firmados)
1.2.	Oficinas y entidades de vivienda registradas (abiertas al público)
1.3.	Procesos participativos
1.4.	Observatorios Locales del Hábitat activos (con informes/registros)
1.5.	Convenios de prácticas formativas y fomento de estudios (nº de personas beneficiarias)
1.6.	Programas de concienciación (nº de asistentes a sesiones informativas)
1.7.	Infomación vía web (nº de apartados web activos con información sobre PH 20-30)
1.8.	Atención al público (nº de personas atendidas)
1.9.	Presupuesto municipal destinado a vivienda > 1% (nº de nuevos ayuntamientos adheridos)
1.10.	Cátedras (nuevos convenios)



	FASE I 2020-2022	FASE II 2023-2025	FASE III 2026-2028	TOTAL
	22	20	20	62
	20	7	7	34
	9	9	9	27
	22	20	20	62
	75	75	75	225
	3.000	2.025	7.050	7.050
	20	7	7	34
	70.000	75.000	100.000	245.000
	30	30	40	100
	3	2	2	7

INTEGRAR

2.1.	Viviendas en el programa "Primer la llar" (nº de viviendas)
2.2.	Ayudas a la emergencia habitacional (nº UdC)
2.3.	Ayudas al alquiler (nº UdC)
2.4.	Derecho a la vivienda reconocido según registro de demandantes (nº de bajas del registro)
2.5.	Viviendas protegidas inspeccionadas (nº de viviendas)
2.6.	Comunidades locales de energía renovable (nº de nuevas)
2.7.	Autoconsumo en viviendas principales (% viv. ppales. con instalación fotovoltaica)
2.8.	Censo de viviendas deshabitadas (nº de viviendas y georreferenciadas)

Derechos por el hábitat

	FASE I 2020-2022	FASE II 2023-2025	FASE III 2026-2028	TOTAL ✱ Objetivo fijado
	800	600	600	2.000
	6.000	3.000	2.000	11.000
	24.000	20.000	15.000	59.000
	20.000	15.000	15.000	50.000
	6.000	5.000	5.000	16.000
	50	75	75	✱ 200
	5	8	7	20
	100.000	75.000	75.000	250.000

SUMAR

- | | |
|------|--|
| 3.1. | Viviendas sociales de nueva promoción (nº de viviendas) |
| 3.2. | Viviendas compradas por convocatoria pública (nº de viviendas) |
| 3.3. | Viviendas adquiridas por tanteo y retracto (nº de viviendas) |
| 3.4. | Viviendas en compra directa (SAREB...) (nº de viviendas) |
| 3.5. | Viviendas para jóvenes en municipios pequeños (nº de viviendas) |
| 3.6. | Otras fórmulas : recuperaciones, donaciones... (nº de viviendas) |

TOTAL VIVIENDAS CON FINES SOCIALES

- | | |
|-------|---|
| 3.7. | Viviendas Protegidas en cesión de uso (nº de viviendas) |
| 3.8. | Viviendas Protegidas en alquiler de nueva promoción (nº de viviendas) |
| 3.9. | Viviendas en alquiler solidario (nº de viviendas) |
| 3.10. | Viviendas en régimen de masovería urbana (nº de viviendas) |
| 3.11. | Viviendas cedidas para alquiler asequible (nº de viviendas) |

TOTAL VIVIENDAS CON PROTECCIÓN

TOTAL NUEVAS VIVIENDAS DISPONIBLES CON CARÁCTER SOCIAL

- | | |
|-------|--|
| 3.12. | Locales cedidos al tercer sector (nº de locales) |
| 3.13. | Nuevos modelos de financiación (M€) |

Provisión de hábitat

	FASE I 2020-2022	FASE II 2023-2025	FASE III 2026-2028	TOTAL ★ Objetivo fijado
	300	500	1.000	1.800
	300	550	750	1.600
	1.300	3.000	4.550	8.850
	400	750	1.000	2.150
	200	200	200	600
	200	400	400	1.000
	2.700	5.400	7.900	★ 16.000
	500	500	500	1.500
	2.000	2.500	2.500	7.000
	500	500	1.000	2.000
	200	300	500	1.000
	500	500	500	1.500
	3.700	4.300	5.000	13.000
	6.400	9.700	12.900	29.000
	44	40	40	124
	200	300	300	800

MEJORAR

4.1.	ARRUr (nº de viviendas beneficiarias)
4.2.	Ayudas a la rehabilitación para mejorar la eficiencia energética. PEV (nº de viviendas)
4.3.	Ayudas a la rehabilitación en conservación o accesibilidad. PEV (nº de viviendas)
4.4.	Patrimonio público de viviendas con mejoras en su eficiencia energética, no PEV (nº de viviendas)
4.5.	Patrimonio público de viviendas con mejoras en su conservación, no PEV (nº de viviendas)
4.6.	Patrimonio público de viviendas con mejoras en su accesibilidad, no PEV (nº de viviendas)
4.7.	Ayudas RENHATA (nº de viviendas beneficiarias)
4.8.	Ayudas municipales para obras de mejora (nº de viviendas)
TOTAL VIVIENDAS INTERVENIDAS	
4.9.	IEEv.CV -Informes de Evaluación de Edificios de Viviendas (nº de IEEv.CV registrados)
4.10.	Ayudas a la elaboración del IEEv.CV. (nº de informes beneficiarios)
4.11.	Patrimonio público de viviendas accesible (%)
4.12.	Viviendas principales en 3ª planta o más con ascensor (%)
4.13.	Ascensores instalados (nº de UdC)
4.14.	Programa de repoblación del mundo rural (nº de personas)
4.15.	Reducción del consumo de energía primaria en el patrimonio público de viviendas (%)
4.16.	Empleo verde (nº de empleos verdes netos al año)
4.17.	Reutilización en rehabilitación y regeneración urbana (%)
4.18.	Reducción del consumo de agua potable (%) o (% de reducción respecto a 2019)
4.19.	Registro de empresas circulares (nº de empresas)
4.20.	Licitaciones verde (M€)
4.21.	Beneficiarios Plan Astrea (inversión en renovación €)
4.22.	Iniciativas de transición ecológica en el entorno construido (€)
4.23.	Ayto. con presupuesto anual para obras o con reducción de tasas o impuestos (nº de aytos)
4.24.	Compra Pública Innovadora (nº de retos lanzados por la administración bajo la fórmula de CPI)
4.25.	Reducción del consumo de energía final en el sector residencial (% , excluidos usos no energéticos)
4.26.	Viviendas piloto con criterios de arquitectura bioclimática (nº)

Cualificación del hábitat

	FASE I 2020-2022	FASE II 2023-2025	FASE III 2026-2028	TOTAL * Objetivo fijado
	600	600	600	1.800
	2.250	2.250	2.250	6.750
	50.000	45.000	40.000	135.000
	600	500	500	1.600
	1.334	1.333	1.333	4.000
	1.334	1.333	1.333	4.000
	1.800	1.800	1.800	5.400
	2.400	2.400	2.400	7.200
	56.118	51.016	46.016	153.150
	8.378	8.378	8.378	25.134
	4.200	4.200	4.200	12.600
	40	30	30	* 100
	40	30	30	* 100
	16.000	10.000	10.000	36.000
	1.200	1.200	1.200	3.600
	15	10	10	* 35
	1.750	1.750	1.500	* 5.000
	2	3	5	* 10
	4	6	10	* 20
	500	400	400	1.300
	9	9	9	27
	450.000	450.000	450.000	1.350.000
	3.000.000	3.000.000	3.000.000	9.000.000
	22	20	20	62
	5	10	20	35
	5	5	5	15
	30	30	30	90

Anexos

A1

Resultados del proceso de consulta interna

A1. Resultados del proceso de consulta interna

Una de las novedades del Pla Hàbitat 20-30 respecto de pasados planes de vivienda en la Comunitat Valenciana es que se concibe como un plan participativo. Esta firme voluntad de dar voz a los diferentes agentes y a la ciudadanía en general se articuló a partir de tres plataformas.

