

PLA HÀBI TAT 20•30



GENERALITAT
VALENCIANA

Vicepresidència Segona
i Conselleria d'Habitatge
i Arquitectura Bioclimàtica

Pla Estratègic d'Habitatge i Arquitectura de la Comunitat Valenciana



Aquest document està disponible per a la seua descàrrega en:
www.five.es/descargas/calab/PH2030_val.pdf

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

Edició: octubre 2020

Introducció	003
On? Situació de partida	009
1. Emergència habitacional	011
1.1. Persones sense habitatge	011
1.2. Execucions hipotecàries i llançaments	013
2. Habitatge amb finalitats socials	023
2.1. Oferta autonòmica d'habitatge públic	023
2.2. Pla Pluriennal de Rehabilitació i Ampliació del Parc Públic d'Habitatge 2018-2020	025
2.3. Demanda potencial de vivienda pública	027
2.4. Demanda d'habitatge públic	031
2.5. Necessitats residencials	031
2.6. Àrees amb necessitat d'habitatge (ANHA)	033
3. Habitatge protegit	037
4. Habitatge lliure	045
4.1. Producció d'habitatge	045
4.2. Assequibilitat de l'habitatge	048
Què? Reptes fonamentals	057
Eficàcia, transparència i participació	058
Dret a l'habitatge i a la ciutat	062
Hàbitat equitatiu	066
Transició verda	070

Com? Principis operatius	075
Quan? Un pla en tres fases	091
Annexos	101
A1. Resultats del procés de participació	103
A2. L'impacte de la COVID-19	115
A2.1. Resiliència de l'hàbitat	117
A2.2. Resiliència del teixit social	119
A2.3. Innovació: canvis i millores	123
A3. Resultats complementaris del diagnòstic	131
A3.1. Demanda potencial d'habitatge públic segons el nivell de compliment de les condicions establides en la LFSH	132
A3.2. Caracterització de les llars amb dret a un habitatge segons la LFSH	134
A3.3. Persones i llars	135
A4. Acrònims emprats	137

La Comunitat Valenciana es troba immersa des de, almenys, l'esclat de la bombolla immobiliària en una situació d'**emergència habitacional**. Des de 2013 s'han acumulat quasi 55.000 execucions hipotecàries i prop de 31.000 llançaments per lloguer, pràcticament s'ha paralitzat la construcció d'habitatge protegit, a raó d'entre 10.000 i 15.000 habitatges a l'any perden protecció pública, el patrimoni públic autonòmic d'habitatge s'ha vist reduït a poc més de 12.500 habitatges, ha augmentat el preu de l'habitatge de manera que l'esforç actual és el doble que el previ al boom de la construcció, quasi ha desaparegut l'oferta de lloguer assequible... i tot en un context de creixent necessitat, amb una economia empoïdrada i en un context de fragilitat laboral. De resultes de tot això, quasi un 6 % de les unitats de convivència de la Comunitat Valenciana estan en situació de vulnerabilitat residencial, prop de 118.000, entre les quals hi ha més de 25.000 a l'espera d'un habitatge. A aquesta situació crítica per a moltes persones, que no tenen habitatge o no poden costejar-lo sense desatendre altres necessitats fonamentals, s'uneix un procés de deterioració del territori i l'esgotament dels recursos fruit d'un urbanisme expansiu voraç, unes existències de més de 83.000 habitatges nous sense vendre, una estimació d'habitatges buits superior al mig milió, un parc envellit i inadequat per a les necessitats actuals...

Aquest cercle viciós no és fruit d'una conjuntura. Es tracta, en gran manera, del **resultat d'una política d'habitatge desenvolupista** caracteritzada pel foment de la tinença en propietat per a consolidar una classe mitjana

estable i estimular la indústria de la construcció. En aquest sentit, el paper de l'habitatge protegit ha tingut un protagonisme especial. Malgrat la migració des d'un sistema basat en les ajudes a la pedra cap a unes personalitzades, aquest sistema d'incentius ha fet que, a Espanya en general i a la Comunitat Valenciana en particular, les mesures fiscals hagen sigut les que han acaparat més recursos públics en matèria de política d'habitatge. Han arribat a representar fins a 3,5 vegades la despesa directa, de manera que només per tindre-les en consideració, l'assignació efectiva de recursos públics a l'habitatge d'Espanya pot ser comparable a la de la mitjana de la Unió Europea (1 % del PIB). Aquesta política és en gran manera responsable dels problemes estructurals de la Comunitat Valenciana en, almenys, dues qüestions. Com que la deducció fiscal és proporcional a la inversió, les persones més beneficiades van ser les rendes més altes. Es tracta, per tant, d'una política redistributiva iniqua. A més, com que es tractava d'una política d'incentiu a la compra, va col·laborar de manera decisiva en l'impuls de la demanda i va portar a fortes quotes d'endeutament particular i la consegüent dependència del mercat financer. Això, unit al fet que la protecció de l'habitatge és temporal, fa considerar que, en la pràctica, la iniciativa en matèria d'habitatge ha acabat en mans privades, la qual cosa ha redundat en una desatenció d'una part important de la població.

En suma, la **vulneració present del dret a un habitatge** digne i adequat, tal com recull l'article 47 de la Constitució Espanyola i l'article 16 de l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, ha de considerar-se una situació derivada de problemes estructurals fruit de dues dècades de política d'habitatge inadequada. En major o menor mesura, la intervenció de l'Administració ha afavorit un sistema inic en el repartiment, ineficient en el consum de recursos, dependent de la iniciativa privada i extremadament volàtil que alimenta perniciosament la crítica situació ecosistèmica actual.

La legislatura passada va haver-hi un primer intent de reorientació d'aquesta situació. En matèria de protecció del dret a l'habitatge, l'aprovació de la Llei 2/2017, per la funció social de l'habitatge, ha de considerar-se, sens dubte, una fita. En matèria operativa, el Pla pluriennal 2018-2020 va voler introduir, malgrat les dificultats pressupostàries i de gestió, un nou model de política d'habitatge. Es va voler augmentar el patrimoni públic d'habitatges, millorar el suport a les unitats de convivència més durament castigades per l'esclat de la bombolla immobiliària via subvenciones al lloguer i es va fer un esforç notable en matèria de millora de la qualitat del parc construït. Tot això ha portat a una millora de la situació residencial a la Comunitat

Valenciana en la qual cal aprofundir i ha posat en relleu la urgència de disposar d'una estratègia per a abordar els reptes actuals i dels pròxims anys.

El **Pla Hàbitat 20-30** és la resposta a aquesta necessària reestructuració de la política d'habitatge a la Comunitat Valenciana. Es tracta, per primera vegada a la Comunitat Valenciana, d'una estratègia a llarg termini que, des d'una anàlisi objectiva de situació residencial i un compromís coherent amb la magnitud de les necessitats que cal atendre, fixa un horitzó realitzable a deu anys. Es tracta, en segon lloc i en conseqüència, d'una resposta operativa, l'instrument amb el qual poder garantir la funció social de l'habitatge a la Comunitat Valenciana i proporcionar un servei públic de qualitat homologable als referents europeus a partir de tres objectius principals: duplicar del parc d'habitatge amb finalitats socials, potenciar la política d'habitatge de les entitats locals i desenvolupar la Llei 2/2017, per la funció social de l'habitatge. Parteix de l'establiment de **quatre reptes** substantius.

En primer lloc, l'Administració ha de transformar-se en una eina facilitadora dels projectes personals de la ciutadania. No és acceptable que sume traves. El primer repte consisteix en la implantació d'un **nou model de governança** que agilita, done transparència i siga més pròxim. Està basat en la municipalització de la gestió directa de la política d'habitatge, l'atenció de proximitat i la participació activa de totes les persones.

Una de les primeres mesures encaminades a aconseguir-ho ha sigut la formació de XALOC, una xarxa d'administracions locals i comarcals d'habitatge que permet la coordinació entre administracions i garanteix un servei de finestra única local.

En segon lloc, per a poder garantir el dret a l'habitatge i a la ciutat, l'Administració ha de dotar-se d'un parc d'habitatges proporcional a les necessitats de les persones. Els estudis de l'Observatori de l'Hàbitat i la Se-

gregació Urbana assenyalen que, a la fi de 2019, a la Comunitat Valenciana 88.000 famílies necessitaven algun tipus de suport per a accedir a un habitatge. En resposta a això, la Generalitat Valenciana es compromet a **duplicar el nombre d'habitatges amb finalitats socials** en els pròxims 10 anys en col·laboració amb la resta d'administracions públiques i el tercer sector. El **Decret llei per a l'ampliació d'habitatge públic a la Comunitat Valenciana mitjançant els drets de tanteig i retracte** proporcionarà, en aquest sentit, una eina àgil i eficient per a augmentar el patrimoni públic i protegir el dret a l'habitatge.

En tercer lloc, el parc d'habitatges: les ciutats i pobles han de migrar cap a un hàbitat equitatiu. En l'actualitat, no s'ajusten a les necessitats de les persones. Si alguna cosa ha posat de manifest la crisi sanitària de la COVID-19 és la necessitat de disposar d'hàbitats capaços de sobreposar-se a les adversitats, hàbitats concebuts de manera que puguin constituir un refugi segur i equitatiu. Segons els diagnòstics més recents, a la Comunitat Valenciana **han d'adaptar-se 150.000 habitatges i els seus entorns per a proporcionar un hàbitat resilient** que tenga en cuenta la diversidad de unidades de convivencia y la diferencia de usos, que introduzca nuevos mecanismos que permitan adaptaciones y anticipaciones. S'ha dissenyat un **programa de reactivació i impuls de la rehabilitació post-COVID-19** que consisteix en l'agilitació dels procediments administratius amb la finalitat de reactivar el sector i orientar-lo cap a criteris de biohabitabilitat.

En quart lloc, en el marc de l'Agenda 2030, les ciutats i els pobles han de ser sostenibles i, en aquesta matèria, el sector de l'edificació i la regeneració urbana té un protagonisme inqüestionable. La Generalitat Valenciana es compromet a **impulsar la transició ecològica i la descarbonització del sector**, i establir uns criteris clars i quantificables. Amb aquesta finalitat, de cara a 2030, el consum d'energia en el sector residencial s'haurà de reduir un 35 % i el d'aigua un 20 %. S'establiran mesures per a tendir cap al residu zero. En aquest sentit s'ha iniciat ja **l'execució de projectes pilot**, tant de nova planta com de rehabilitació, en els quals s'exploraran i avaluaran la bioconstrucció, la construcció 4.0 i la prefabricació per a introduir en el mercat experiències innovadores.

El PH 20-30 dona resposta a aquests reptes a partir d'una bateria d'actuacions ordenades en **quatre eixos estratègics**, per a cadascun dels quals s'han establert tres objectius. Amb la finalitat de defensar els drets per l'hàbitat, la política d'habitatge ha d'**INTEGRAR** per mitjà de la lluita contra

l'emergència habitacional, la pobresa energètica i la segregació espacial. Per a proveir d'hàbitat, ha de **SUMAR** per mitjà del foment del lloguer assequible, l'ampliació del patrimoni públic d'habitatges i l'impuls a nous instruments de col·laboració. Per a qualificar l'hàbitat, ha de **MILLORAR** l'accessibilitat i seguretat dels edificis, l'eficiència energètica, la qualitat dels edificis i la sostenibilitat, i l'hàbitat per a fer-lo més resilient. Finalment, per a fer tot això possible ha de consolidar-se una **NOVA GOVERNANÇA**.

Amb la finalitat de desplegar cadascun d'aquests eixos estratègics i arribar als objectius establits, s'han dissenyat **132 actuacions** distribuïdes en funció de la seua naturalesa operativa: anàlisi i diagnosi, planificació, execució, coordinació i clarificació, formació i sensibilització, i transparència i participació. Totes aquestes estan subjectes a un calendari que consta de tres fases. La primera fase, anomenada de transició, de 2020 a 2022, busca reconduir la política d'habitatge precedent. La segona fase, de consolidació, de 2023 a 2025, aprofundeix en els canvis introduïts. La tercera fase, la d'expansió, de 2026 a 2028, aprofita els fonaments instaurats per a arribar als objectius fixats en els reptes estratègics. Gràcies a una bateria de **57 indicadors** concrets i quantificables s'estableix un protocol anual intern per mitjà del qual s'avaluen els objectius assolits i un de triennal extern que permeta establir el grau de compliment de cadascuna de les fases. El PH 20-30 conclou en 2029 amb un procés d'avaluació integral i la consegüent elaboració del pla següent.

Per primera vegada, la Comunitat Valenciana disposarà d'un pla d'habitatge a llarg termini i en interlocució directa amb la Unió Europea. Un pla centrat en les persones, en totes elles, que proporcione igualtat en les oportunitats i respecte les seues diferències, que protegisca les víctimes de tota classe de discriminació i violència. Un pla que consolide durant la dècada vinent el canvi de paradigma iniciat la passada legislatura i que entenga

el dret a l'habitatge com a inseparable del dret a la ciutat. Un pla que pare atenció a la cohesió social, reduïska la bretxa residencial i reivindique, amb un pressupost en proporció, la centralitat de l'aspecte públic en l'habitatge. Un pla, finalment, avaluable i transparent, obert a la participació i amb una programació pública de seguiment i control.

On?

Situació de partida

Aproximar-se a la situació residencial de la Comunitat Valenciana des d'un enfocament estratègic requereix, des del començament, partir d'un diagnòstic objectiu. Malgrat els esforços iniciats en els últims anys de la dècada passada, les dades evidencien encara deficiències estructurals en el sistema de protecció del dret a l'habitatge que exigeix ser corregit en molts àmbits: persones sense llar, dèficit d'habitatge amb finalitats socials, falta d'assequibilitat dels lloguers...



1. Emergència habitacional

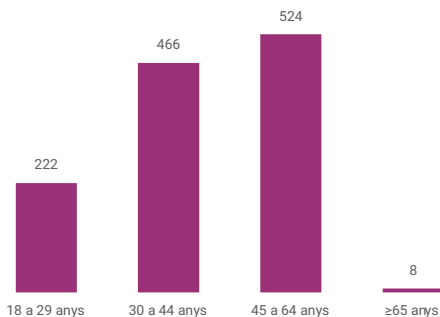
1.1. Persones sense habitatge

Sensellarisme

L'INE fa una enquesta no periòdica sobre persones sense llar. Les últimes dades disponibles, de 2012, xifren el nombre de persones sense llar a la Comunitat Valenciana en 1.220 persones, el 5,3 % de les 22.938 persones sense llar censades al territori espanyol. La franja d'edat majoritària de les persones sense llar és d'entre 45 i 64 anys.

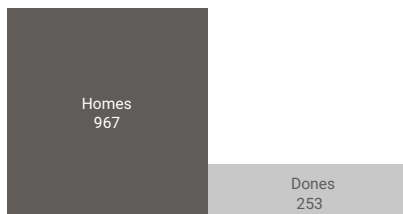
La majoria de les persones sense llar són homes. Les dones representen el 20,7 %.

Gràfic 1. Persones sense llar a la Comunitat Valenciana, segons l'edat



Font: INE, Enquesta sobre les persones sense llar, 2012.

Gràfic 2. Persones sense llar a la Comunitat Valenciana, segons el sexe



Font: INE, Enquesta sobre les persones sense llar, 2012.