En primer lugar, se realizó una serie de encuentros entre los organismos de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática. En ellos participaron los servicios de las diferentes Direcciones Generales y Secretarías Autonómicas, la Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl y el Instituto Valenciano de la Edificación. De estos encuentros se desprende una primera versión del PH 20-30, hecha pública el 15 de enero de 2020. Este fue el punto de partida del proceso de consulta interna.

En segundo lugar, por medio de una serie de encuentros sectoriales, celebrados a lo largo de febrero y principios de marzo, se pudo recabar sugerencias y peticiones de cambio. Estos encuentros reunieron a diferentes agentes de la política de vivienda en la Comunitat Valenciana: diputaciones, mancomunidades, ayuntamientos, entidades de gestión de vivienda, tercer sector...

En tercer lugar, desde el día de su presentación hasta el 5 de mayo estuvo disponible en la web CaLab una encuesta de opinión abierta a la ciudadanía en la que se proponía hacer una valoración del grado de acuerdo con el Pla Hàbitat 20-30 y de las prioridades en política de vivienda en general. Se incluía asimismo un apartado de opinión en el que se han recabado aportaciones concretas al Pla Hàbitat 20-30.

Valoraciones generales

En términos generales existe un amplio consenso en respaldar la propuesta inicial. En efecto, en los diferentes encuentros sectoriales se puso de manifiesto el apoyo por los diferentes agentes implicados en el planteamiento general del plan. Y, según la encuesta, un 72 % de las personas que participaron están de acuerdo o muy de acuerdo con el Pla Hàbitat 20-30. En lo que respecta a la distribución de los recursos públicos, más de la mitad coinciden en señalar la vivienda entre las cuatro prioridades de la Generalitat, junto con investigación, sanidad y educación.

Esto contrasta notablemente con los pesos relativos actuales en los presupuestos. Según el reciente informe del IviLAB La superación de la crisis del COVID-19 en la Comunitat Valenciana, se destinaron en 2018 el 43,3 % del gasto público en sanidad, el 27,5 en educación y apenas un 0,4 % en vivienda y servicios comunitarios. De ahí que el Pla Hàbitat 20·30 insista en el crecimiento sostenido de la inversión pública en materia de vivienda, siguiendo la senda iniciada en legislaturas anteriores

Sobre los objetivos

En lo que respecta a los nueve objetivos planteados inicialmente es de destacar una valoración altamente favorable en términos generales, considerándose que el 90 % de los objetivos establecidos inicialmente cubren las necesidades más urgentes en la actualidad. El apoyo es especialmente significativo en los objetivos relativos a la mejora de eficiencia energética y sostenibilidad, la lucha contra la emergencia habitacional, la lucha contra la pobreza energética o la mejora de la accesibilidad y seguridad.

No obstante, las aportaciones realizadas tanto en los encuentros sectoriales como por medio de la encuesta de opinión han visibilizado ciertos disensos o indefiniciones en el plan propuesto inicialmente que llevan a considerar cambios puntuales en la estructura de los principios operativos. Estos serían los resultados más destacados:

1. Se ha puesto en evidencia la relevancia de cuestiones transversales, como las relativas a la mejora de la coordinación institucional, la implicación de todos los agentes, el establecimiento de mecanismos de evaluación o la mejora de la calidad y transparencia de los datos recabados.

Incorporar el principio operativo transversal “Nueva gobernanza”

2. Tanto en la encuesta como en los encuentros sectoriales se ha reclamado la posibilidad de incorporar nuevos mecanismos de dotación de hábitat. En la propuesta inicial se incluía el impulso del tercer sector como eje vertebrador de estas iniciativas, pero se dejaban en efecto de lado otras de indudable relevancia como pudieran ser la colaboración público-privada (incluida la cooperativa y la comunitaria) o nuevos modelos de financiación, por citar aquellos mencionados en el proceso participativo.

Sustituir el quinto objetivo “Impulso al tercer sector” por “Impulso a nuevos instrumentos de colaboración”

3. En los encuentros sectoriales se puso en valor las particularidades del mundo rural y se plantearon medidas para atenderlas. En este sentido, se entiende que hablar de segregación urbana puede excluir esta área de intervención en el territorio de la Comunitat Valenciana.

Sustituir el tercer objetivo “Lucha contra la segregación urbana” por “Lucha contra la segregación espacial”

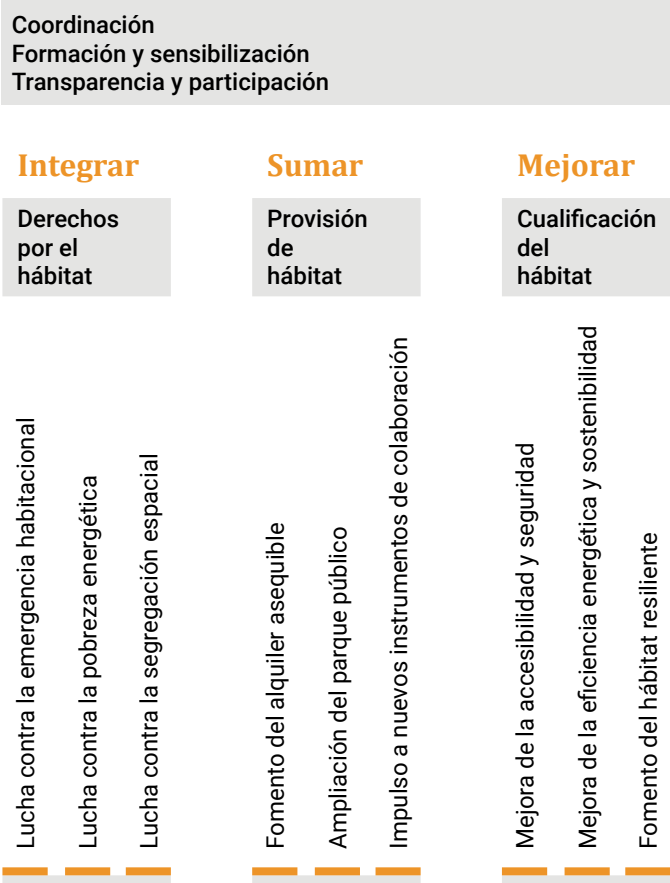
4. En el contexto de la emergencia sanitaria provocada por la COVID-19 se ha hecho evidente –y así se ha puesto de manifiesto en el proceso de consulta– la necesidad de reforzar la línea estratégica del hábitat equitativo y saludable con el fin de orientarla hacia la consecución de hábitats resilientes.

Sustituir el noveno objetivo “Fomento del hábitat equitativo y saludable” por “Fomento del hábitat resiliente”

Sobre las actuaciones

Son muchas las propuestas concretas que se han podido compartir a lo largo del proceso de consulta. Desde la experiencia particular de cada uno de los agentes, con un conocimiento experto en sus campos, se ha podido así recabar una serie de actuaciones que vienen a complementar el elenco previsto en la primera versión del Pla Hàbitat 20·30. Las aportaciones más significativas, con arreglo a la nueva estructura y que se plasmarán en la versión final con actuaciones concretas, son las que siguen:

Nueva gobernanza



1. Coordinación

- Clarificar el reparto de las competencias para aumentar la eficacia de la colaboración entre las administraciones y las entidades involucradas.
- La administración local es la más adecuada para ejercer las competencias de gestión directa en materia de política de vivienda, pero necesita apoyo por parte de la administración autonómica.
- Las competencias disciplinarias, intervencionistas, sancionadoras o restrictivas de derechos, deberían seguir siendo ejercidas por la administración autonómica.
- La colaboración entre la Generalitat Valenciana y las entidades locales debe partir de la estructura ya consolidada, respetando sus dinámicas previas.
- Disponer de un registro de empresas públicas de gestión de vivienda con el fin de poder proporcionar garantías de buen funcionamiento a nivel autonómico.
- Facilitar la constitución de empresas municipales dedicadas a la adquisición y gestión de vivienda pública, por la mayor flexibilidad operacional.
- La colaboración entre la Generalitat y las entidades locales debe adaptarse a su casuística. Ha de respetarse las particularidades del territorio, la población y la capacidad de gestión.
- La política de vivienda debe entenderse como una política transversal que implique sectores como el urbanismo, los servicios sociales, la inserción laboral o la educación.

2. Formación y sensibilización

- Todos los municipios deberían comprometerse a invertir el 1 % del presupuesto en vivienda.
- Se propone añadir a los objetivos del PH 20·30 un programa de sensibilización de los políticos y técnicos municipales hacia la vivienda y la creación de una cultura del uso de la vivienda pública en relación con los objetivos de Transición Verde.
- Mejora de los datos disponibles: caracterizar los hogares que necesitan ayuda para acceder a una vivienda, con el fin de poder cuantificar cuántos corresponden a emergencia habitacional.

3. Transparencia y participación

- Establecer mecanismos de evaluación continuada
- Mejora del acceso a los datos disponibles

1. Lucha contra la emergencia habitacional

- Revisar las condiciones de habitabilidad para combatir la emergencia habitacional, modulando los criterios en función de las necesidades específicas de los colectivos atendidos.
- Potenciar desde la administración mecanismos de lucha contra la emergencia habitacional actual basados en la complicitad con el sector privado y el tercer sector.
- Potenciar la colaboración con servicios sociales para combatir la discriminación en el acceso a la vivienda.
- En términos generales, toda política de vivienda pasa por aumentar el parque público de vivienda. Las ayudas al alquiler han de reducirse paulatinamente y ser sustituidas por fórmulas asistenciales (por ejemplo, una renta de inserción).

2. Lucha contra la pobreza energética

- Fomentar la municipalización de los suministros básicos para las viviendas

3. Lucha contra la segregación espacial

- Implementar planes integrales centrados en barrios vulnerables que corrijan procesos de guetificación, gentrificación o turistificación.

4. Fomento del alquiler asequible

- Habría que ampliar los criterios de fomento de la movilización de vivienda vacía en municipios en los que hay necesidad de vivienda, incluidos aquellos que no están en zonas de mercado tensionado.
- Revisar los criterios de intervención en materia de acceso al alquiler, no restringiéndolos a las zonas de mercado tensionado. En zonas rurales, por ejemplo, se puede dar la situación de no constatarse un aumento significativo de los alquileres y no disponer de viviendas.
- Para proteger el parque de intermediación hay que regular de manera efectiva el fenómeno del alojamiento turístico.

5. Ampliación del parque público

- Deberían redoblar los esfuerzos para adquirir viviendas o uso de viviendas de entidades rescatadas, como la Sareb o Bankia.
- Cabría explorar la estrategia de ampliación del parque de viviendas favoreciendo la mayor diversidad posible de las personas adjudicatarias (mayores, jóvenes, familias monoparentales...).
- Para consolidar la figura del promotor público es necesaria una asignación presupuestaria clara.

6. Impulso a nuevos instrumentos

- Para satisfacer la demanda de vivienda rechazada por el mercado privado la administración autonómica podría implementar soluciones como: el aval de la administración frente a arrendadores, el pago directo de rentas por la administración a los arrendadores o el arriendo directo de viviendas públicas.
- Potenciar el Informe de Evaluación del Edificio como medio para combatir la vivienda vacía.
- Proporcionar apoyo procedimental con protocolos de compra de vivienda, convenios de permuta, de avales para promoción o compra...
- Debe articularse en marco normativo por venta forzosa que pueda ser más efectivo que el registro de solares.
- Se necesita articular mecanismos que agilicen y den flexibilidad a las políticas de vivienda llevadas a cabo por las entidades locales.
- Implementar un sistema de subvenciones que permitiera la presentación continuada de solicitudes, según las necesidades muchas veces contingentes o no coincidentes con los plazos previstos en las convocatorias.
- Establecer mecanismos de financiación que favorezca la compra de vivienda por parte de los ayuntamientos.

7. Mejora de la accesibilidad y seguridad

- Las ayudas a la rehabilitación deben adaptarse a las necesidades de cada municipio, convocando por ejemplo ayudas específicas para pequeños municipios.

8. Mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad

- Los municipios de menor tamaño requieren servicios de arquitectura, en general.
- Los municipios grandes tienen en su mayoría un buen servicio técnico, requieren de más recursos.

9. Fomento del hábitat resiliente

- Vincular el problema de la vivienda en el medio rural con la despoblación.
- Establecer protocolos ágiles para intervenir en inmuebles cuyos propietarios son desconocidos o están en paradero desconocido con el fin de facilitar su conservación o para salvaguardar la seguridad en el espacio público.
- Fomentar la innovación aplicada y la transferencia de conocimiento para lograr un parque de viviendas más resiliente
- Ejercer función ejemplarizante desde la administración

A2

El impacto de la COVID-19

A2. El impacto de la COVID-19

Entre el 9 y el 26 de abril de 2020 la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, a través del Instituto Valenciano de la Edificación, lanzó una encuesta online en la Comunitat Valenciana para la población mayor de edad. Un total de 2.367 personas, después de depurada la muestra, participaron. La mayoría pasó aquel periodo de confinamiento en las áreas metropolitanas de Castellón, Valencia y Alicante, más de tres cuartas partes en la provincia de Valencia. El perfil mayoritario de las opiniones recogidas corresponde a personas de género femenino y de edad comprendida entre los 18 y los 64 años. Forma parte de una unidad de convivencia de 2 a 4 miembros, está casada o convive en pareja, no tiene menores ni personas de riesgo o con diversidad funcional a su cargo. Trabaja como empleada, muestra una preocupación moderada o alta hacia la COVID-19 y se ha visto afectada económicamente por la crisis sanitaria. Por otra parte, en su conjunto, la vivienda tipo en la que pasó este periodo tiene más de 75 m², se construyó o reformó en los últimos 40 años. Es de su propiedad y constituye su residencia habitual. Se trata de una vivienda en planta segunda o inferior, con tres dormitorios y 2 o más baños y/o aseos. La inmensa mayoría de las personas encuestadas estaba muy preocupada o bastante preocupada por la COVID-19, realizó un confinamiento con diversos grados de intensidad y no ha tenido ningún caso de contagio o sospecha de contagio en su unidad de convivencia. El informe completo está disponible en la web CaLab.

En primera instancia se perseguía con este estudio evaluar la capacidad de adaptación de las viviendas de la Comunitat Valenciana a las necesidades de sus habitantes en circunstancias adversas como la sufrida durante la pandemia de la COVID-19 y las consiguientes medidas de confinamiento. Con el fin de poder proponer soluciones innovadoras que permitan mejorar su respuesta frente a riesgos similares, en segunda instancia, este estudio establecía una serie de indicadores de resiliencia para determinar en qué grado y gracias a qué herramientas disponibles se han podido adaptar las unidades de convivencia y sus viviendas. Sobre ello reproducimos a continuación algunas de las conclusiones más desatacadas a partir de tres apartados: la resiliencia del hábitat, la resiliencia del tejido social y la Innovación.

A2.1. Resiliencia del hábitat

En general, las viviendas de las personas encuestadas responden adecuadamente a las exigencias que conllevaría aplicar las medidas de precaución en caso de que alguien de su UdC contrajera la COVID-19. Sin introducir ningún cambio disponen de estancia aislada y ventilada (51 %), de baño para uso exclusivo de la persona afectada (57 %) y pueden garantizar una distancia mínima de dos metros (53 %). Introduciendo ciertos cambios más de tres cuartas partes de las viviendas pueden satisfacer estas exigencias. De hecho, apenas en un 10 % de los casos sería imposible garantizar estas medidas, a excepción del baño para uso exclusivo que alcanza un 25 %.