Cal assenyalar que l'estudi de l'INE es limita a les persones sense llar d'un mínim de 18 anys, que acudeixen a centres d'allotjament o restauració situats en els municipis amb més de 20.000 habitants. Per tant, encara que el nombre es pot acostar a la realitat, no en reflecteix la totalitat. Altres fonts estimen el nombre total de persones sense llar a Espanya per damunt de 30.000.¹ Tot i això, en la comparació europea, la taxa de sensellarisme espanyola és una de les més reduïdes i la taxa de la Comunitat Valenciana està per davall de la mitjana estatal.²

L'Ajuntament de València va fer públics a la fi de 2019 les dades del seu cens de persones sense llar, amb xifres que motiven a revisar a l'alça les previsions de l'INE. Només a la ciutat de València hi ha 939 persones censades sense llar, entre les quals 403 dormen en albergs i 536 al carrer. En sintonia amb les dades de l'INE, el 21 % són dones. La mitjana d'edat és de 44 anys i un 6 % no arribava als 21.

Persones acollides en la llar dels pares o una altra llar

Una de les raons de la taxa comparativament reduïda de sensellarisme a la Comunitat Valenciana és sens dubte l'existència de la xarxa familiar. L'Estudi de les necessitats i demanda d'habitatge 2017-2020 (ENDH) aporta algunes dades sobre aquest tema.

Un 8,9 % de les persones majors d'edat que resideixen en la llar dels pares, aproximadament unes 65.000 persones, ja havien accedit a un habitatge propi, però han tornat a la llar dels pares perquè no podien pagar-lo. D'aquesta manera, el 2,8 % de les unitats de convivència valencianes –un 10,9 % amb fills o filles de més de 18 anys– han tornat a acollir algun fill o filla ja emancipat. A això cal afegir un 0,6 % de les unitats de convivència valencianes

1. L'Estratègia Nacional Integral per a Persones sense Llar 2015-2020 estima el nombre total de persones sense llar en unes 33.000 persones 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.

que acullen una persona, diferent d'un fill o una filla, que ha tingut un habitatge propi i ha hagut de deixar-lo perquè no el podia pagar.

Un període sense habitatge propi també va afectar un nombre important de les persones actualment responsables dels habitatges (propietat, lloguer o cessió): un 11,5 % afirma que va haver-hi un moment, a partir del moment en què es van emancipar, en el qual no van tindre habitatge propi perquè no el podien pagar.

Risc d'exclusió residencial

En aquest context és important esmentar també que un 0,4 % de les unitats de convivència de la Comunitat Valenciana, unes 7.600 segons les estimacions de l'ENDH, consideren probable o segur veure's obligats a abandonar el seu habitatge en els pròxims 4 anys, encara que no tinguen intenció de fer-ho. Més d'un terç d'aquestes unitats de convivència viu de lloguer.

1.2. Execucions hipotecàries i llançaments

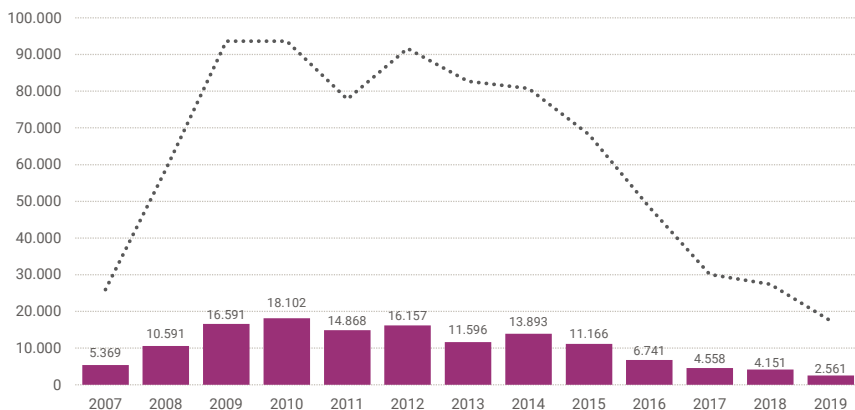
Els butlletins estadístics del Consell General del Poder Judicial proporcionen dades sobre execucions hipotecàries i llançaments. En el primer cas es computen aquells procediments que, tramitats en els jutjats de primera instància, permeten exigir el pagament dels deutes garantits per penyora o hipoteca al creditor amb escriptura d'hipoteca a favor seu degudament inscrita en el Registre de la Propietat. En el segon cas, es comptabilitza un llançament per cada bé immoble sobre el qual s'acorde el seu llançament o entrega possessòria, sense importar els assenyalaments que genere o la classe de procés en el qual s'acorde o la fase en què aquest es trobe, sempre que implique un canvi en la possessió d'un immoble, i sense tindre en compte si es tracta d'una finca rústica o urbana ni si és o no un habitatge.

Consell General del Poder Judicial

Execucions hipotecàries

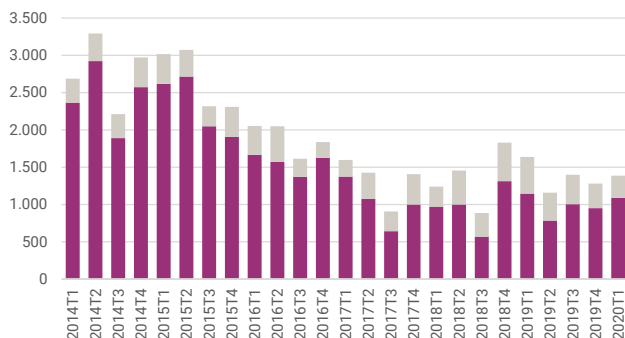
La bombolla immobiliària va comportar el sobreendeutament de les famílies, que va conduir a l'increment gradual de les execucions hipotecàries. A la Comunitat Valenciana, es va arribar a les 18.102 execucions anuals, que van suposar prop del 20 % de les executades a Espanya en 2010.

Gràfic 3. Execucions hipotecàries a la Comunitat Valenciana i a Espanya (CGPJ)



Font: Execucions hipotecàries i llançaments a la Comunitat Valenciana. OHSU, 2020.

Gràfic 4. Nre. d'execucions hipotecàries segons el tipus d'habitatge (INE)



Font: Execucions hipotecàries i llançaments a la Comunitat Valenciana. OHSU, 2020.

La major part de les execucions hipotecàries a la Comunitat Valenciana es donen en compres d'habitatges usats. A partir de 2017 s'equilibra el nombre d'execucions sobre habitatges nous i usats, disminueix el nombre dels habitatges usats i es manté constant el dels de nova construcció.

Les execucions hipotecàries han descendit notablement des dels pics més alts en 2010, l'any amb els registres més alts després de l'esclat de la bombolla immobiliària, en totes les províncies. A València el descens ha sigut del 83 % i a Alacant, del 88 %. A Castelló, del 85 %.

Gràfic 5. Execucions hipotecàries a la Comunitat Valenciana per províncies (CGPJ)

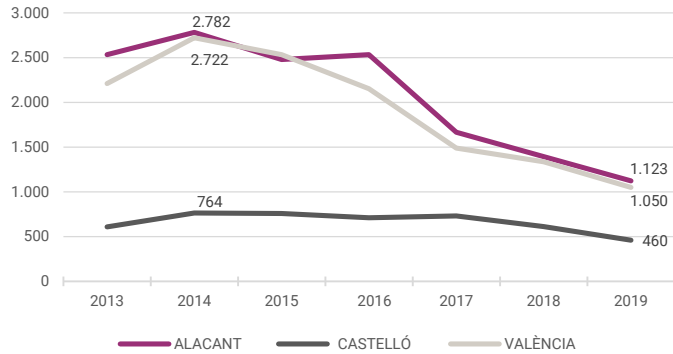


Font: Execucions hipotecàries i llançaments a la Comunitat Valenciana. OHSU, 2020.

Llançaments derivats d'execucions hipotecàries (leh)

Els llançaments operats per execucions hipotecàries s'han reduït entre 2014 (any del pic més alt) i 2019 entorn del 60 % a les províncies d'Alacant i València. A Castelló la reducció només és de quasi el 40 %.

Gràfic 6. Llançaments per execució hipotecària per províncies (CGPJ)

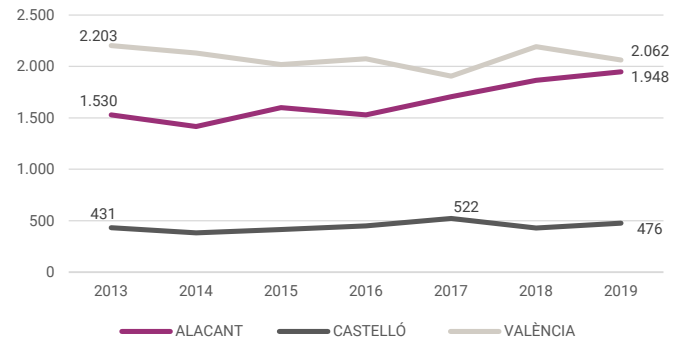


Font: Execucions hipotecàries i llançaments a la Comunitat Valenciana. OHSU, 2020.

Llançaments derivats de l'aplicació de legislació d'arrendaments urbans o impagaments de lloguers (lau)

Els llançaments operats per aplicació de la legislació d'arrendaments urbans o impagaments de lloguers en general continuen la tendència a l'alça entre 2013 i 2019. Es mantenen en nivells similars als registrats en 2013 a la província de València; a Alacant incrementen poc més del 20 % i a Castelló repunten poc més del 20 % en 2017 respecte a 2013, i són els mateixos que en 2013.

Gràfic 7. Llançaments per lloguer (CGPJ)

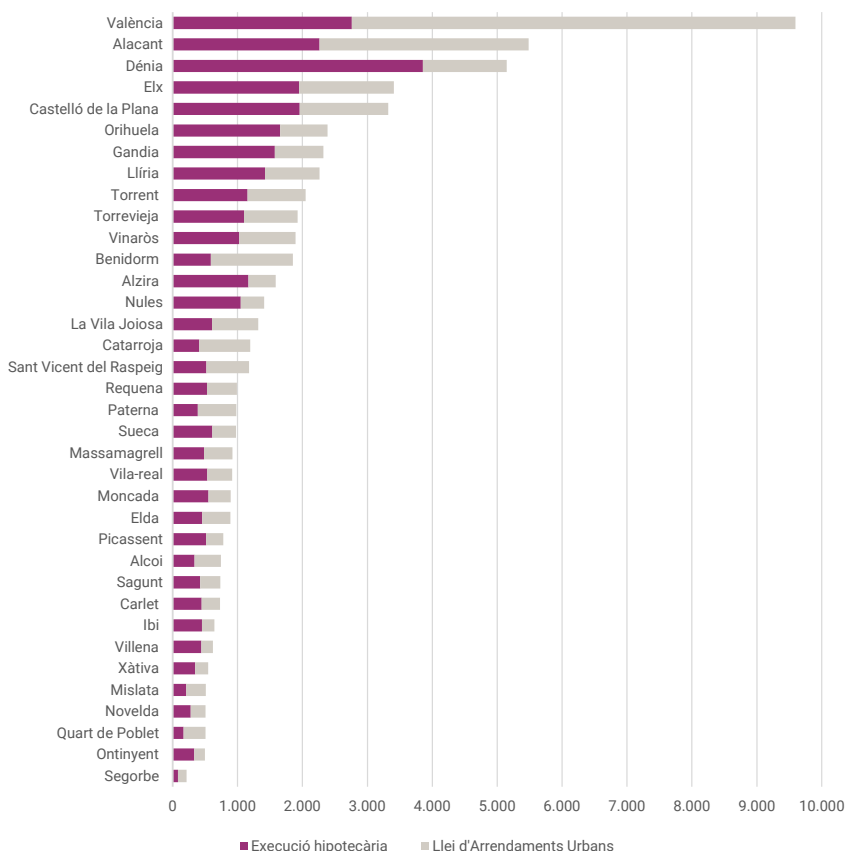


Font: Execucions hipotecàries i llançaments a la Comunitat Valenciana. OHSU, 2020.

Desagregació per partit judicial

Tal com assenyala el Ministeri de Justícia, el partit és la unitat territorial integrada per un o més municipis limítrofs que pertanyen a una mateixa província. La modificació de partits es du a terme, si escau, en funció del nombre d'assumpes, de les característiques de la població, mitjans de comunicació i comarques naturals. La Comunitat Valenciana se subdivideix en 36 partits judicials, 13 a la província d'Alacant, 5 a la de Castelló i 18 a la de València.

Gràfic 8. Llançaments de jutjats de primera instància i instrucció per partits judicials des de 2013 a 2019 (CGPJ)



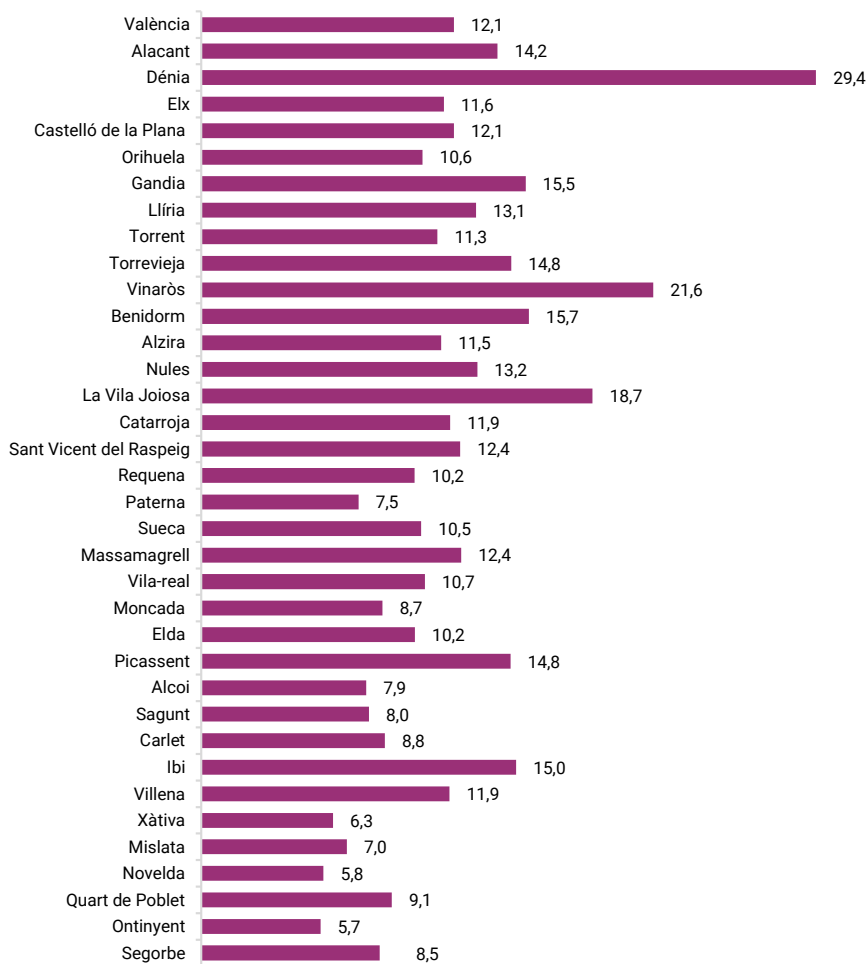
Font: Execucions hipotecàries i llançaments a la Comunitat Valenciana. OHSU, 2020.

Les dades desagregades per partits judicials proporcionats pel CGPJ permeten una aproximació més precisa a la distribució territorial dels llançaments.

En termes absoluts, els partits judicials que inclouen els quatre municipis més poblats de la Comunitat Valenciana, València, Alacant, Elx i Castelló, acumulen les xifres més elevades, superiors a 3.000 llançaments. A aquests cal afegir el cas del partit judicial de Dénia, que va arribar a una xifra superior als 5.000 llançaments. Aquest cas, a més, acusa una marcada prevalença de les execucions hipotecàries respecte dels llançaments fruit de l'aplicació de la Llei d'arrendaments urbans. Més de la meitat dels partits judicials, 19, no van arribar als 1.000 llançaments.

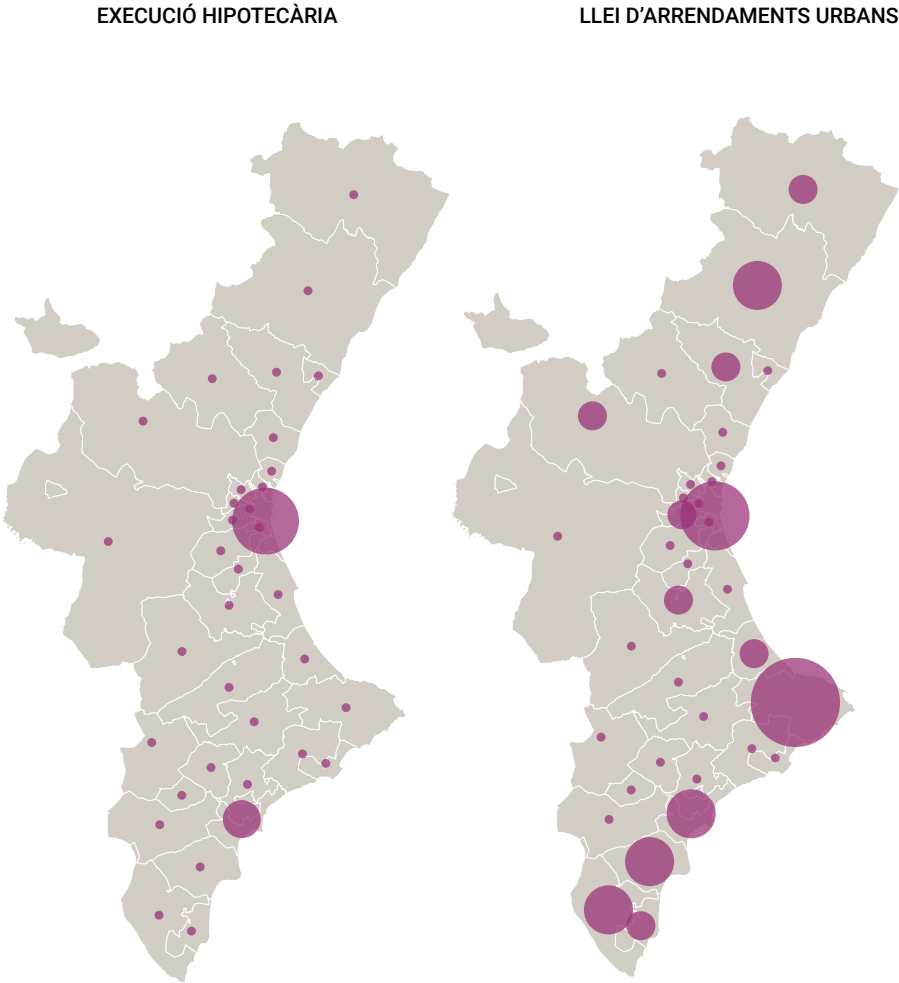
En termes relatius, en funció de la població per cadascun dels partits judicials, poden identificar-se tres tendències diferenciades. Destaquen 5 partits judicials amb un índex de llançaments per cada 1.000 habitants superior a 15: Dénia (29,4), Vinaròs (21,6), la Vila Joiosa (18,7), Benidorm (15,7) i Gandia (15,5). Totes són zones costaneres amb una forta pressió turística. El gruix de partits judicials de la Comunitat Valenciana, 20, van tindre un índex entre 10 i 15. Finalment, en 11 casos l'índex és inferior a 10 llançaments per cada 1.000 habitants: 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) i Segorbe (8,5). La majoria d'aquests coincideixen igualment com els partits judicials amb valors absoluts més baixos.

Gràfic 9. Llançaments per partits judicials per cada 1.000 habitants des de 2013 a 2019 (CGPJ)



Font: Execucions hipotecàries i llançaments a la Comunitat Valenciana. OHSU, 2020.

Gràfic 10. Distribució geogràfica dels llançaments per partits judicials des de 2013 a 2019 (CGPJ)



Font: Execucions hipotecàries i llançaments a la Comunitat Valenciana. OHSU, 2020.

Les execucions hipotecàries han descendit notablement en totes les províncies des dels pics més alts en 2010. S'han reduït un 53,7 % les dades registrades de les execucions hipotecàries pels TSJ entre el tercer trimestre de 2019 i el de 2018. A partir d'aquest punt es produeix una tendència alcista que porta a un 29,6 % en el primer trimestre de 2020.

Els llançaments operats per execucions hipotecàries s'han reduït entre 2014 (any del pic més alt) i 2019 entorn del 60 % a les províncies d'Alacant i València. A Castelló la reducció només és de quasi el 40 %. A la Comunitat Valenciana, entre el pic el segon trimestre de 2014 i el primer de 2020, els llançaments s'han reduït entorn del 70 %.

Els llançaments operats per aplicació de la legislació d'arrendaments urbans o impagaments de lloguers en general continuen la tendència a l'alça entre 2013 i 2019. Es mantenen en nivells similars als registrats en 2013 a la província de València; a Alacant incrementen poc més del 20 % i a Castelló repunten poc més del 20 % en 2017 respecte a 2013, i són els mateixos que en 2013. A la Comunitat Valenciana es mantenen aproximadament les xifres, amb un ascens de 26 llançaments.



2. Habitatge amb finalitats socials

2.1. Oferta autonòmica d'habitatge públic

Tal com ho estableix la disposició addicional tercera de la Llei 14/2003, de 10 d'abril, de patrimoni de la Generalitat Valenciana, el patrimoni públic d'habitatges està integrat pels béns patrimonials de l'Administració amb ús residencial adscrits expressament amb aquesta finalitat; els habitatges que siguen promoguts o adquirits per l'Administració, en virtut de qualsevol títol, amb la finalitat de ser incorporats al patrimoni públic d'habitatges i els que ho siguen a conseqüència de l'exercici dels drets de tanteig i retracte; i els ingressos obtinguts mitjançant alienació d'habitatges inclosos en el patrimoni públic d'habitatges.

Parc públic de la Generalitat

El parc públic d'habitatges autonòmic comprén una sèrie d'immobles, repartits per diferents municipis de la Comunitat Valenciana. Una part d'aquest parc es troba actualment en cessió, en diversos règims, i una altra està formada per habitatges amb la titularitat recuperada per l'EVha per a sotmetre'ls a inspeccions i valorar les reparacions que s'han de dur a terme per a incorporar-los a la llista d'habitatges disponibles.

El parc públic ascendeix a 12.572 habitatges, la major part dels quals estan ocupats segons diferents fórmules de cessió (accés diferit, precari, etc.), i tots aquells que es troben ocupats il·legalment estan actualment en procés de regularització. Una part de la resta d'habitatges recuperats per l'Entitat Valenciana d'Habitatge estan sense assignar, però necessiten una rehabilitació més o menys profunda per a arribar a un nivell acceptable d'habitabilitat. Per tant, a la Comunitat Valenciana hi ha actualment 532 habitatges del parc públic que estan disponibles o poden estar-ho a curt o mitjà termini.

Taula 1. Habitatges del parc públic de la Generalitat Valenciana gestionats per l'EVha

	Nre. total d'habitatges gestionats	Nre. d'habitatges sense adjudicar (pendents de rehabilitació)
Alacant	5.182	161
Castelló	771	24
València	6.619	347
Comunitat Valenciana	12.572	532

Font: Servei de Gestió del Parc Públic (EVha). 2019

Parc públic i actius propis de l'Entitat Valenciana d'Habitatge (EVha)

En l'actualitat, l'Entitat Valenciana d'Habitatge disposa d'una sèrie d'actius propis que s'ha incorporat al seu patrimoni per mitjà de diferents fórmules d'obtenció. Tots els habitatges propietat de l'EVha es gestionen, únicament, en la modalitat de lloguer o lloguer amb opció a compra. Aquests contractes han sigut fruit de la modificació del règim de l'ús dels habitatges en venda, l'objectiu de la qual és incentivar l'ocupació i facilitar l'accés a l'habitatge.

Taula 2. Habitatges del parc propi de l'Entitat Valenciana d'Habitatge (EVha)

	Nre. total d'habitatges gestionats	Nre. d'habitatges sense adjudicar (pendents de rehabilitació)
Alacant	568	146
Castelló	285	78
València	612	178
Comunitat Valenciana	1.465	402

Font: Servei de Gestió d'Actius Propis (EVha). 2019

2.2. Pla Pluriennal de Rehabilitació i Ampliació del Parc Públic d'Habitatge 2018-2020

La Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori va posar en marxa un Pla Pluriennal per a la Rehabilitació i Ampliació del Parc Públic d'Habitatges a la Comunitat Valenciana, per al període 2018-2020, el qual desenvolupava les polítiques dirigides a garantir el dret a un habitatge digne, adequat i assequible per a totes les persones, durant aquest període de temps.

Les iniciatives que va plantejar aquest pla s'agrupen en tres línies d'actuació. En primer lloc, les accions relatives a la millora dels habitatges del parc públic. En segon lloc, les accions per a recuperar habitatges públics existents encara no disponibles per la Generalitat Valenciana per a posar-los en el mercat del lloguer social. En tercer lloc, les accions encaminades a l'ampliació del parc d'habitatge públic que s'articulaven per diferents vies: des de la compra pública d'habitatges, passant per la reactivació de promocions de nova construcció interrompudes, fins a la signatura de convenis de cessió d'habitatges amb entitats financeres o la generació d'habitatges en règim de lloguer assequible a través de mecanismes de col·laboració publicoprivada.

Els programes que desenvolupaven aquestes tres línies d'actuació van ser els següents:

1. Rehabilitació d'habitatges públics
2. Recuperació d'habitatges públics
3. Ampliació del parc públic d'habitatges

En la taula següent es mostra la situació de partida en l'inici del pla l'any 2018, els objectius definits i els resultats obtinguts a la fi de 2019.

Taula 3. Evaluació del Pla Pluriennal de Rehabilitació i Ampliació del Parc Públic d'Habitatge 2018-2020, per als anys 2018 i 2019

	Objectius planificats				Objectius complits			
	2018	2019	Total	Pressupost	2018	2019	Total	Pressupost
1. Rehabilitació d'habitatges del parc públic								
Nre. d'habitatges de GVA reparats	200	200	400	12.386.000€	235	137	372	14.018.151€
Nre. d'habitatges per a lloguer assequible reparats	150	70	220		114	142	256	
Nre. d'habitatges d'EVha o GVA rehabilitats a través d'ARRU	-	388	388	3.084.650€	-	961	961	9.362.820€
2. Recuperació d'habitatges públics								
Nre. d'habitatges en desús d'administracions sectorials incorporats al parc públic: habitatges de peons de camins, ferroviaris i altres conselleries	15	62	77		17	12	39	
Nre. d'habitatges del parc públic d'habitatge social de la Generalitat i del parc propi de l'EVha de lloguer assequible que actualment es troben ocupats irregularment	120	150	270		133*	217*	No és sumatori	
3. Ampliació del parc públic d'habitatges								
Nre. d'habitatges en règim de venda que han passat a lloguer	130	0	130	2.600.00€	215	217	432	
Nre. d'habitatges de tipologia plurifamiliar situats a la Comunitat Valenciana adquirits per concurs	165	165	330	21.000.000€	0	51	51	
Nre. de promocions d'EVha reactivades	80	31	111	6.290.000€	64	47	111	7.330.000€
Nre. de convenis amb entitats financeres	100	250	350	875.000€		173	173	550.000 € anuals
Nre. d'habitatges incorporats a l'oferta d'habitatges en règim de lloguer assequible mitjançant mecanismes de col·laboració publicoprivada	-	48	48			48	48	

* Ofertes de regularització

Finalitzat l'any 2019 s'observa que l'assoliment d'objectius en el Programa 1 sobre rehabilitació d'habitatges públics és molt satisfactori, atès que en les tres actuacions previstes s'han aconseguit executar els objectius fixats, ja que s'han reparat un 93 % dels habitatges de l'EVha o de GVA previstos, reparat un 116 % dels habitatges per a lloguer assequible i rehabilitat a través d'ARRU més del doble dels habitatges previstos en el pla per als exercicis 2018 i 2019.

Respecte al Programa 2, sobre recuperació d'habitatges públics, no s'han pogut incorporar al parc públic els habitatges en desús inicialment previstos, procedents d'administracions sectorials i altres conselleries. Així mateix, quant a habitatges ocupats irregularment s'ha tramitat la regularització de més de 200 expedients.

Quant al Programa 3, per a l'ampliació del parc públic d'habitatges, s'han aconseguit els objectius inicialment planificats en tres de les cinc accions, concretament als habitatges en règim de venda que han passat a lloguer, les promocions reactivades i els habitatges incorporats a l'oferta d'habitatges en règim de lloguer assequible mitjançant mecanismes de col·laboració publicoprivada.

2.3. Demanda potencial de vivienda pública

Tal com s'estableix en l'article 2 de la LFSH, les condicions que han de reunir les unitats de convivència (UdC) que generen l'obligació jurídica de l'Administració de posar una solució residencial a la seua disposició, en cas de demanar-ho, són les següents:

1. Ingressos màxims de la unitat de convivència³ (Art.2 LFSH):
 - 1 persona: fins a 1 vegada l'IPREM⁴
 - 2 persones: fins a 1,5 vegades l'IPREM
 - 3 i més persones: fins a 2 vegades l'IPREM
2. Sense habitatge en propietat (habitatge principal i/o no principal)
3. Pagament d'un lloguer que supere el 25 % dels ingressos

3. Les dades d'ingressos de l'enquesta han sigut ajustades per a fer-les coincidir amb els ingressos mitjans per unitat de consum de l'Enquesta de condicions de vida de l'INE. En aquesta enquesta, s'estima la renda total de les unitats de convivència a partir de dades de diferents fonts administratives, externes a l'enquesta mateixa. La ràtio renda mitjana / renda mediana és similar entre els dos estudis, índex d'una dispersió similar de les dades d'ingressos.

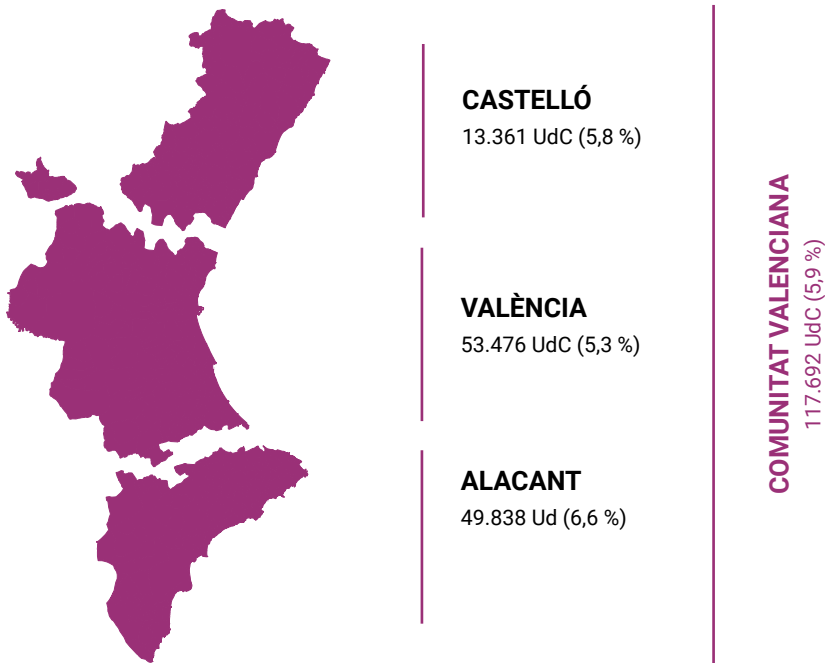
4. S'ha utilitzat l'IPREM de 2016 (7.455,14 €/any).