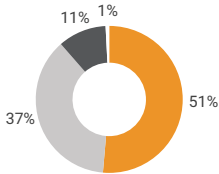


Tabla A1. Disponibilidad de estancia aislada y ventilada

Sí, ya dispongo de los medios	1.215	●
Tendría que reorganizar o adaptar mi vivienda	881	●
No, es imposible	252	●
NC	19	

Fuente: Encuesta sobre el impacto del confinamiento por COVID-19 en la vida doméstica.

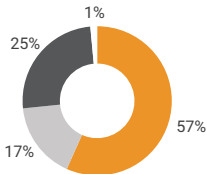


Tabla A2. Disponibilidad de baño para uso exclusivo de la persona afectada

Sí, ya dispongo de los medios	1.341	●
Tendría que reorganizar o adaptar mi vivienda	395	●
No, es imposible	596	●
NC	35	

Fuente: Encuesta sobre el impacto del confinamiento por COVID-19 en la vida doméstica.

Se puede afirmar, por tanto, en un sentido absoluto que los recursos habitacionales disponibles para las personas encuestadas han facilitado la aplicación de las medidas de precaución en caso de que alguien de su unidad de convivencia contrajera la COVID-19 y su capacidad de adaptación a la nueva situación provocada por el confinamiento. Desde un punto de vista de la resiliencia del hábitat, las posibilidades de las viviendas de las personas encuestadas han proporcionado herramientas suficientes para poder afrontar las exigencias del confinamiento.

Este comportamiento de las viviendas es, no obstante, desigual. Ciertos factores afectan de manera significativa el grado de satisfacción de las personas. La edad de la vivienda, por ejemplo, especialmente en lo relativo al cumplimiento de la normativa de condiciones térmicas CT-79, ha tenido algo de influencia. Pero es, incuestionablemente, la superficie disponible por persona el factor más representativo de esta incidencia desigual.

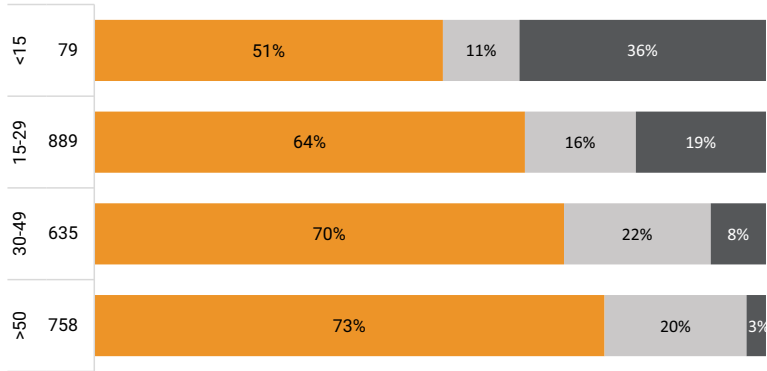
Se evidencia, en efecto, un progresivo deterioro del grado de satisfacción conforme se reduce la superficie disponible por persona. Entre los casos extremos, el grado de satisfacción ha empeorado 12 veces más en viviendas con 15 m² o menos por habitante respecto de las de 50 m² o más. Este considerable salto se da de una manera gradual en los casos intermedios. En sentido opuesto, conforme se reduce la superficie disponible por persona disminuye notablemente, a casi la mitad, las personas que han visto mejorar su nivel de satisfacción. Esta gradación, aunque atenuada, se da también entre aquellas personas que no han cambiado su nivel de satisfacción.

Tabla A3. Nivel de satisfacción con la vivienda, en función de la superficie disponible por persona

Superficie disponible por persona (m ²)	Nivel de satisfacción con nuestra vivienda					
	No ha cambiado ●		Ha mejorado ●		Ha empeorado ●	
< 15	42	51 %	9	11 %	29	36 %
15-29	566	64 %	146	16 %	171	19 %
30-49	442	70 %	138	22 %	52	8 %
> 50	550	73 %	153	20 %	21	3 %

Fuente: Encuesta sobre el impacto del confinamiento por COVID-19 en la vida doméstica.

Gráfico A1. Relación entre el grado de satisfacción con la vivienda y la superficie disponible por persona



Fuente: Encuesta sobre el impacto del confinamiento por COVID-19 en la vida doméstica.

A2.2. Resiliencia del tejido social

En general, el confinamiento no ha impactado significativamente en la opinión sobre nuestro entorno. Tanto respecto a la unidad de convivencia (66 %), como a la vivienda (68 %), el vecindario (64 %) y, muy especialmente, respecto al barrio (73 %), las personas encuestadas reconocen no haber cambiado de opinión. Es significativo que entre un 20 y un 30 % de las personas reconozcan que su opinión sobre su entorno ha mejorado a raíz del confinamiento. Solo un 13 % de las personas tienen peor opinión de su vivienda.

Tabla A4. Nivel de satisfacción con el entorno

	UdC	Vivienda	Vecindario	Barrio
No ha cambiado ●	1.560 66 %	1.603 68 %	1.497 64 %	1.720 73 %
Ha mejorado ●	603 26 %	447 19 %	673 29 %	444 19 %
Ha empeorado ●	195 6 %	299 13 %	178 7 %	180 8 %



Fuente: Encuesta sobre el impacto del confinamiento por COVID-19 en la vida doméstica.

Se ha acusado un cambio en los hábitos domésticos a raíz del confinamiento que se evidencia, como cabría esperar, en un uso intensivo de todas las estancias de la vivienda, a excepción del dormitorio. Esto es especialmente notable, para más del 40 % de los casos, en un aumento del uso de los espacios de socialización, como puedan ser el estar, la cocina o el comedor, y espacios de trabajo (el estudio), dato no aplicable al caso de las personas más mayores. A estos le siguen, con un 35 y 38 % de los casos, el aumento del tiempo pasado en espacios al aire libre (balcón, la terraza y patio). El 42 % de las personas encuestadas declara no disponer de ningún espacio al aire libre. El 27 % no dispone de balcón.

Tabla A5. Tiempo de permanencia en las estancias de la vivienda

	No tengo		Menos tiempo		Igual que antes		Más tiempo		NC	
Estar	426	18 %	100	4 %	613	26 %	1.099	46 %	129	5 %
Cocina	10	0 %	76	3 %	1.021	43 %	1.202	51 %	58	2 %
Comedor	153	6 %	126	5 %	933	39 %	1.041	44 %	114	5 %
Dormitorio	7	0 %	124	5 %	1.519	64 %	609	26 %	108	5 %
Estudio	676	29 %	115	5 %	391	1 %	1.009	43 %	176	7 %
Terraza, patio, ...	995	42 %	49	2 %	372	16 %	834	35 %	117	5 %
Balcón	645	27 %	67	3 %	528	22 %	907	38 %	220	9 %
Otros espacios	843	36 %	39	2 %	565	24 %	186	8 %	734	31 %

Gráfico A2. Tiempo de permanencia en las estancias de la vivienda



Gráfico A3. Tiempo de permanencia en las estancias de la vivienda, para personas de 65 o más años



Fuente: Encuesta sobre el impacto del confinamiento por COVID-19 en la vida doméstica.

Por tanto, en un sentido absoluto, las personas encuestadas están mayoritariamente satisfechas con sus viviendas y entornos. Han sido capaces de asumir cambios significativos en la intensidad de uso de los espacios de la vivienda y modificaciones en el desempeño de tareas domésticas sin que esto haya influido significativamente en su satisfacción. Y todo ello en un contexto de mayoritaria preocupación por la COVID-19 y sus consecuencias, y en un contexto de confinamiento estricto. Puede afirmarse, en este sentido, que el tejido social en la Comunitat Valenciana tiene un considerable comportamiento resiliente.