Sense perjudici que hi haja situacions de vulnerabilitat i necessitat que puguen quedar fora dels límits fixats per la LFSH, segons l'estimació realitzada a partir d'una mostra representativa de 1.502 entrevistes de l'enquesta de l'ENDH, 117.692 UdC de la Comunitat Valenciana, el 5,9 % del total de llars, compleixen les condicions fixades en l'article 2.

Resultats territorialitzats per províncies

La distribució pel territori és, no obstant això, desigual. La proporció de llars que compleixen aquestes condicions és major a la província d'Alacant (el 6,6 %), que a les províncies de Castelló (5,8 %) i València (5,3 %).

Gràfic 11. UdC amb dret a un habitatge, segons la LFSH, per províncies



Resultats territorialitzats per àrees d'estudi (AE) de l'ENDH

L'ENDH diferencia 10 àrees d'estudi considerades relativament homogènies respecte a la demanda d'habitatge. A continuació es presenta la distribució de les unitats de convivència amb dret a un habitatge segons la LFSH per aquestes àrees d'estudi.

A les províncies de Castelló i València, la demanda d'habitatge social queda pràcticament limitada a les àrees costaneres, amb una demanda d'habitatge social molt reduïda en les àrees de l'interior d'aquestes províncies, tant en nombres absoluts com en percentatge de les llars. A la província d'Alacant s'observa un alt nivell de demanda en totes les àrees de la província.

Taula 4. Resum dels resultats territorialitzats per províncies i àrees d'estudi

		Total UdC ⁵	Compleix condicions LFSH	
			% llars	Nre. llars
PROVÍNCIA	Alacant	749.475	6,6 %	49.838
	Castelló	230.746	5,8 %	13.361
	València	1.017.579	5,3 %	53.476
ÀREA D'ESTUDI	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

Font: Estudi de les necessitats i demanda d'habitatge a la Comunitat Valenciana. 2017

5. Dades poblacionals de l'ENDH, amb data de referència 01-07-2016. A escala autonòmica, coincideixen amb les dades de l'Enquesta Contínua de Llars (ECH) de l'INE amb la mateixa data de referència.

Gràfic 12. UdC amb dret a un habitatge, segons la LFSH, per àrees d'estudi

AE1

Interior de la província de Castelló

119 UdC (0,6 %)

AE2

Costa de la província de Castelló

13.355 UdC (6,4 %)

AE3

Interior de la província de València

0 UdC (0 %)

AE4

València, Torrent, Sagunt, ...

45.146 UdC (5,9 %)

AE5

Gandia, Alzira, Sueca, ...

6.868 UdC (4,7 %)

AE6

Ontinyent, Xàtiva, ...

803 UdC (1,2 %)

AE7

Alcoi, Elda, ...

7.811 UdC (6,3 %)

AE8

Benidorm, Dénia, ...

12.033 UdC (7,9 %)

AE9

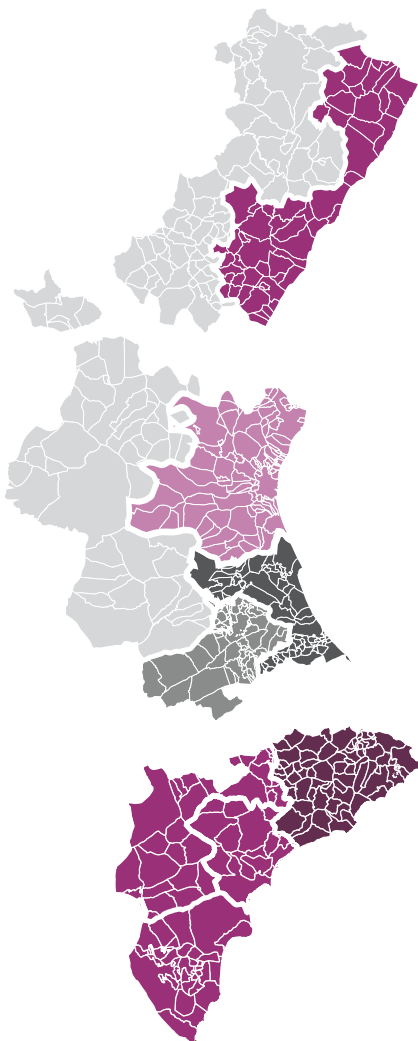
Alacant, San Vicent del Raspeig, ...

13.601 UdC (6,4 %)

AE10

Elx, Torrevieja, ...

16.132 UdC (6,2 %)



2.4. Demanda d'habitatge públic

En la Llei per la Funció Social de l'Habitatge (LFSH) es regulen els registres necessaris per a identificar millor l'oferta i la demanda d'habitatge públic, entre els quals hi ha el Registre de Demandants d'Habitatge (article 11). A partir de les sol·licituds rebudes s'elaboren les llistes d'espera corresponents per a identificar la demanda d'habitatge i basar els procediments d'adjudicació.

Taula 5. Nre. de demandants d'habitatge públic

	Llista d'espera de demandants	Registre de demandants
Alacant	3.708	6.547
Castelló	776	1.903
València	5.099	6.781
Comunitat Valenciana	9.583	15.231

Font: Llista d'espera de demandants (EVha) i Registre de demandants (InfoHabitatge). Servei d'Emergència Habitacional i Funció Social de l'Habitatge i OHSU. 2019

2.5. Necessitats residencials

Segons la demanda potencial

Tal com s'ha establert en el tercer apartat, s'estima que 117.692 llars de la Comunitat Valenciana, el 5,9 % del total, compleixen les condicions que, segons la Llei per la funció social de l'habitatge (LFSH), generen l'obligació jurídica a l'Administració de posar una solució residencial a la disposició d'aquestes llars, en el cas que ho demanen.

La proporció de llars és més alta a la província d'Alacant que a les províncies de Castelló i València. Així mateix, a la província d'Alacant s'observa un alt nivell de demanda d'habitatge social en totes les àrees de la província. A les províncies de Castelló i València, la demanda d'habitatge social queda pràcticament limitada a les àrees costaneres, amb una demanda d'habitatge social molt reduïda en les àrees de l'interior d'aquestes províncies, tant en nombres absoluts com en percentatge de les llars. La proporció de les llars que compleix les condicions de la LFSH és

més alta en les llars més joves i molt reduïda en les llars majors. Igualment, és més alta en les llars on es conviu amb fills o filles, molt particularment en el cas de llars monoparentals, però també en el cas de les parelles amb fills o filles.

Si, tal com s'ha indicat anteriorment, el parc públic de la Comunitat Valenciana ascendeix a 12.572 habitatges, inclosos els habitatges gestionats o en propietat dels ens locals o el tercer sector, s'estima que es disposa de 16.000 habitatges amb finalitats socials a la Comunitat Valenciana. Segons aquestes dades, els habitatges a la disposició de les administracions permetrien oferir una solució residencial a poc més d'un 7 % de les llars amb dret.

Segons les sol·licituds registrades

Per a fer una estimació del nombre d'habitatges necessaris, es calculen les existències totals disponibles actualment com la suma dels habitatges del parc públic de la Generalitat més els actius propis de l'EVha. D'altra banda, per a calcular la demanda total, es considera la suma de les inscripcions realitzades a través del Registre de demandants, més les sol·licituds existents actualment en la llista d'espera de demandants d'habitatge públic.

Taula 6. Habitatges sense adjudicar (pendents de rehabilitació) i demandants totals

	Nre. d'habitatges	Nre. de demandants
Alacant	307	10.255
Castelló	102	2.679
València	525	11.880
Comunitat Valenciana	934	24.814

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Entitat València d'Habitatge i del Servei d'Emergència Habitacional i Funció Social de l'Habitatge i OHSU. 2019

2.6. Àrees amb necessitat d'habitatge (ANHA)

Les Àrees amb Necessitat d'Habitatge (ANHA) es delimiten conformement a un índex de referència calculat a partir de la relació que hi ha entre la demanda i l'oferta d'habitatge públic en cadascun dels municipis de la Comunitat Valenciana en els quals hi ha disponibilitat d'habitatge i/o demandants. La xifra ascendeix a 250 municipis dels 542 que hi ha en total.

Aquest índex, expressat en percentatge, ordena els municipis de major a menor necessitat d'habitatge i, per tant, determina en quins municipis és prioritari implementar mesures que contribuïsquen a garantir el dret a un habitatge assequible, digne i adequat. El seu valor, per als 250 municipis estudiats, oscil·la entre un màxim de 6,7 % i un mínim de -0,9 %.

L'índex quantifica la necessitat no satisfeta d'habitatge públic per llar i municipi. En primer lloc, es calcula la demanda no satisfeta, resultant de restar a la demanda l'oferta d'habitatge públic autonòmic.

$$\text{DEM. NO SATISFETA} = \text{NRE. DEM.} - \text{NRE. HABITATGES}$$

Aquest valor es divideix al seu torn entre el nombre de llars de cada municipi per a obtindre el valor referenciat a cadascuna i així poder comparar el grau de necessitat d'habitatge a escala regional.

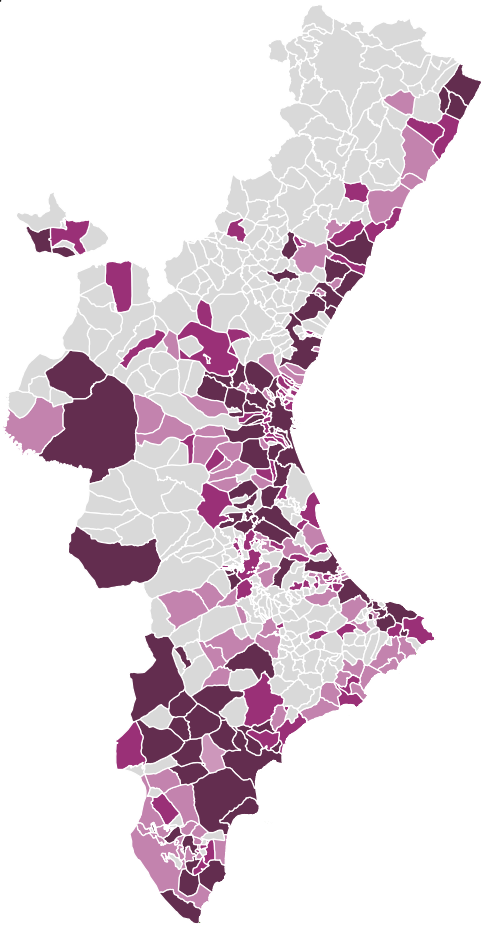
$$\text{ÍNDEX DE DEM.} = \text{DEM. NO SATISFETA} / \text{NRE. LLARS}$$

Els municipis no inclosos en cap ANHA corresponen a dues situacions particulars.

En primer lloc, són aquells municipis sense necessitat contrastada d'habitatge, és a dir, aquells en els quals la demanda registrada d'habitatge públic és igual o inferior a l'oferta disponible i, per tant, la necessitat d'habitatge és nul·la. Això pot ser causat per dos casos: aquells municipis en els quals la demanda d'habitatge públic queda satisfeta per l'oferta disponible o aquells en els quals, havent-hi oferta disponible, no hi consta cap demanda registrada.

En segon lloc, hi ha aquells municipis que ni tenen oferta d'habitatge autonòmic ni han registrat cap demanda d'habitatge públic.

Els 234 municipis restants es reparteixen en tercils, de manera que s'estableix una distribució proporcional en àrees amb necessitat d'habitatge (ANHA), segons 3 nivells:



Taula 7. Nre. de municipis inclosos en cadascuna de les Àrees amb Necessitat d'Habitatge

	ANHA ALTA ●	ANHA MITJANA ●	ANHA BAIXA ●
Alacant	28	13	32
Castelló	11	9	8
València	42	49	42
Comunitat Valenciana	81	71	82

Font: Informe de les Àrees amb Necessitat d'Habitatge a la Comunitat Valenciana. Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana. 2019

A la Comunitat Valenciana hi ha un dèficit notable d'oferta d'habitatge amb finalitats socials.

El parc públic ascendeix a 12.572 habitatges i es calcula que hi ha 16.000 habitatges amb finalitats socials a la Comunitat Valenciana, inclosos els habitatges gestionats pels ens locals i el tercer sector. D'altra banda, s'estima que 117.692 UdC de la Comunitat Valenciana, el 5,9 % del total, compleixen les condicions que estableix la Llei per la funció social de l'habitatge (LFSH), per la qual l'Administració té l'obligació jurídica de posar una solució residencial a la seua disposició, en el cas que ho demanen. Segons aquestes dades, els habitatges disponibles permetrien oferir una solució residencial a poc més d'un 7 % de les llars amb dret.

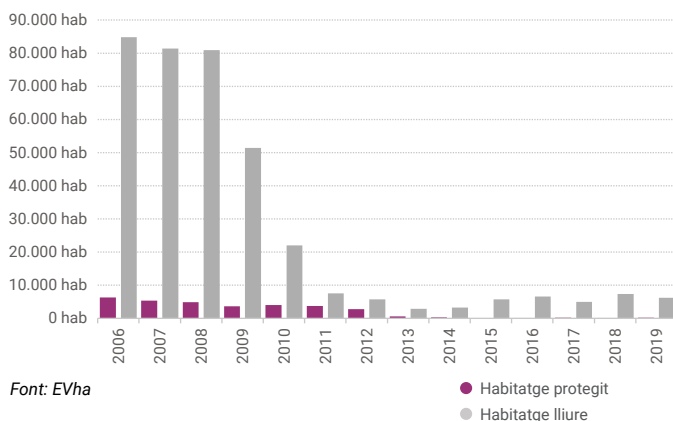
En el cas de les sol·licituds registrades de manera efectiva, un total de 24.814 en el conjunt de la Comunitat Valenciana, el dèficit es fa igualment palés. Els 934 habitatges del parc públic pendents de rehabilitar són clarament insuficients per a atendre-les. La distribució territorial d'aquest dèficit és, d'altra banda, desigual. Atesa la delimitació de les àrees amb necessitat d'habitatge, es pot visualitzar que a la Comunitat Valenciana hi ha 81 municipis en ANHA alta, majorment concentrats a les àrees metropolitanes de Castelló, València i Alacant-Elx.



3. Habitatge protegit

La situació de l'habitatge protegit a la Comunitat Valenciana dista de ser conforme amb la funció social exigida per la Llei 2/2017. En termes quantitatius, hui dia, la promoció d'habitatge protegit en el nostre territori frega mínims històrics. Aquesta falta d'impuls a la promoció d'HPP, encara que té els orígens en la crisi financera de 2008, va ser agreujada per la supressió de les ajudes específiques en el pla estatal 2013-2016. Així, en el gràfic 13 es pot apreciar com, acompanyant el brusc descens de la construcció d'habitatge lliure, la promoció d'habitatge protegit descendeix fins a pràcticament desaparèixer en 2014.

Gràfic 13. Evolució de la construcció d'habitatge lliure i habitatge protegit

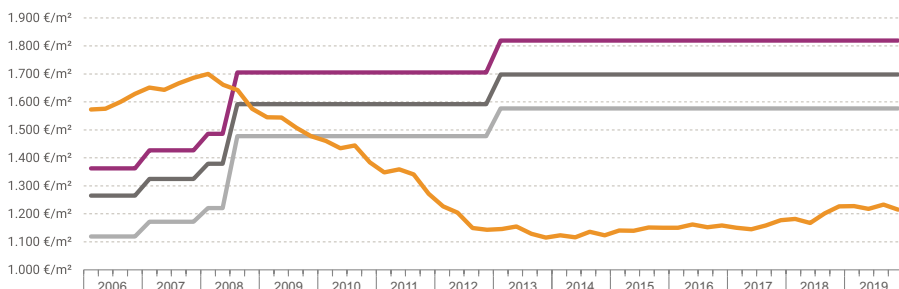


Des del punt de vista dels preus, els canvis en la regulació efectuats entre 2008 i 2013 van donar com a resultat unes promocions d'habitatges protegits amb uns preus màxims de venda i lloguer que es van anar equiparant als preus de l'habitatge lliure. Així, el juny de 2008, quan els preus mitjans de mercat començaven a descendir de manera significativa a conseqüència de la crisi, l'Administració valenciana va decidir augmentar oficialment els preus de l'habitatge protegit entre un 20 % i 30 %.