De hecho, factores como la situación económica o la laboral apenas han tenido incidencia. No es este el caso, en cambio, en lo que respecta a la edad de la persona encuestada. Por lo general, las personas más jóvenes han extremado su grado de satisfacción con la vivienda, tanto en el caso de mejorarla, como en el de empeorarla. Esta variación puede llegar a ser muy significativa. Frente al 88 % de los casos de personas de 65 años o más que no han variado su grado de satisfacción durante la crisis sanitaria, en el caso de las más jóvenes, aquellas personas que tienen entre 18 y 34 años, este dato se ve reducido en 28 puntos. En cambio, entre estos dos grupos poblacionales, el cambio de grado de satisfacción entre las personas más jóvenes cuádruplica e incluso quintuplica a las más mayores, independientemente de que este sea un cambio a mejor (de 5 % a 23 %) o a peor (de 4 % a 18 %).

Gráfico A4. Relación entre el grado de satisfacción con la vivienda y la situación económica de sus habitantes

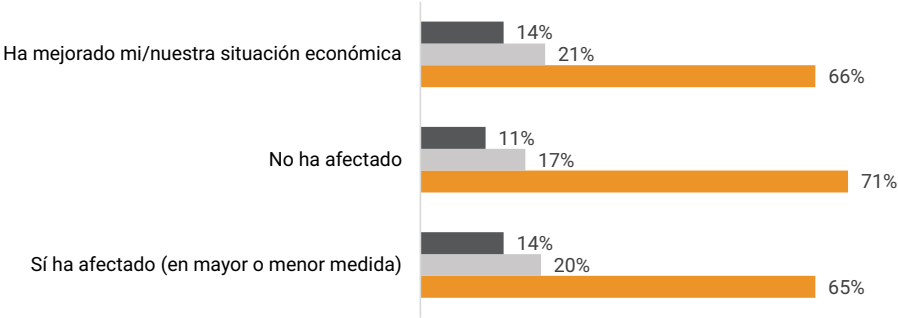
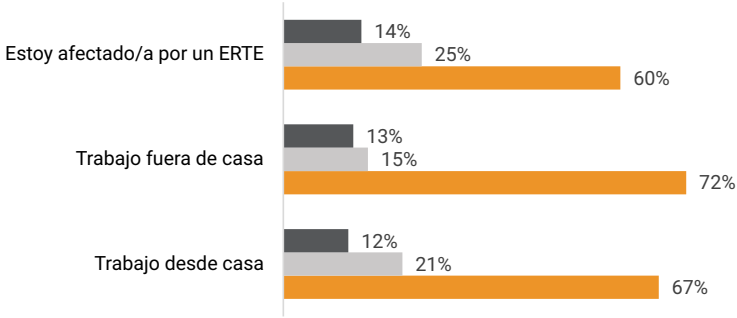


Gráfico A5. Relación entre el grado de satisfacción con la vivienda y la situación laboral de sus habitantes



Fuente: Encuesta sobre el impacto del confinamiento por COVID-19 en la vida doméstica.

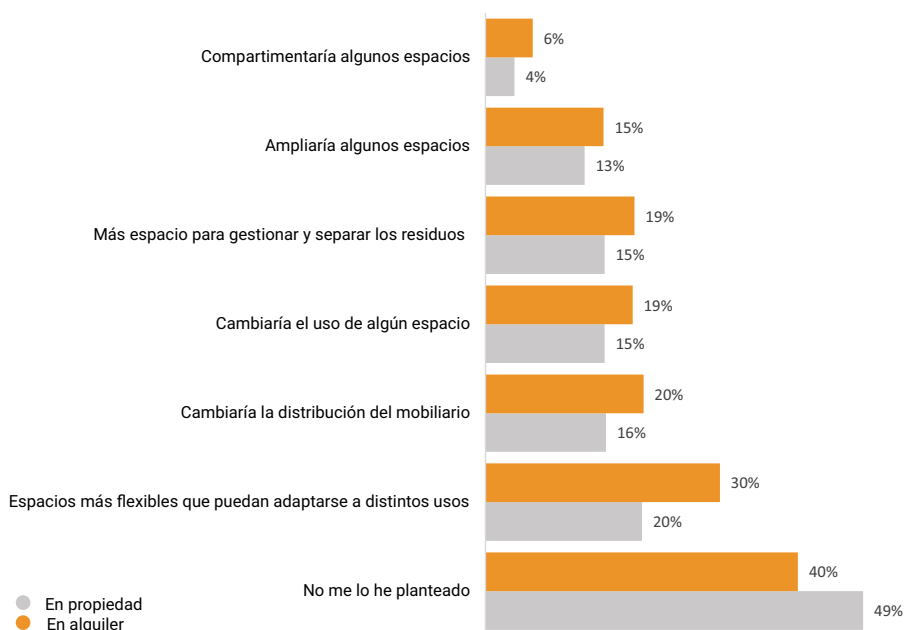
No ha cambiado
 Ha mejorado
 Ha empeorado

A2.3. Innovación: cambios y mejoras

En general las personas entrevistadas manifiestan un reducido interés en reformar o adaptar algún espacio de su vivienda a raíz de la experiencia del confinamiento. Apenas un cuarto de las personas encuestadas manifiesta intención de reformar o adaptar algún espacio de su vivienda. De hecho, prácticamente la mitad, un 46 %, no se lo había planteado.

El cambio más demandado, en un 23 % de los casos, corresponde a disponer de espacios más flexibles que puedan adaptarse a distintos usos. Esto contrasta con el 36 % de las personas encuestadas que reconocieron no disponer de espacios más flexibles, pese a considerarlo una característica importante de la vivienda. El lado opuesto, y complementariamente, solo un 4 % de las personas compartimentaría algunos espacios de la vivienda.

Gráfico A6. Reformas y/o adaptaciones más demandadas, según régimen de tenencia

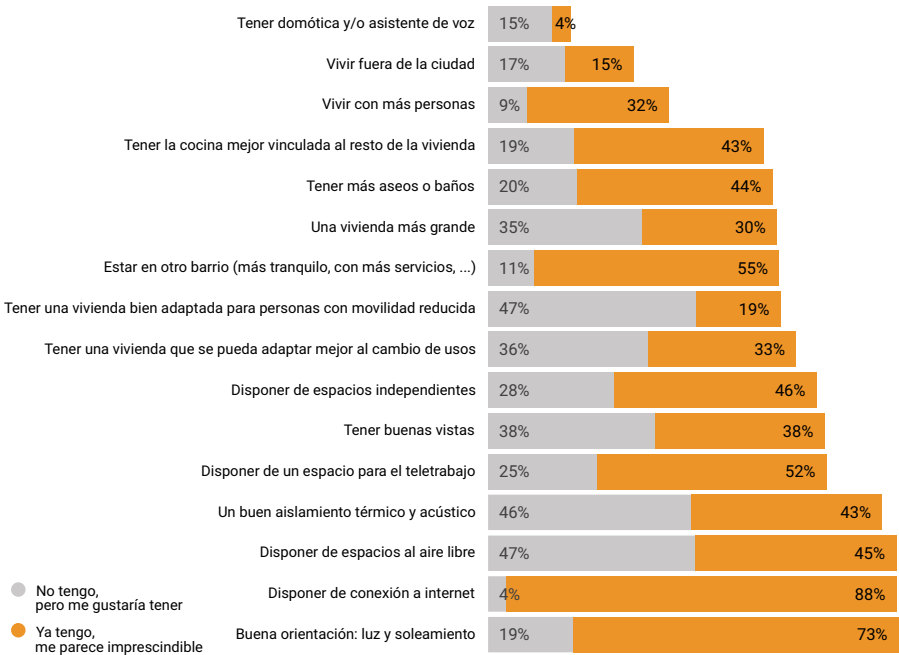


Fuente: Encuesta sobre el impacto del confinamiento por COVID-19 en la vida doméstica.

No obstante, al preguntar a las personas encuestadas por las deficiencias que puedan identificar en sus viviendas, su hábitat presenta deficiencias o carece de ciertas características consideradas relevantes.