La publicació, i pròrrogues posteriors, del Decret 191/2013 de 20 de desembre, del Consell, pel qual es van modificar determinats preceptes del Reglament d'habitatges de protecció pública desenvolupat pel Decret 90/2009, de 26 de juny, del Consell, va suposar una nova espenta a l'alça dels preus màxims de

venda de l'HPP. Com s'observa en el gràfic 14, l'augment del preu màxim de venda de l'habitatge protegit en sentit contrari a l'evolució dels preus de mercat ha provocat que, en l'actualitat, l'habitatge de protecció pública tinga un preu de venda més alt que el lliure en una mateixa ubicació⁶.

Gràfic 14. Evolució del preu màxim de venda de l'habitatge protegit de règim general i el preu mitjà taxat de l'habitatge lliure en €/m²



Font: Ministeri de Transport, Mobilitat i Agenda Urbana.

— València
 — Alacant / Castelló
 — Àrees metropolitanes
 — Preu mitjà taxat de l'habitatge lliure

Pel que fa al lloguer, els criteris d'accés en règim d'arrendament als habitatges de protecció pública propietat de l'EVha assenyalen que les persones o unitats de convivència que desitgen accedir en règim d'arrendament a un habitatge protegit hauran de poder destinar, com a màxim, el 25 % dels seus ingressos nets al pagament de la renda arrendatícia, que inclourà tant la renda arrendatícia mensual com les despeses assimilades a aquesta. A l'efecte de determinar les situacions de vulnerabilitat residencial que exigeixen una resposta des de l'Administració pública, l'article 2.2 de la LFSH estableix un límit de renda de dos IPREM per a unitats de convivència de tres o més membres. Els dos criteris combinats assenyalen que una família en aquesta situació no hauria de fer front a un lloguer superior a una quarta part dels seus ingressos, és a dir, 268,92 €/mes. No obstant això, com s'aprecia en el gràfic 15, l'aplicació del Decret 191/2013 per a una família de 3 o més membres i un habitatge de 80 m² planteja preus de lloguer sempre per damunt d'aquesta xifra.

6. Recentment, s'ha pogut comprovar, en el desenvolupament del Projecte de reparcel·lació de la UE A4/2 "Caserna d'Enginyers" de la ciutat de València, que el preu màxim de venda d'HPP (2.122,34 €/m²c) resulta un 23 % superior a l'estimat de mercat (1.729,11 €/m²c).

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



Font: Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica.

Aquesta situació provoca un clar incompliment de la funció natural de l'habitatge de protecció pública, perquè impedeix que siga accessible. Es vulnera així el mandat de l'article 2.2 de la Llei de funció social de l'habitatge que obliga les administracions públiques a garantir el dret a un habitatge assequible, digne i adequat a aquelles unitats de convivència que no puguem accedir en condicions de mercat i que compleixen els requisits de vulnerabilitat residencial establits en l'article. Com és evident, des del moment en què l'habitatge de protecció pública s'equipara al preu de mercat, es converteix en un instrument inútil per a atendre la demanda social d'habitatge. D'aquesta manera, la bretxa residencial existent a la Comunitat Valenciana, no s'ha reduït sinó que, donades les polítiques de reducció del parc públic i l'alça dels preus de l'HPP, s'ha eixamplat.

Més enllà de la lluita contra la bretxa residencial, hi ha diversos col·lectius amb necessitats específiques a les quals l'Administració, en les seues polítiques d'habitatge, ha de donar resposta. En aquest sentit, l'article 31 de la Llei orgànica 3/2007 dona el mandat a les administracions públiques a incloure mesures per a fer efectiu el principi d'igualtat entre dones i homes en les seues actuacions en matèria d'accés a l'habitatge. Així mateix, ordena a les administracions el foment de l'accés a l'habitatge de les dones en situació de necessitat o en risc d'exclusió i de les que hagen sigut víctimes de la violència de gènere, especialment quan, en els dos casos, tinguen fills menors exclusivament a càrrec seu. Els dos mandats han d'incloure's com a eixos transversals en el conjunt de polítiques d'habitatge de la Generalitat Valenciana.

Tenint en compte tot el que s'ha mencionat anteriorment, les línies estratègiques en matèria d'habitatge de protecció pública a l'efecte de complir amb el mandat de garantir la satisfacció efectiva del dret a un habitatge assequible, digne i adequat són les següents:

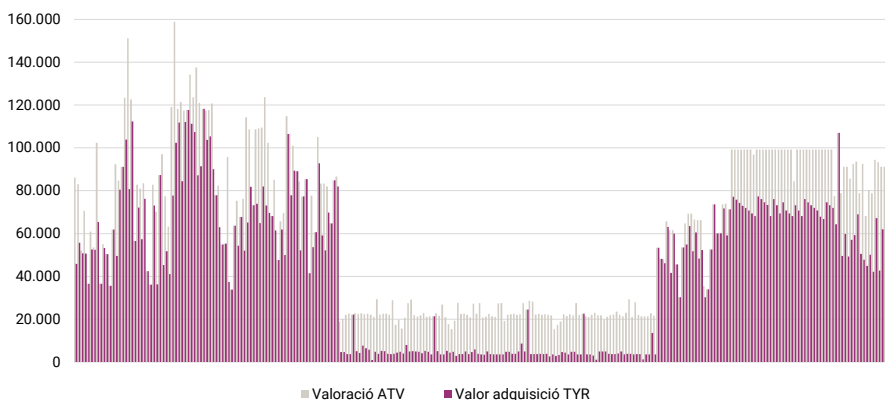
- a. Modificar i actualitzar de manera periòdica els preus màxims de venda i lloguer d'habitatges de protecció pública per a assegurar un parc públic assequible que done resposta a les necessitats d'habitatge. En l'actualitat, els preus màxims de venda s'obtenen per l'aplicació de coeficients de majoració sobre el mòdul de referència estatal fixat en 758 euros des que va ser aprovat en 2008. El preu màxim de lloguer, per la seua banda, s'obté de manera proporcional al preu de venda. Tenint en compte que les variacions temporals i territorials són significatives pel que fa als preus de venda d'habitatges i tenint en compte que els mercats de venda i lloguer responen a realitats diferents, seria més adequat desvincular els preus de lloguer dels preus de venda, separar-los del mòdul estatal i lligar els dos a la realitat socioeconòmica en cada població.
- b. Corregir i evitar la guetització i la segregació del parc públic. D'una banda, es prioritzarà la integració de les unitats de convivència amb major situació de vulnerabilitat en veïnats de famílies amb una situació econòmica millor.
- c. Ampliar el parc públic d'habitatge mitjançant les eines següents:
 - Impuls de la promoció d'habitatge de protecció pública a través, entre altres vies, de la col·laboració publicoprivada. Exercici dels drets de compra preferent mitjançant l'exercici del tanteig i retracte desenvolupat en el Decret llei 6/20207. Aquesta eina de compra s'ha evidenciat ja com una opció àgil, econòmica i viable per a l'ampliació del parc públic d'habitatge. Una mostra d'això va ser la conclusió de l'operació d'adquisició per tanteig més gran de la història de la Generalitat, sobre un conjunt de 218 habitatges adquirits a SOGEVISO.

7. En el cas SOGEVISO, els habitatges estaven situats a 27 municipis de les províncies d'Alacant i València.

Els avantatges de l'exercici del tanteig com a instrument d'ampliació del parc públic són els següents:

- Agilitat i rapidesa: els terminis d'execució del dret d'adquisició preferent limiten a 6 mesos la tramitació, entre la comunicació de la venda i l'escripturació en favor de la Generalitat.
- Més econòmica que la compra directa. En l'esmentada operació SO-GEVISO, les valoracions de l'Agència Tributària Valenciana han resultat ser un 40 % superiors al preu d'adquisició.

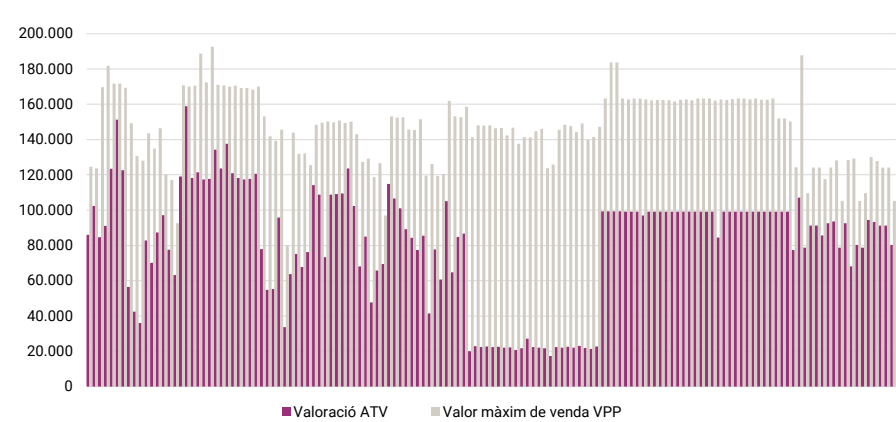
Gràfic 16. Comparativa dels valors d'adquisició d'habitatges per dret d'adquisició preferent i les valoracions efectuades per l'ATV



Font: Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica.

- Més econòmica que la promoció HPP. Com s'evidencia en aquesta mostra, el preu màxim de venda presenta un valor un 80 % superior a les valoracions de l'ATV. Aquestes dades asseveren, com ja hem comentat, les importants diferències existents entre els preus màxims de venda d'HPP de la realitat del mercat després de la crisi.
- Més equitativa territorialment. A diferència de les promocions localitzades, els habitatges obtinguts per aquest mecanisme solen estar situats en diferents parts del territori⁷.

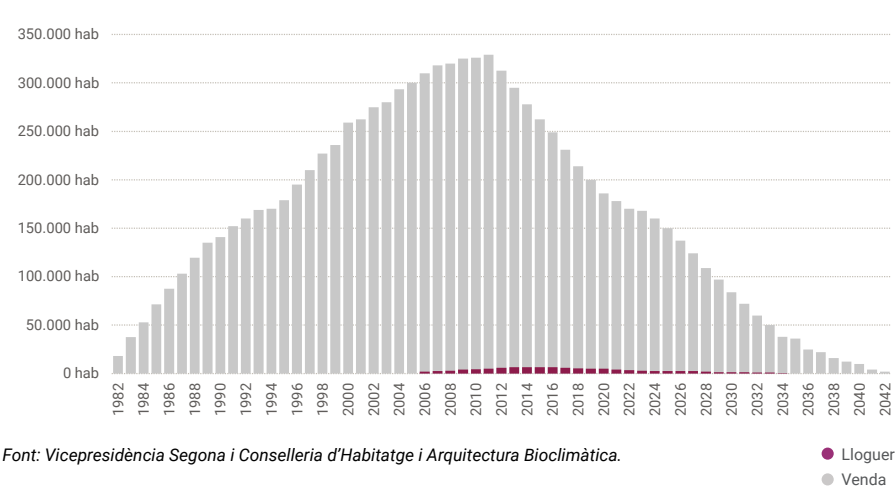
Gràfic 17. Relació entre la valoració de l'Agència Tributària Valenciana i el preu màxim de venda com a habitatges de protecció pública dels 218 habitatges



Font: Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica.

- d. No reduir el parc públic d'habitatges. Una de les eines jurídiques per a evitar l'eixida del parc públic ha sigut la introducció, a través del Decret 6/2020, de la qualificació permanent, és a dir, la declaració administrativa per la qual un habitatge forma part del règim de protecció pública amb caràcter indefinit.

Gràfic 18. Parc d'habitatge protegit a la Comunitat Valenciana. Extinció del règim de protecció de 30 anys



Font: Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica.

Els canvis de regulació des de la crisi de 2008 i la falta d'ajudes estatals des de 2013 ha portat a una paralització de la promoció d'habitatge protegit. No obstant això, en les condicions actuals, i d'acord amb el que assenyala la Llei per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, l'habitatge protegit no compleix el seu caràcter de servei social en la mesura en què no pot atendre la demanda insatisfeta de les unitats de convivència més necessitades.

És necessària una revisió en profunditat en l'estratègia de reactivació de l'habitatge protegit que pare atenció a aquests perfils més vulnerables i no afavorisca la segregació espacial. Ha d'entendre's, igualment, com una eina d'inversió en rehabilitació i correctiu contra el despoblament.

En l'actualitat, i donada la persistent emergència habitacional, s'han mobilitzat mecanismes alternatius a la promoció, com és el de l'adquisició preferent. Després de les primeres experiències ha resultat ser una eina àgil, econòmica, espacialment inclusiva i duradora.



4. Habitatge lliure

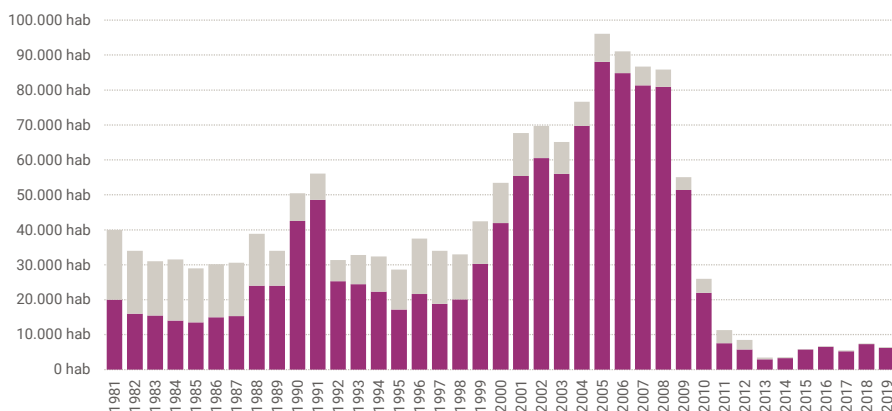
4.1. Producció d'habitatge

L'evolució del període 89-94 es caracteritza pel descens de l'habitatge protegit i la pujada en 89-91 del lliure i la seua caiguda posterior fins a 1994. Això porta al pla 92-95, plantejat en termes anticíclics, a compensar el descens de l'activitat. La seua finalització determina el descens gradual de l'habitatge protegit fins que desapareix en 2016. El gràfic següent representa l'evolució dels habitatges acabats entre 1981 i 2016, tant lliures com protegits, i el total.

D'altra banda, la projecció accelerada de l'increment de l'habitatge lliure fins a 2005-2006 té com a conseqüència l'esclat de la bombolla. En aquestes dates, es passa de quasi 100.000 habitatges acabats en 2005 a poc més de 4.000 en 2011. Experimentarà un lleuger repunt a partir de 2013, encara molt allunyat fins i tot d'aquell de l'any 1981. Una aproximació territorial a les províncies d'Alacant, Castelló i València possibilita la comprensió del comportament del sector i aporta informació sobre els seus efectes i conseqüències.

Atenent els seus comportaments sensiblement diferenciats, destaca en qual-sevol cas Alacant, on s'anuncia el declivi de manera avançada en 2006 i els cicles productius de la qual condicionen el comportament global.

Gràfic 19. Evolució de la producció immobiliària a la Comunitat Valenciana per tipus de promoció 1981-2019

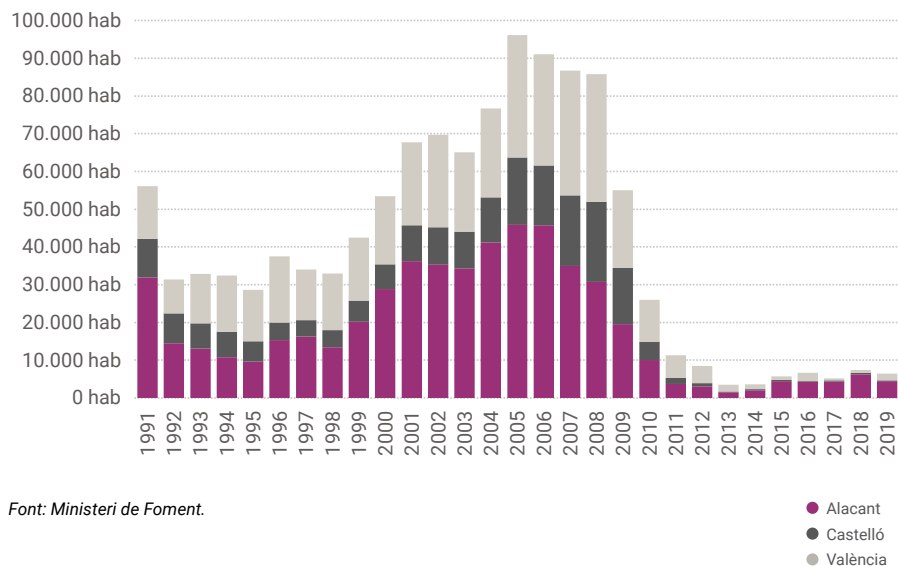


Font: Ministeri de Foment.

● Habitatge lliure
● Habitatge protegit

La proximitat de Castelló respecte a València pot justificar el descens accentuat a partir de 2008. Per a analitzar les dades de manera homogènia es mesura la intensitat d'habitatges per cada 1.000 habitants.

Gràfic 20. Producció immobiliària per províncies 1991-2019



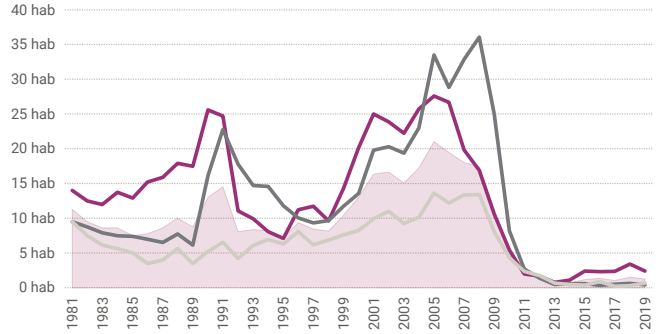
Alacant i Castelló, en moments de cicle expansiu, sempre han mostrat una major producció residencial. Així va ser en els anys de 1989 a 1991, l'anterior fase expansiva, i en l'últim cicle, entre 2005 i 2006, quan es van arribar a quotes molt rellevants.

Així, mentre la mitjana a la Comunitat Valenciana en 2005 és de 21 habitatges acabats per cada 1.000 habitants (a Espanya és de 13,5 en 2005 i de 15 en 2006), a la província de València és de 13,6 habitatges, a Alacant de 27,6 habitatges i a Castelló de 33,5.

En 2008, amb el descens observat a València i Alacant, i precipitant-se l'activitat, Castelló arriba als 36 habitatges acabats per cada 1.000 habitants, xifres, totes aquestes, insostenibles i que van generar un estoc considerable. Les xifres així relativitzades són eloqüents. Expliquen les conseqüències i la distribució previsible de l'estoc, juntament amb les crides al rescat per a poder assimilar-lo.

Cal atendre també l'evolució de la població i l'increment d'habitants registrat en el període 1995-2003. Després del descens relatiu de la població en els primers 80 i l'estancament de la primera meitat dels 90, les variacions de la població han registrat valors molt significatius a partir de 1996. El decenni 1998-2008 registra un increment del 23 % d'habitants i del 41,6 % de llars a la Comunitat Valenciana, que per territoris suposa un increment d'habitants del 31,6 % a Alacant, el 25,2 % a Castelló i del 16,7 % a València, en qualsevol dels casos per damunt de l'increment a Espanya del 14,6 %.

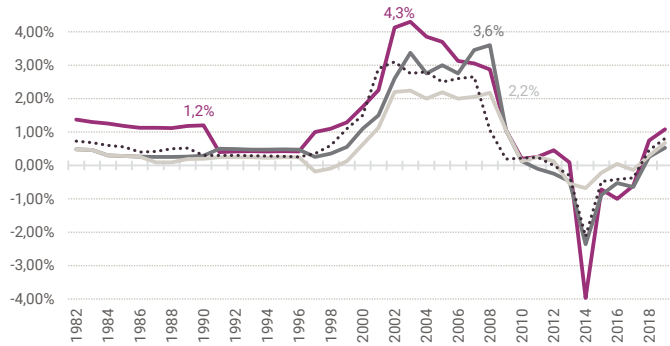
Gràfic 21. Nre. d'habitatges nous per cada 1.000 habitants 1981-2019 (avaluació homogeneïtzada de l'activitat)



Font: Ministeri de Foment.

Comunitat Valenciana Alacant
Castelló
València

Gràfic 22. Increment interanual de les taxes de variació censal per províncies 1982-2018



Font: Ministeri de Foment.

Comunitat Valenciana Alacant
Castelló
València

4.2. Assequibilitat de l'habitatge

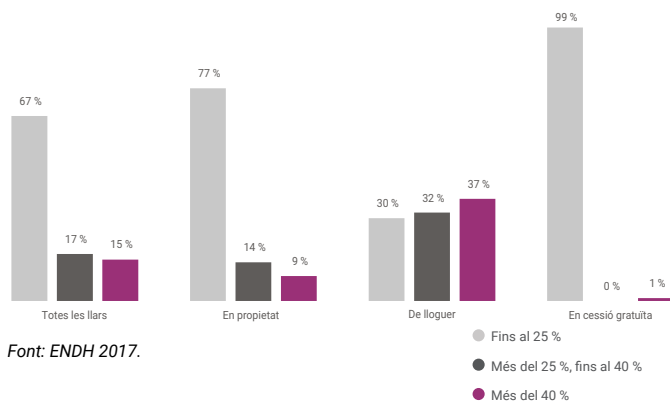
El cost d'allotjar-se

Segons dades de l'ENDH, per al 15,2 % de les llars de la Comunitat Valenciana, la despesa en habitatge –incloent-hi, segons el cas, el lloguer o la hipoteca, despeses de comunitat, aigua, electricitat i gas, aparcament o traster, IBI, altres taxes municipals i l'assegurança– suposava almenys el 40 % dels ingressos.

L'examen de les dades segons el règim de tinença permet observar que, entre les llars d'inquilins, més d'un terç paga més del 40 % per a allotjar-se, mentre que, entre les llars amb propietat de l'habitatge, aquesta situació no afecta ni tan sols una llar de cada deu i, en les llars que viuen en un habitatge cedit gratuïtament, es tracta d'una situació excepcional.

A més del percentatge que representa la despesa d'habitatge respecte als ingressos de la llar, cal tindre en compte el nivell d'ingressos de la llar. En efecte, pagar un percentatge alt dels ingressos per a allotjar-se té un efecte més crític sobre l'economia familiar per a una llar amb ingressos reduïts que per a una llar amb ingressos més alts.

Gràfic 23. Percentatge d'ingressos que dediquen les llars a l'allotjament, segons el règim de tinença



En la taula següent es creua el percentatge que representa la despesa en habitatge amb l'import d'ingressos disponible per unitat de consum⁸ de la llar, després de deduir les despeses d'habitatge.

Taula 8. Llars segons el percentatge d'ingressos dedicats per a l'allotjament, i els ingressos disponibles per unitat de consum després de la deducció de les despeses d'allotjament (en % sobre el total de llars)

		Ingressos disponibles per unitat de consum, després de la deducció de les despeses d'habitatge			
		Fins a 300 €	301 € a 600 €	Més de 600 €	TOTAL
Despeses d'habitatge en percentatge dels ingressos	≤ 25 %	2 %	19 %	46 %	67 %
	> 25 %				
	≤ 40 %	4 %	7 %	6 %	17 %
	> 40 %	11 %	4 %	1 %	15 %
TOTAL		17 %	30 %	53 %	100 %

Font: ENDH 2017.

A la major part de les llars que desemborsen més del 40 % dels seus ingressos per a allotjar-se els queda com a màxim 300 € per unitat de consum per al conjunt d'altres despeses (menjar, roba, transport...). No obstant això, també hi ha un 1 % de les llars que disposen de més de 600 € per unitat de consum, encara que paguen més del 40 % dels ingressos per a allotjar-se.

Així mateix, de les llars que disposen de 300 € o menys per unitat de consum, una vegada deduïdes les despeses d'habitatge, una majoria destaca per necessitar més del 40 % dels ingressos per a allotjar-se (l'11 % del total de llars). Tanmateix, també hi ha un 4 % de llars que gasten entre el 25 % i el 40 % per a l'habitatge, i fins i tot un 2 % de llars per a les quals l'habitatge no suposa més del 25 % dels ingressos.

8. L'anàlisi per unitat de consum en comptes de llars permet comparar la situació econòmica de llars de diferents grandàries. A títol d'exemple, disposar de 300 € per unitat de consum significa disposar de 300 € en el cas d'una llar unipersonal, de 450 € en el cas d'una parella o de 630 € per a una parella amb dos xiquets o xiquetes menors de 14 anys.

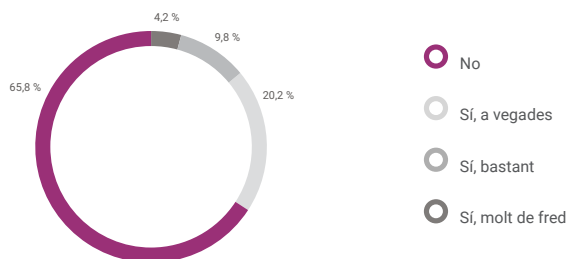
Fred i pobresa energètica

El 34,2 % de les llars de la Comunitat Valenciana passen fred en els habitatges, en la majoria dels casos puntualment. No obstant això, un 4,2 % de les llars passa fred amb freqüència.

La principal causa del fred és econòmica: quasi la meitat de les llars que passen fred en els seus habitatges almenys puntualment limiten la calefacció per a estalviar.

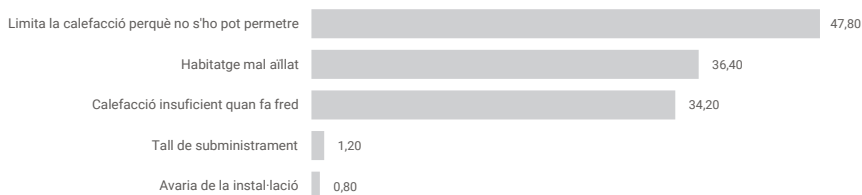
Els altres factors són la insuficiència de l'aïllament tèrmic i la insuficiència de la instal·lació de calefacció per a fer front a les temperatures hivernals.

Gràfic 24. Llars que passen fred en els habitatges



Font: ENDH 2017.

Gràfic 25. Causes del fred

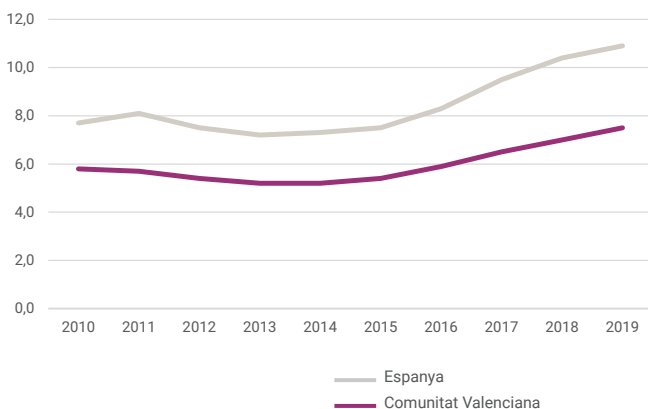


Font: ENDH 2017.

Oferta d'habitatges en lloguer en el mercat lliure

Després del creixement dels preus d'oferta dels lloguers durant els anys del boom immobiliari, els preus han disminuït entre 2007 i 2014 segons les dades del portal immobiliari Idealista. Des de 2014, els preus d'oferta han tornat a créixer.

Gràfic 26. Evolució dels preus d'oferta dels habitatges en lloguer



Font: Elaboració pròpia amb dades del portal immobiliari Idealista.

No obstant això, l'examen del creixement dels preus mitjans de lloguer no permet reflectir de manera adequada la situació del mercat de lloguer. En efecte, una anàlisi més detallada permetria, tal com recull el Llibre blanc de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, constatar una disminució important de l'oferta d'habitatges en lloguer i, sobretot, la quasi desaparició de l'oferta assequible. Des de llavors ha sigut d'un 52 %, similar al creixement en el conjunt del territori espanyol en el mateix període, equivalent a un 57 %.

Evolució del preu de l'habitatge en venda en el mercat lliure

A la Comunitat Valenciana, el preu dels habitatges en venda va arribar al màxim en el primer trimestre de 2008, d'acord amb l'índex de preus d'habitatge de l'INE.

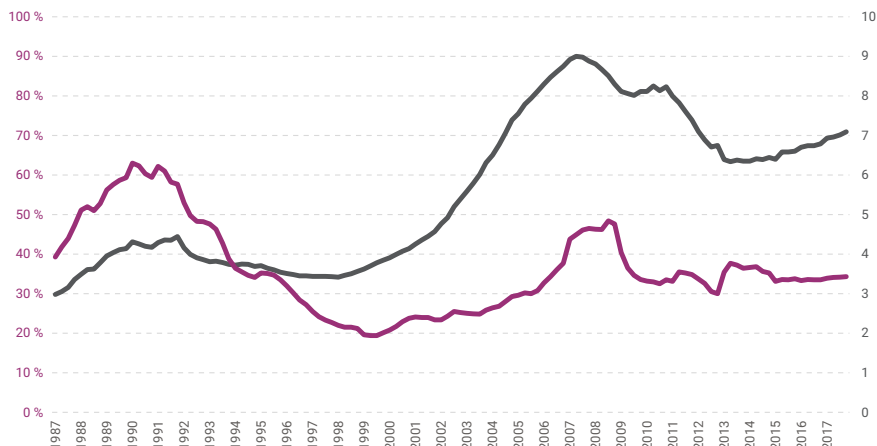
A partir d'aquest màxim, el preu es va reduir fins a un 35 %, el mínim de l'últim trimestre de 2013. Des de llavors i fins al primer trimestre de 2020, última dada disponible, el preu de l'habitatge ha tornat a créixer un 21 %.

Les dades d'assequibilitat de l'habitatge en propietat permeten afirmar que el preu de l'habitatge respecte a la renda de les llars continua molt per damunt del nivell que va tindre abans de l'inici de la bombolla immobiliària. Fins a l'any 2000, el preu d'un habitatge equivalia a uns 4 anys de renda d'una llar.

En els anys de la bombolla immobiliària, el preu va arribar a equivaldre a 9 anys de renda. En la caiguda posterior, va quedar per damunt de 6 anys de renda en 2013, per a després tornar a pujar fins a situar-se de nou en 7 anys de renda en l'actualitat.

L'esforç relativament reduït que suposa en l'actualitat la compra d'un habitatge es deu principalment als baixos tipus d'interès. Aquesta situació afavoreix en efecte l'esforç en el primer any després de l'adquisició de l'habitatge. No obstant això, a causa de l'evolució de l'IPC i la renda de les llars, aquest esforç no disminueix amb el temps, sinó que es manté estable.