Es de destacar que el 72 % de las personas encuestadas (1.712) reconoce que sus viviendas no están adaptadas para personas con movilidad reducida, pero la mayoría de estas lo considera una característica importante (1.113, un 47 %). En casi la mitad de los casos, las viviendas no disponen de buen aislamiento térmico y acústico, ni espacios al aire libre, pese a considerar estas características importantes. Un 87 % de las viviendas no disponen de domótica, aunque solo por un 15 % de las personas es considerada importante.

Gráfico A7. Valoración de las características del entorno y la vivienda



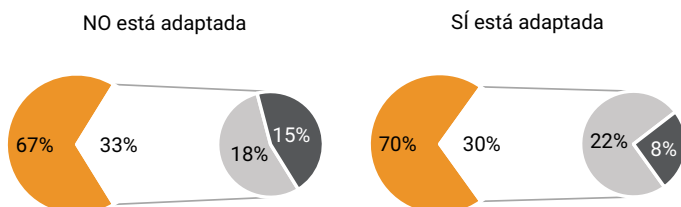
Fuente: Encuesta sobre el impacto del confinamiento por COVID-19 en la vida doméstica.

Y, por otra parte, las características que son consideradas más importantes a raíz del confinamiento son cuestiones relativas al confort y a la conectividad. En el primer caso, destacan el buen aislamiento térmico y acústico (89 %), los espacios al aire libre (92 %) y tener una buena orientación (93 %). En el segundo caso, un 92 % de las personas encuestadas consideran imprescindible disponer de conexión a internet.

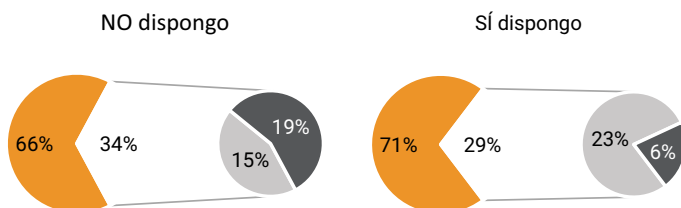
Gráfico A8. Variación del grado de satisfacción con las viviendas, en función de las características más valoradas en las mismas

- No ha cambiado
- Ha mejorado
- Ha empeorado

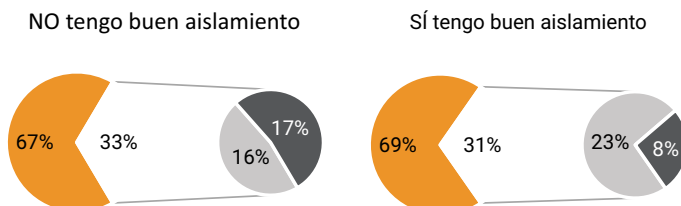
Vivienda bien adaptada para personas con movilidad reducida



Disponer de espacios al aire libre



Un buen aislamiento térmico y acústico



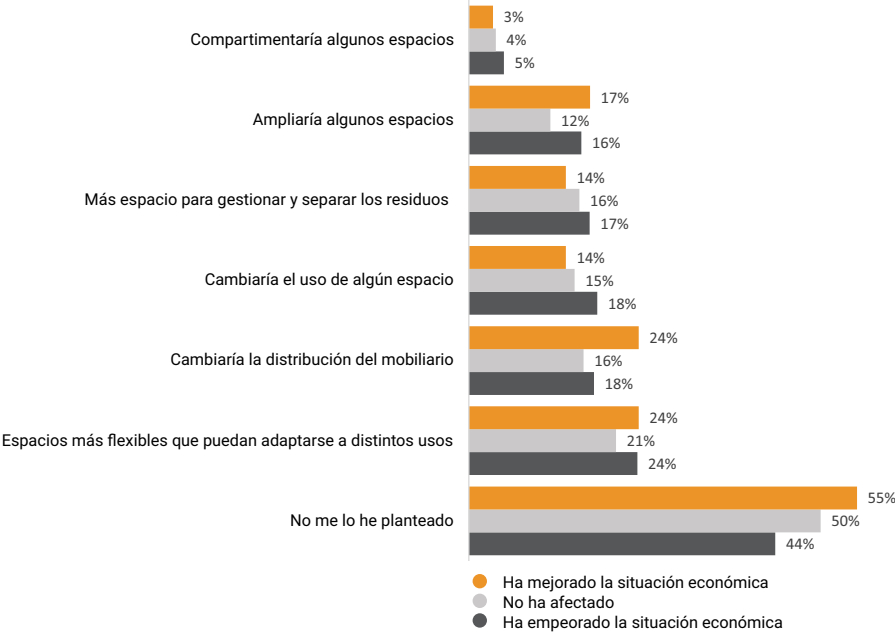
Fuente: Encuesta sobre el impacto del confinamiento por COVID-19 en la vida doméstica.

Las características consideradas menos importantes son las relativas a la domótica (solo un 19 % lo considera imprescindible), la posibilidad de vivienda fuera de la ciudad (33 %) o el hecho de vivir con más personas (41 %). A nivel de distribución de la vivienda, se valora la flexibilidad de los espacios (69 %) y la posibilidad de diversidad de usos (disponer de un espacio para el teletrabajo, el 77 %, o espacios independientes, el 64 %).

Por tanto, casi tres cuartos de las personas encuestadas reconocen que sus viviendas no están adaptadas para personas con movilidad reducida, pero la mayoría de estos lo considera una característica importante. Disponer de un adecuado aislamiento térmico y acústico es una de las características que son consideradas más importantes a raíz del confinamiento. Y esta es igualmente la deficiencia más abundante: un tercio de las viviendas presenta problemas de aislamiento térmico o acústico y casi la mitad no dispone de un buen aislamiento térmico o acústico. Se combina, así, una baja demanda general de reforma, al tiempo que las personas encuestadas identifican aspectos a mejorar en sus viviendas. A este respecto, cabe señalar que la respuesta frente a la demanda de reforma es muy desigual entre las personas encuestadas.

Resulta evidente que la demanda de reforma está condicionada por el régimen de tenencia (en propiedad o en alquiler). En todos los casos contemplados, aquellas personas en alquiler demandan con más frecuencia reformar la vivienda que aquellas que son propietarias. Es especialmente significativo a este respecto un 50 % más de demanda de espacios más flexibles que puedan adaptarse a distintos usos, pasando de un grado de incidencia del 20 % en el caso de tenencia en propiedad a un 30 % en el de alquiler. Esta proporción se repite en el caso de la compartimentación de algunos espacios, aunque con notablemente menos peso relativo.

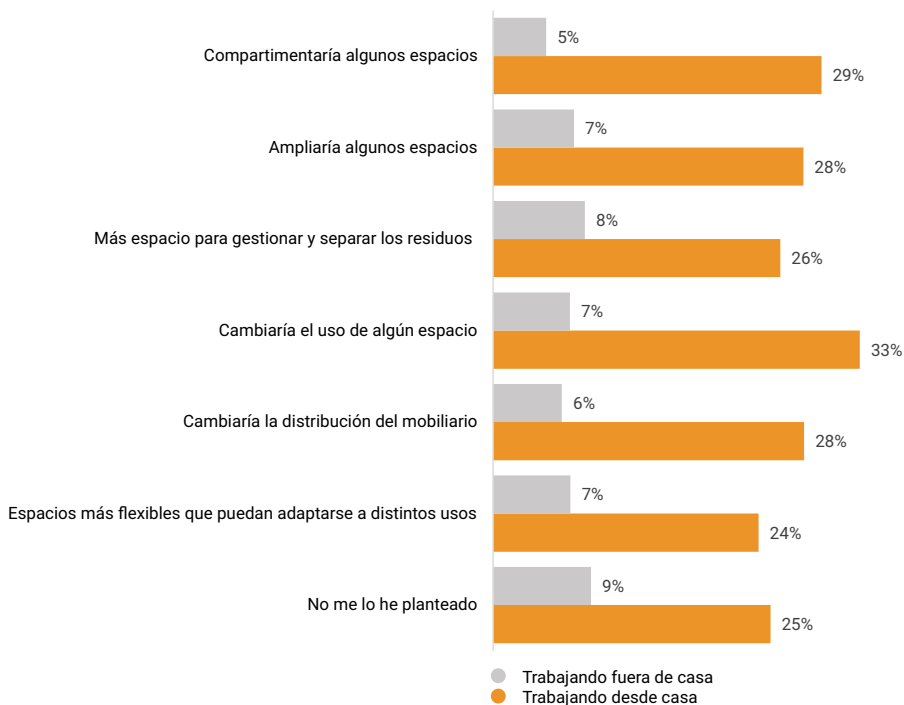
Gráfico A9. Reformas y/o adaptaciones más demandadas, según situación económica



Fuente: Encuesta sobre el impacto del confinamiento por COVID-19 en la vida doméstica.

La situación laboral de las personas encuestadas ha influido igualmente de manera decisiva en la demanda de reforma. Las personas que trabajan desde casa manifiestan una demanda de reforma entre 6 y 3 veces superior a la de aquellas que trabajan fuera de casa en todas las opciones propuestas de reforma. Las demandas en las que estas diferencias son más acusadas son: compartimentación de algunos espacios, cambio de uso de algún espacio y cambio de la distribución del mobiliario. Por otra parte, un cuarto de las personas que trabajan desde casa no se han planteado realizar reforma alguna, en tanto que en el caso de aquellas que trabajan fuera de casa apenas alcanza la décima parte de las encuestadas.

Gráfico A10. Reformas y/o adaptaciones más demandadas, según situación laboral



Fuente: Encuesta sobre el impacto del confinamiento por COVID-19 en la vida doméstica.

Esta encuesta fue realizada durante la cuarta, quinta y sexta semana de confinamiento, es decir, durante el periodo más estricto desde el comienzo de la crisis sanitaria. Esta restricción fue seguida con diferentes grados de intensidad por el 99 % de las personas encuestadas, llevándolas, por tanto, a realizar un uso intensivo e imprevisto de sus viviendas. Todo ello se desarrolló, además, en un contexto de alta preocupación por la COVID-19 y sus consecuencias.

En lo que respecta a la muestra obtenida se ha acusado un marcado carácter urbano, especialmente concentrado en las tres áreas metropolitanas de la Comunitat Valenciana y con un peso relativo muy elevado en la capital autonómica. El perfil mayoritario de las opiniones recogidas en esta encuesta corresponde a personas de género femenino y de edad comprendida entre los 35 y los 64 años, casada o conviviendo en pareja. Aproximadamente la mitad son personas con empleo, la mitad de las cuales estaba realizándolo desde casa, y le afecto económicamente la crisis sanitaria. En su conjunto, la vivienda tipo en la que se pasó este periodo tiene más de 75 m², se construyó o reformó en los últimos 40 años. Es una vivienda en propiedad y su residencia habitual.

Cabe señalar que, habida cuenta de las características de esta encuesta, ciertas personas no han podido ser visibilizadas. Es el caso, por ejemplo, de personas con dificultades en el acceso a las redes de comunicación, bien por no disponer de conexión, bien por no estar capacitada para su correcto uso.

En la encuesta quedan evidenciadas dos estructuras de resiliencia con comportamientos diferenciados y entrecruzados que proporcionan herramientas a las diferentes unidades de convivencia encuestadas para enfrentarse a la crisis sanitaria.

En primer lugar, la “resiliencia del hábitat”, es decir, la capacidad de adaptación proporcionada por los recursos propios de las viviendas y su entorno. A este respecto, las posibilidades de las viviendas de las personas encuestadas han proporcionado herramientas suficientes para poder afrontar las exigencias del confinamiento. Pero esta resiliencia manifiesta tener un comportamiento desigual en función, principalmente de la tenencia, ciertas deficiencias o la superficie disponible por persona.

En segundo lugar, la “resiliencia del tejido social”, es decir, la capacidad de adaptación de las personas y sus unidades de convivencia. En términos generales, las personas han sabido sobreponerse a las dificultades provocadas por la crisis. Es más, en términos generales, son pocos los factores que influyen en este tipo de resiliencia. Ni la situación económica o laboral, ni la preocupación por la crisis sanitaria parecen tener un impacto significativo.

En suma, durante el confinamiento se ha impuesto una conciencia de excepcionalidad que ha llevado a las personas encuestadas a manifestarse mayo-

ritariamente satisfecha con su hábitat.

Este fenómeno, de hecho, puede identificarse en otros periodos históricos. La ENDV 2017 detectó igualmente una alta satisfacción de las unidades convivencia respecto de su vivienda, con un aumento entre 2013 y 2017, pese a haber disminuido la actividad del sector de la rehabilitación. Cabe pensar que las personas, afectadas aún por la reciente crisis económica, apreciaron el mero hecho de disponer de una vivienda.

No obstante, en el contexto de la COVID-19, las condiciones materiales de la vivienda han demostrado ser determinantes en la capacidad para sobreponerse socialmente a la crisis sanitaria. Cabe destacar muy especialmente lo relativo a la tenencia, la superficie disponible por habitante, los espacios al aire libre y las condiciones de confort.

A3

Resultados complementarios del diagnóstico

A3. Resultados complementarios del diagnóstico

A3.1. Demanda potencial de vivienda pública según el nivel de cumplimiento de las condiciones establecidas en la LFSV

Según la estimación, un 17,4 % de los hogares cumplen las condiciones de ingresos definidos en el Artículo 2 de la LFSV. Este porcentaje se desglosa en:

- Un 9,5 % de los hogares cumple las condiciones de ingresos, pero tiene alguna vivienda en propiedad. En la mayoría de los casos se trata de la vivienda en la que reside el hogar.
- Un 2,0 % de los hogares cumple las condiciones de ingresos, pero vive en una vivienda cedida gratis, o paga un máximo de 25 % de sus ingresos en concepto de renta de alquiler.
- Por último, un 5,9 % de hogares cumple las condiciones de ingresos, no tiene vivienda en propiedad y paga más del 25% de sus ingresos en concepto de alquiler. Estos hogares se han considerado como hogares con derecho según la LFSV.

Tabla A6. Hogares, en %, por nivel de cumplimiento de las condiciones de la LFSV

		Sí cumple las condiciones			No cumple	Total hogares
		Todas las de la LFSV	No paga alquiler o es ≤25% de ingresos	Tiene vivienda en propiedad		
PROVINCIA	Alicante	6,6 %	3,1 %	7,4 %	82,9 %	100,0 %
	Castellón	5,8 %	2,6 %	9,0 %	82,6 %	100,0 %
	Valencia	5,3 %	1,0 %	11,4 %	82,3 %	100,0 %
ÁREA DE ESTUDIO	AE1	0,6 %	0,6 %	5,5 %	93,4 %	100,0 %
	AE2	6,4 %	2,8 %	9,4 %	81,5 %	100,0 %
	AE3	0,0 %	0,3 %	14,1 %	85,7 %	100,0 %
	AE4	5,9 %	0,3 %	12,3 %	81,4 %	100,0 %
	AE5	4,7 %	5,9 %	3,3 %	86,1 %	100,0 %
	AE6	1,2 %	1,9 %	12,5 %	84,5 %	100,0 %
	AE7	6,3 %	0,7 %	7,4 %	85,7 %	100,0 %
	AE8	7,9 %	1,4 %	9,0 %	81,7 %	100,0 %
	AE9	6,4 %	6,0 %	7,4 %	80,1 %	100,0 %
	AE10	6,2 %	2,8 %	6,1 %	84,9 %	100,0 %
Comunitat Valenciana		5,9 %	2,0 %	9,5 %	82,6 %	100,0 %

Fuente: Estudio de las necesidades y demanda de vivienda en la Comunitat Valenciana. 2017

Tabla A7. Número de hogares, por nivel de cumplimiento de las condiciones de la LFSV