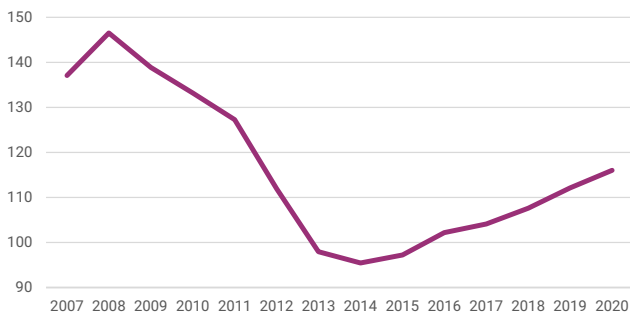
Gràfic 27. Assequibilitat de l'habitatge en propietat⁹



Font: Banc d'Espanya.

— Preu de l'habitatge en anys de renda de la llar
— Quotes a pagar en el 1r any, en % de la renda anual de la llar (esforç)

Gràfic 28. Evolució de l'índex de preus d'habitatge de l'INE a la Comunitat Valenciana



Font: Índex de preus de l'habitatge (IPV). Base 2015.

9. Preu de l'habitatge / Renda bruta per llar: Preu mitjà d'un habitatge lliure de 93,75 m² construïts dividit per la renda bruta estimada de la llar mitjana, calculat a partir dels resultats de l'Enquesta Financera de les Famílies de 2017 (última disponible). Esforç teòric anual: Import de les quotes a pagar per la llar mitjana en el primer any després de l'adquisició d'un habitatge model finançat amb un préstec estàndard pel 80 % del valor del pis, en percentatge de la renda anual disponible de la llar (esforç amb deduccions fiscals fins a finals de 2012).

Des d'un punt de vista demogràfic, no hi ha necessitat d'augmentar el parc d'habitatges principals en la dècada vinent. El problema d'accés a l'habitatge és, per tant, un problema de gestió del parc edificat.

D'altra banda, segons dades de l'ENDH, per al 15,2 % de les llars de la Comunitat Valenciana, la despesa en habitatge –incloent-hi, segons el cas, el lloguer o la hipoteca, despeses de comunitat, aigua, electricitat i gas, aparcament o traster, IBI, altres taxes municipals i l'assegurança– suposava almenys el 40 % dels ingressos. Aquesta elevada despesa està especialment accentuada en el cas de les unitats de convivència en règim de lloguer i aquelles amb ingressos més baixos.

El 34,2 % de les llars de la Comunitat Valenciana passen fred puntualment en els habitatges, el 4,2% amb freqüència. En la majoria dels casos això és degut a raons econòmiques.

Des de 2007, el preu dels habitatges en lloguer ha acusat un notable descens. Aquesta tendència a la baixa s'ha invertit, no obstant això, des de 2014. Això, unit a la disminució de l'oferta d'habitatges en lloguer, ha portat a la pràctica desaparició de l'oferta assequible en el mercat lliure.

El preu de l'habitatge en venda ha descendit fins a un mínim en l'últim trimestre de 2013 i, des de llavors, ha tornat a la senda del creixement, de manera que el seu preu equival a 7 anys de renda en l'actualitat, valors semblants als de 2004, el doble dels previs al *boom*.

Què?

Reptes fonamentals

El Pla Hàbitat 20·30 s'assenta en la identificació de quatre reptes fonamentals, quatre desafiaments que, per la seua envergadura i urgència, aglutinen les línies prioritàries del conjunt de les actuacions previstes. Aquests quatre reptes atenen qüestions relatives a la gestió de la política d'habitatge, la provisió d'habitatge, l'hàbitat resilient i la transició ecològica.

Som conscients de les traves de gestió a què moltes vegades han de fer front les persones. L'Administració ha d'estar al seu servei i no és acceptable que hi sume dificultats. Per això, implementarem un nou model de governança que agiliti, done transparència i siga més pròxim. Està basat en la municipalització de la gestió directa de la política d'habitatge, l'atenció de proximitat i la participació activa de totes les persones.

Com estem?

- Desajustament de les polítiques d'habitatge respecte de les necessitats de les persones per falta d'informació, per no tindre en consideració les particularitats de cada cas, per no actualitzar els procediments... (ENDH)
- Coordinació ineficient entre els agents implicats i les administracions (LBH)
- Duplicitat en les funcions exercides per l'Administració autonòmica i la local
- Absència d'informació de qualitat sobre la situació residencial de les persones i l'estat dels habitatges (LBH)

Falta d'eines àgils i innovadores per a la gestió

Què volem fer?

- Canvi de model a llarg termini, amb mesures a curt i mitjà termini
- Ampli procés participatiu, amb la col·laboració dels agents implicats
- Coordinació prioritària amb els serveis socials de la Generalitat Valenciana i l'Administració local
- Ús eficaç i eficient dels recursos públics implementant estratègies de gestió intel·ligent
- Foment del desenvolupament local, millorant la territorialització de les polítiques d'habitatge i buscant una atenció de proximitat
- Supervisió del grau de compliment dels objectius per mitjà d'un sistema d'indicadors d'avaluació i rendició de comptes

Nou model de governança



Implantar una nova governança

100% del territori amb interlocució de proximitat



Xarxa XALOC. Unificació de tots els procediments en una única oficina de proximitat amb 5 unitats de servei:

- Finestreta única en matèria d'habitatge, rehabilitació d'edificis i regeneració urbana
- Gestió de l'hàbitat
- Protecció de la tinença
- Rehabilitació i eficiència energètica
- Observatori Local de l'Habitatge

Nodes XALOC de participació ciutadana:

- Comissió d'avaluació externa
- Portal de transparència i interlocució
- Coordinació de les tres escales territorials: autonòmica, supramunicipal (diputacions i mancomunitats) i municipal

Segons l'Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana, a la fi de 2019 a la Comunitat Valenciana 88.000 unitats de convivència necessitaven suport per a accedir a un habitatge. Això és inacceptable per a una societat democràtica. Per això, volem comprometre'ns a duplicar el parc d'habitatge amb finalitats socials (el que reuneix el parc autonòmic, el local i el del tercer sector) i arribar als 32.000 habitatges en 2030.

Com estem?

- 118.000 unitats de convivència, 6 % del total, tenen problemes d'accés a l'habitatge (ENDH)
- La taxa d'emancipació ha descendit al 18,5 % (CJE)
- 4.486 llançaments derivats de la LAU en 2019 i 1.384 execucions hipotecàries el primer trimestre de 2020 (CGPJ i INE)
- 1.220 persones sense llar (INE)
- 16.000 habitatges amb finalitats socials
 - Generalitat Valenciana
 - Municipis + Tercer Sector
- En 2019, 14.000 unitats de convivència beneficiàries d'ajudes al lloguer

88.000 unitats de convivència necessiten suport per a accedir a un habitatge

Què volem fer?

- Fer de la Comunitat Valenciana un territori lliure de pobresa energètica i de desnonaments sense alternativa residencial
- Impulsar l'habitatge protegit i amb finalitats socials, buscant aliances amb el tercer sector i les empreses de lucre moderat
- Almenys l'1% de parc d'habitatges principals de cada municipi (20.000 habitatges) amb finalitats socials
- Apostar per la rehabilitació, enfront de l'obra nova
- Apostar per models de regeneració urbana que garantisquen la integració i la cohesió social
- Impulsar l'oferta d'habitatges en règim de lloguer assequible
- Reduir progressivament les ajudes al lloguer en favor de models de tinença apoderats
- Entendre l'habitatge en el sentit ampliat d'hàbitat, que inclou l'habitatge i la ciutat

32.000 habitatges en 2030



Duplicar el parc d'habitatges amb finalitats socials

32.000 habitatges en 2030



- Revertir la tendència de pèrdua gradual d'habitatge públic
- Potenciar l'adquisició d'habitatges per mitjà de compra o tanteig i retracte
- Rehabilitar i construir habitatge amb finalitats socials amb criteris d'inclusió urbana
- Apostar per la municipalització de la gestió de l'usdefruit del parc d'habitatges i dels subministraments bàsics
- Intensificar la col·laboració amb el tercer sector
- Potenciar la col·laboració publicoprivada
- Explorar noves vies de finançament

Si alguna cosa ha posat de manifest la crisi sanitària de la COVID-19 és la necessitat de disposar d'hàbitats capaços de sobreposar-se a les adversitats, hàbitats concebuts de manera que puguin constituir un refugi segur i preparat. La inadaptació del parc a les necessitats actuals és una primera barrera. I avançar-se a les futures és un repte fonamental per a la dècada vinent. Per això, fomentarem l'hàbitat resilient amb la finalitat d'intervindre 150.000 habitatges i els seus entorns urbans amb criteris de biohabitabilitat, que tinguen en compte la diversitat d'unitats de convivència i la diferència d'usos, amb nous mecanismes que permeten adaptacions i anticipacions.

Com estem?

- El 25 % dels habitatges principals en 3a planta o més no disposa d'ascensor (ENDH)
- Falta d'adequació dels habitatges a les necessitats de les unitats de convivència actuals
- 140.000 unitats de convivència pateixen pobresa energètica (IEB-UB)
- Entre un 5 % i 15 % dels habitatges amb baixos ingressos o en lloguer tenen compromeses la seua habitabilitat i salubritat, el doble que en propietat (ENDH)
- Un terç de les UdC passen fred (ENDH)
- El 53 % dels habitatges és anterior a la primera normativa espanyola en matèria d'eficiència energètica
- El 12 % del territori està en zona inundable, unes 600.000 persones afectades (PATRICOVA)
- Un 16 % de les unitats de convivència troba a faltar serveis de proximitat o espai públic (ENDH)
- Quasi 130 municipis amb risc alt o extrem d'incendi, molts amb interfície urbanoforestal (PEIF.CV)
- El 31 % de la població viu en un espai urbà sensible (VEUS)
- 71 municipis estan en risc sever de despoblament

Quasi el 10 % dels habitatges principals requereixen intervencions urgents i mesures d'integració espacial

Què volem fer?

- 100 % del patrimoni públic accessible i segur
- 100 % dels habitatges principals en 3a planta o més amb ascensor o alternativa d'accessibilitat
- Aplicar la perspectiva de gènere en l'hàbitat urbà i rural
- Fomentar la biohabitabilitat en tot el parc d'habitatges i els espais urbans
- Respectar la diversitat d'unitats de convivència i la diferència d'usos per a fomentar la innovació
- Reduir un 15 % el consum d'energia final en el sector residencial (exclosos els usos no energètics)
- Fomentar la repoblació del medi rural

150.000 habitatges i els seus entorns urbans intervinguts amb criteris de resiliència



Fomentar l'hàbitat resilient

Rehabilitació de 150.000 habitatges i
regeneració dels seus entorns



- Implantació de l'equitat residencial
- Programa "Primer la llar": erradicació del sensellarisme
- Renaturalització dels espais urbans
- Sobirania en els recursos
- Reversió d'espais en risc de catàstrofe
- Foment de les xarxes solidàries i de cooperació
- Repoblació i redinamització de l'entorn rural
- Foment de l'envelliment actiu
- Mitigació de la pobresa energètica
- Regeneració urbana inclusiva

I no oblidem l'impacte que tot això pot tindre. Seguint l'Agenda 2030 volem aconseguir ciutats i comunitats sostenibles i, en aquesta matèria, el sector de l'edificació i la regeneració urbana té un protagonisme inqüestionable. Potenciarem la Comissió de Transició Ecològica i Sostenibilitat Ambiental amb uns objectius clars i avaluable. De cara a 2030, volem a reduir el consum d'energia un 35 % i d'aigua un 20 %. Ens comprometem a tendir cap al residu zero.

Com estem?

- L'edificació és responsable del 40 % de les emissions de CO₂, del 60 % del consum de matèries primeres, del 50 % del consum d'aigua i del 35 % dels residus generats (Eurostat)
- L'espai urbà intervé de manera decisiva en l'artificialització del sòl. En dues dècades, la superfície urbanitzada ha augmentat quasi un 50 % en el litoral
- El consum i emissions mitjans per climatització per habitatge és quasi 14 vegades superior en zones fredes que en el litoral (17.436 enfront de 1.266 kWh/any; 52,86 enfront de 3,89 kCO₂/any) (IVE)
- La normativa no considera l'energia incorporada o grisa en els materials de construcció
- Escassa mà d'obra qualificada en el camp de l'eficiència energètica

El sector de l'edificació és un actor principal en la transició ambiental

Què volem fer?

- Reduir el consum d'energia primària en el parc per a complir els objectius de l'EVCCE per a 2030
- Afavorir el consum d'energia final provinent de fonts renovables i autoconsum
- Potenciar la renaturalització dels espais urbans i la seua connexió amb els entorns naturals per a afavorir la continuïtat dels ecosistemes
- Potenciar la rehabilitació, la regeneració urbana i la redensificació (habitatge sostenible)
- Adaptar criteris d'economia circular al sector immobiliari per mitjà de pràctiques innovadores
- Foment de l'ocupació verda
- Apostar per l'urbanisme compacte enfront del dispers
- Millorar la gestió domèstica de residus

Objectius clars i avaluables per a aconseguir la transició verda



Transició ecològica i descarbonització

Reduir el consum de recursos i tendir
al residu zero



- Impulsar la Comissió de Transició Ecològica i Sostenibilitat Ambiental
- Reduir un 35 % el consum d'energia primària en condicions de confort en el parc d'habitatges amb finalitats socials (16.000 habitatges, 160 M€)
- Arribar al 20 % d'autoconsum en habitatges principals (línia de finançament IVF) i fomentar les comunitats energètiques locals
- Col·laborar en la mobilitat sostenible, regulant les seues exigències en l'àmbit residencial i afavorint la proximitat dels serveis
- Complir amb l'horitzó del residu zero en 2030
- Arribar al 10 % de reutilització en el sector de la rehabilitació i la regeneració urbana
- Reduir el consum d'aigua potable del sector en un 20 % (dispositius d'estalvi, alternatives hídriques, depuració d'aigües residuals...)
- Crear 5.000 ocupacions verdes netes / any amb suport formatiu específic

Com?

Principis operatius

El PH 20·30 dona resposta als reptes marcats a partir d'una bateria d'actuacions ordenades en quatre eixos estratègics: INTEGRAR – Drets per l'hàbitat, SUMAR – Provisió d'hàbitat, MILLORAR – Qualificació de l'hàbitat i NOVA GOVERNANÇA. Per a cadascun s'han fixat tres objectius, de manera que en suma el PH 20·30 consta de nou objectius operatius i tres transversals. Finalment, amb la finalitat de delimitar les àrees executives de cadascuna de les actuacions, s'han ordenat conformement a tres blocs operatius: anàlisi i diagnòstic, planificació i execució.

Amb la finalitat de desplegar cadascun d'aquests quatre eixos estratègics s'han dissenyat 132 actuacions, el detall de les quals pot consultar-se en la versió digital del PH 20·30. Entre aquestes cal destacar, a tall d'exemple:

- Per a lluitar contra l'emergència habitacional aprovarem el Reglament del registre de demandants i oferents d'habitatge.
- Per a lluitar contra la pobresa energètica innovarem en nous mecanismes de reducció de despesa energètica en l'habitatge per mitjà de projectes europeus en el marc dels programes "Horitzó 2020" i "Interreg".
- Per a lluitar contra la segregació espacial aprofundirem en el pla "Reconstruïm pobles".
- Per a fomentar el lloguer assequible adquirirem habitatges per a joves en municipis xicotets.
- Per a ampliar el patrimoni públic d'habitatges desplegarem el Decret Llei per a l'ampliació d'habitatge públic a la Comunitat Valenciana mitjançant els drets de tanteig i retracte.
- Per a impulsar nous instruments de col·laboració potenciarem convenis amb entitats per a la cessió i la gestió d'habitatges en lloguer assequible.
- Per a millorar l'accessibilitat i la seguretat de l'hàbitat donarem un impuls definitiu a l'IEEV.CV, com a eina central de rehabilitació del parc construït
- Per a millorar l'eficiència energètica i la sostenibilitat impulsarem la certificació BES en habitatge i registres de productes verds.
- Per a fomentar l'hàbitat resilient revisarem la normativa d'habitabilitat de la Comunitat Valenciana.