		Sí cumple las condiciones			No cumple	Total hogares
		Todas las de la LFSV	No paga alquiler o es ≤25% de ingresos	Tiene vivienda en propiedad		
PROVINCIA	Alicante	117.692	40.910	189.557	1.649.641	1.997.800
	Castellón	49.838	23.058	55.191	621.389	749.475
	Valencia	13.361	5.898	20.854	190.632	230.746
ÁREA DE ESTUDIO	AE1	53.476	10.581	116.353	837.169	1.017.579
	AE2	119	119	1.124	19.221	20.582
	AE3	13.355	5.822	19.808	171.179	210.164
	AE4	0	99	5.091	31.037	36.227
	AE5	45.146	2.647	94.440	622.949	765.182
	AE6	6.868	8.736	4.912	126.885	147.401
	AE7	803	1.288	8.590	58.089	68.770
	AE8	7.811	840	9.173	106.441	124.265
	AE9	12.033	2.131	13.700	124.759	152.623
	AE10	13.601	12.775	15.780	170.078	212.233
Comunitat Valenciana		16.132	7.265	15.930	221.026	260.353

Fuente: Estudio de las necesidades y demanda de vivienda en la Comunitat Valenciana. 2017

A3.2. Caracterización de los hogares con derecho a una vivienda según la LFSV

Entre los hogares más jóvenes, la proporción que cumple las condiciones de la LFSV que dan derecho a una vivienda es la más alta. En los hogares de mayor edad, la proporción es muy reducida. La menor proporción de hogares con derecho a una vivienda según la LFSV se observa entre las personas que viven solas, es decir, los hogares unipersonales (1,5 %), seguidos por los hogares formados por una pareja (3,0 %). La proporción de los hogares con derecho es considerablemente mayor en los hogares que conviven con hijos o hijas, muy particularmente en el caso de hogares monoparentales (10,6 %), pero también en el caso de las parejas con hijos o hijas (7,6 %).

Para todos los tipos de hogares, se observa una proporción mayor con derecho, en los casos en que el hogar incluye además a una persona ajena al núcleo familiar, es decir que no es cónyuge ni hijo o hija.

Gráfico A11. Hogares con derecho, según la edad del responsable de la vivienda

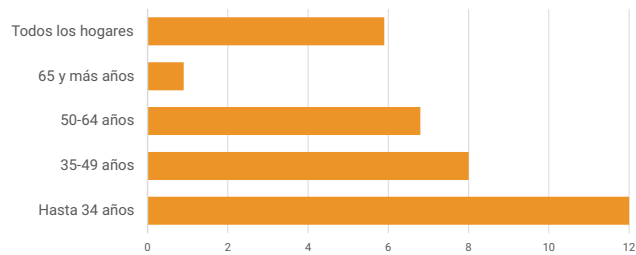
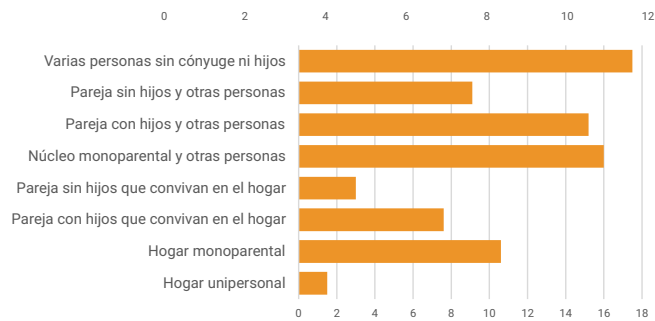


Gráfico A12. Hogares con derecho, según el tipo de hogar



Fuente: Estudio de las necesidades y demanda de vivienda en la Comunitat Valenciana. 2017

A3.3. Personas y hogares

El 1 de enero de 2019 vivían en la Comunitat Valenciana 5.003.769 personas en 2.006.700 hogares, según el Instituto Nacional de Estadística. Algo más de la mitad de la población reside en la provincia de Valencia. El tamaño de los hogares es prácticamente idéntico en las tres provincias.

La pirámide de población de la Comunitat Valenciana presenta la típica forma de una sociedad en fase de envejecimiento. Los grupos de edad más numerosos tienen alrededor de 40 años y nacieron a mediados de los años 70. Coincidiendo con la vuelta de la democracia se inició una rápida caída de la natalidad, interrumpida brevemente por un “mini-baby-boom” durante los años que entonces se interpretaron como un boom económico, y hoy un boom inmobiliario. Esta situación se prolongó aproximadamente de 1998 hasta 2008 y provocó una importante burbuja inmobiliaria.

Desde el inicio de la crisis económica en 2008, la natalidad ha vuelto a caer a un ritmo acelerado. La inversión de la pirámide de la población a partir de las personas que hoy tienen alrededor de 40 años conllevará durante una o dos décadas un descenso del número de mujeres en edad fértil y, muy probablemente, una disminución del número de nacimientos y una evolución demográfica natural negativa. Esta evolución natural negativa se verá posiblemente compensada por un saldo migratorio positivo, resultando en un mantenimiento del nivel de población en cifras similares.

En razón de la distribución de la pirámide poblacional, en los próximos 15 años es altamente improbable la vuelta de un importante crecimiento de la población como el que se observó durante los años del *boom* inmobiliario,

Tabla A8. Personas y hogares en la Comunitat Valenciana en 2019

	Población	% población CV	Hogares	Personas/hogar
Alicante	1.858.683	37,2 %	747.200	2,49
Castellón	579.962	11,7 %	230.100	2,52
Valencia	2.565.124	51,1 %	1.021.200	2,51
Comunitat Valenciana	5.003.769	100 %	2.006.700	2,49

Fuente: Encuesta Continua de Hogares (ECH). Datos referidos a 1 de enero de 2019.

al inicio del cual la generación más numerosa que hoy tiene 40 años tenía alrededor de 20 años.

En consonancia con esta situación, la proyección de la población realizada por el INE para el periodo 2016-2031 vaticina incluso un leve descenso de la población en la Comunitat Valenciana.

Con respecto al número de hogares, las proyecciones del INE prevén un crecimiento casi nulo (un 0,1 % anual) hasta 2031, compensándose la leve tendencia negativa de la población con la paulatina reducción del tamaño medio de los hogares.

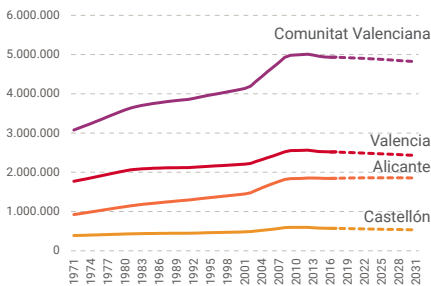
En la medida en que el número de hogares equivale al número de viviendas principales, desde el punto de vista demográfico no existe la necesidad de aumentar el parque de viviendas principales en la próxima década.

Gráfico A13. Pirámide de población de la C.Valenciana



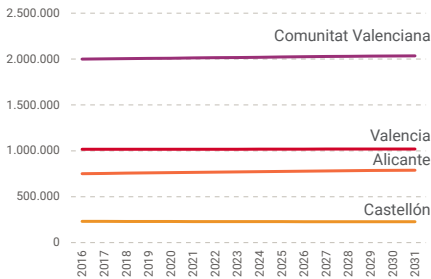
Fuente: INE. Estadística del Padrón Continuo

Gráfico A14. Evolución y proyección de la población



Fuente: INE. Cifras de población y proyecciones de población

Gráfico A15. Proyección de hogares



Fuente: INE. Proyección de hogares

A4

Acrónimos empleados

A4. Acrónimos empleados

AE	Área de Estudio delimitada en el Estudio de las Necesidades y Demanda de Vivienda
ANHA	Área con Necesidad de Vivienda
CGPJ	Consejo General del Poder Judicial
ENDV	Estudio de las Necesidades y Demanda de Vivienda
EVha	Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo
INE	Instituto Nacional de Estadística
IPREM	Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples
LFSV	Ley por la Función Social de la Vivienda
TSJ	Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana

¿Dónde?
¿Qué?
¿Cómo?
¿Cuándo?