Tot això es realitzarà en el marc d'una NOVA GOVERNANÇA que potencie aspectes com la coordinació entre administracions i el tercer sector per mitjà de XALOC, la Xarxa d'Administracions Locals i Comarcals d'Habitatge, la clarificació de la regulació en matèria d'habitatge per mitjà de l'aprovació del text refós de la Llei valenciana de l'habitatge, amb una aposta clara per la formació de qualitat amb el Màster en Rehabilitació d'Edificis i Regeneració Urbana, referent estatal en el sector, a més d'avaluar les polítiques públiques d'habitatge i regeneració urbana.

		INTEGRAR Drets per l'hàbitat	SUMAR Provisió d'hàbitat	MILLORAR Qualificació de l'hàbitat
BLOCS OPERATIUS	ANÀLISI I DIAGNOSI	1 Lluita contra l'emergència habitacional		
		2 Lluita contra la pobresa energètica		
		3 Lluita contra la segregació espacial		
	PLANIFICACIÓ	4 Foment del lloguer assequible		
		5 Ampliació del patrimoni públic d'habitatges		
		6 Impuls a nous instruments de col·laboració		
	EXECUCIÓ	7 Millora de l'accessibilitat i la seguretat		
		8 Millora de l'eficiència energètica i la sostenibilitat		
		9 Foment de l'hàbitat resilient		
NOVA GOBERNANÇA	COORDINACIÓ I CLARIFICACIÓ			
	FORMACIÓ I SENSIBILITZACIÓ			
	TRANSPARÈNCIA I PARTICIPACIÓ			

INTEGRAR

Drets per l'habitat

SUMAR

Provisió d

- 1

Lluita contra l'emergència habitacional
- 2

Lluita contra la pobresa energètica
- 3

Lluita contra la segregació espacial
- 4

Foment del lloguer assequible

BLOCS OPERATIUS	ANÀLISI I DIAGNOSI	Cens d'habitatges deshabitats	ENERFUND: georeferenciació de certificats energètics	VEUS	Visor de preus del lloguer privat Estudi de l'oferta d'habitatge Estudi de la demanda d'habitatge (ENDH 2021-2025)
					CASOLHAP
		Xarxa d'Observatoris d'Habitatge			
		+ PLANIFICACIÓ			
		+ EXECUCIÓ			
NOVA GOVERNANÇA	+ COORDINACIÓ I CLARIFICACIÓ				
	+ FORMACIÓ I SENSIBILITZACIÓ				
	+ TRANSPARÈNCIA I PARTICIPACIÓ				

l'hàbitat	MILLORAR Qualificació de l'hàbitat
-----------	---------------------------------------

5 Ampliació del patrimoni públic d'habitatges	6 Impuls a nous instruments de col·laboració	7 Millora de l'accessibilitat i la seguretat	8 Millora de l'eficiència energètica i la sostenibilitat	9 Foment de l'hàbitat resilient
---	--	--	--	---

Unificació de l'inventari d'EVha	Cens d'habitatges del tercer sector	Inspecció i avaluació del patrimoni públic d'habitatges	Visor CE	Índex d'equitat en l'habitat: residencial i urbana
		Plataforma Triple-A Reno: renovació atractiva, acceptable i assequible		
		Visor IEEV-CV	Diagnòstic de la implantació del BIM en VA	
			Enquesta de resiliència habitatge en temps de COVID-19	
		Visor ARU		
Geografia de l'estat de la innovació en la construcció				

Drets per l'hàbitat

Provisió d

Lluita contra l'emergència habitacional

Lluita contra la pobresa energètica

Lluita contra la segregació espacial

Foment del lloguer assequible

ANÀLISI I DIAGNOSI

BLOCS OPERATIUS

PLANIFICACIÓ

**Registre de
demandants
d'habitatge (LFSH)**
**Pla de resposta a
les emergències
habitacionals**

Reglamentació per a reduir la pobresa energètica (LFSH)

Pla de l'hàbitat
equitatiu
Protocol d'intervenció
en immobles
sense propietat
Ajudes a la
regeneració rural

Registre d'ofers
d'habitatge (LFSH)

Gestió de sòl públic i
privat per a habitatges
assequibles

Procediment per
a la declaració
d'habitatges
deshabitats (LFSH)

EXECUCIÓ

NOVA
GOVERNANÇA

COORDINACIÓ I CLARIFICACIÓ

FORMACIÓ I SENSIBILITZACIÓ

TRANSPARÈNCIA I PARTICIPACIÓ

l'hàbitat	MILLORAR				
	Qualificació de l'hàbitat				

5	6	7	8	9
Ampliació del patrimoni públic d'habitatges	Impuls a nous instruments de col·laboració	Millora de l'accessibilitat i la seguretat	Millora de l'eficiència energètica i la sostenibilitat	Foment de l'hàbitat resilient

Convenis de gestió local d'habitatges Decret llei per a l'ampliació d'habitatge públic a la Comunitat Valenciana mitjançant els drets de tanteig i retracte	Convenis amb el tercer sector i el de lucre moderat Convenis amb entitats per a la cessió i gestió d'habitatges per a lloguer Nous models de finançament (IVF, BCE, BEI...)	Pla d'accessibilitat del patrimoni públic d'habitatges	Registre d'empreses circulars Impuls a la implantació de BIM	Criteris per a la intervenció en les zones urbanes sensibles Concertació amb entitats locals per a combatre el despoblament rural	
		Impuls i registre de l'IEEV.CV		Investigació sobre accessibilitat cognitiva a l'entorn construït	
		Pla d'impuls per a la rehabilitació i millora de l'eficiència energètica i sostenibilitat del parc edificat		Impuls a l'Agenda urbana valenciana Maduració de productes i acompanyament per a incorporar-los al mercat	
		Guia verda de mesures mediambientals per a la contractació pública			
		Programa de reactivació i impuls a la rehabilitació post-COVID-19			
		Guia de disseny benestar en espais d'habitatge sostenibles (BES)			
		Revisió de les DC-09 Llibre de gestió de l'edifici Impuls i actualització de la base de preus de la construcció Registre d'agents de la propietat immobiliària Registre d'entitats col·laboradores urbanístiques valencianes			

INTEGRAR Drets per l'hàbitat

SUMAR Provisió d

1

Lluita contra
l'emergència
habitacional

2

Lluita contra la
pobresa energètica

3

Lluita contra la
segregació espacial

4

Foment del lloguer
assequible

⊕ ANÀLISI I DIAGNOSI

⊕ PLANIFICACIÓ

BLOCS OPERATius

EXECUCIÓ

Ajudes per a víctimes
violència de gènere
Convenis amb
entitats financeres
Ajudes contra
l'emergència
habitacional
Ajudes urgents al
lloguer COVID-19
Ajudes al lloguer

Ajudes contra
la vulnerabilitat
energètica
Foment de la
municipalització dels
subministraments
Ajudes per a reduir la
factura energètica

ARRUR / Pla
d'habitatge 18-21
Pla "Reconstruïm
pobles"
Ajudes a entitats
locals

Lloguer solidari
Ajudes al lloguer
Adquisició habitatges
per a joves en
municipis xicotets

Projectes pilot

NOVA GOVERNANÇA

⊕ COORDINACIÓ I CLARIFICACIÓ

⊕ FORMACIÓ I SENSIBILITZACIÓ

⊕ TRANSPARÈNCIA I PARTICIPACIÓ

l'hàbitat

MILLORAR
Qualificació de l'hàbitat

5	6	7	8	9
Ampliació del patrimoni públic d'habitatges	Impuls a nous instruments de col·laboració	Millora de l'accessibilitat i la seguretat	Millora de l'eficiència energètica i la sostenibilitat	Foment de l'hàbitat resilient

--

--

Adquisició d'habitatges per a lloguer social (compra, tanteig i retracte...) Compra directa a la SAREB HP en sòl públic municipal Construcció d'HP i terminació de promocions paralitzades	Cessió d'ús del sòl públic protegit al tercer sector i el de lucre moderat Adequació d'habitatges per al tercer sector Nous mecanismes per a la protecció de la tinença en lloguer: avals, pagaments directes...	PIINS Ajudes a la conservació i accessibilitat Foment del disseny inclusiu i eliminació de barreres cognitives en l'entorn construït	ARRUR / Pla d'habitatge 18-21	
			Ajudes Renhata Ajudes IEEV.CV Ajudes a l'eficiència energètica Reforma del patrimoni públic d'habitatges Promoció de la construcció 4.0	Millores en l'espai urbà Concurs EUROPLAN Impuls de la biohabitabilitat
		Pla ASTREA d'estímul per a la renovació sostenible d'espais finançat per a microempreses i autònoms mitjançant préstecs bonificats al 0 % Pla IRTA d'impuls a la innovació i recerca aplicada per a la transició ecològica en l'arquitectura		

--

--

--

INTEGRAR

Drets per l'hàbitat

SUMAR

Provisió d

1

Lluita contra l'emergència habitacional

2

Lluita contra la pobresa energètica

3

Lluita contra la segregació espacial

4

Foment del lloguer assequible

BLOCS
OPERATIUS

⊕ ANÀLISI I DIAGNOSI

⊕ PLANIFICACIÓ

⊕ EXECUCIÓ

NOVA GOVERNANÇA

COORDINACIÓ I
CLARIFICACIÓ

Xarxa XALOC. Xarxa d'Administracions Locals i Comarcals d'Habitatge

Programa 1 %: compromís dels municipis a invertir l'1 % del pressupost en matèria d'habitatge

Comissió de revisió de la normativa en matèria d'habitatge

Text refós de la Llei Valenciana de l'Habitatge

Convenis amb serveis socials de les administracions locals

Convenis amb el tercer sector

Xarxa d'Observatoris Locals d'Habitatge

⊕ FORMACIÓ I SENSIBILITZACIÓ

⊕ TRANSPARÈNCIA I PARTICIPACIÓ

l'hàbitat	MILLORAR Qualificació de l'hàbitat
-----------	---------------------------------------

5 Ampliació del patrimoni públic d'habitatges	6 Impuls a nous instruments de col·laboració	7 Millora de l'accessibilitat i la seguretat	8 Millora de l'eficiència energètica i la sostenibilitat	9 Foment de l'hàbitat resiliient
---	--	--	--	--

ector	Convenis amb col·legis professionals

INTEGRAR

Drets per l'hàbitat

SUMAR

Provisió d

1
Lluita contra
l'emergència
habitacional

2
Lluita contra la
pobresa energètica

3
Lluita contra la
segregació espacial

4
Foment del lloguer
assequible

BLOCS
OPERATIU

⊕ ANÀLISI I DIAGNOSI

⊕ PLANIFICACIÓ

⊕ EXECUCIÓ

NOVA GOVERNANÇA

⊕ COORDINACIÓ I CLARIFICACIÓ

FORMACIÓ I SENSIBILITZACIÓ

Programa de conscienciació sobre el bon ús de l'habitatge		
Càtedra d'Habitatge i Dret a la Ciutat		
Convenis de pràctiques formatives i foment d'estudis		
	Punts d'assessorament energètic	Màster RERU

⊕ TRANSPARÈNCIA I PARTICIPACIÓ

l'hàbitat

MILLORAR
Qualificació de l'hàbitat

5 Ampliació del patrimoni públic d'habitatges	6 Impuls a nous instruments de col·laboració	7 Millora de l'accessibilitat i la seguretat	8 Millora de l'eficiència energètica i la sostenibilitat	9 Foment de l'hàbitat resilient
---	--	--	--	---

Cursos de gestió integral de l'habitatge social	Càtedra de Nova Transició Verda		
	Repositori de bones pràctiques		
	Màster RERU		
	Cursos d'accessibilitat	Formació verda BIMplement: eina per a millorar la qualitat en la construcció d'edificis de consum d'energia quasi nul Impuls a la formació professional específica	Càtedra d'Innovació en Habitatge (UPV) Càtedra d'Arquitectura Sostenible (UA) Hackatons i <i>Living Labs</i>
	Plataforma Triple-A reno: renovació atractiva, acceptable i assequible Plataforma Drive0: dissenya la teua renovació circular Plataforma HAPPEN: renova el teu habitatge, redueix la teua despesa		

INTEGRAR

Drets per l'hàbitat

SUMAR

Provisió d

1

Lluita contra l'emergència habitacional

2

Lluita contra la pobresa energètica

3

Lluita contra la segregació espacial

4

Foment del lloguer assequible

BLOCS
OPERATIU

⊕ ANÀLISI I DIAGNOSI

⊕ PLANIFICACIÓ

⊕ EXECUCIÓ

NOVA GOVERNANÇA

⊕ COORDINACIÓ I CLARIFICACIÓ

⊕ FORMACIÓ I SENSIBILITZACIÓ

TRANSPARENCIA I
PARTICIPACIÓ

Comissió sobre habitatge buit
Mesa antidesnonaments
Comissió sobre l'emergència habitacional

HAPPEN: reducció de despesa energètica en l'habitatge

Comissió sobre indicadors urbans de vulnerabilitat

Comissió sobre l'oferta immobiliària

Consell de Participació Ciutadana sobre Hàbitat Sostenible

Plataforma de comunicació CaLab

Avaluació de les polítiques públiques d'habitatges i regeneració urbana
Converses a Pineda

l'hàbitat

MILLORAR
Qualificació de l'hàbitat

5 Ampliació del patrimoni públic d'habitatges	6 Impuls a nous instruments de col·laboració	7 Millora de l'accessibilitat i la seguretat	8 Millora de l'eficiència energètica i la sostenibilitat	9 Foment de l'hàbitat resiliient
---	--	--	--	--

Comissió sobre el parc d'habitatges d'interés social	Mesa de l'accessibilitat Comissió de rehabilitació i instruments de finançament	Mesa de rehabilitació	Mesa de gènere
	Mesa de Diàleg Social Verd		

Quan?

Un pla en tres fases

Per a implementar amb garanties el PH 20·30 s'ha establert un calendari amb tres fases basades en indicadors concrets i quantificables. La primera fase, anomenada de transició, de 2020 a 2022, busca reconduir la política d'habitatge precedent. La segona fase, de consolidació, de 2023 a 2025, aprofundeix en els canvis introduïts. La tercera fase, la d'expansió, de 2026 a 2028, aprofita els fonaments instaurats per arribar als objectius fixats en els reptes estratègics. El PH 20·30 conclou en 2029 amb un procés d'avaluació integral i la consegüent elaboració del pla següent.

NOVA GOVERNANÇA

1.1.	Convenis xarxa XALOC (signats)
1.2.	Oficines i entitats d'habitatge registrades (obertes al públic)
1.3.	Processos participatius
1.4.	Observatoris Locals de l'Hàbitat actius (amb informes/registres)
1.5.	Convenis de pràctiques formatives i foment d'estudis (nre. de persones beneficiàries)
1.6.	Programes de conscienciació (nre. d'assistents a sessions informatives)
1.7.	Informació via web (nre. d'apartats web actius amb informació sobre el PH 20-30)
1.8.	Atenció al públic (nre. de persones ateses)
1.9.	Pressupost municipal destinat a habitatge >1 % (nre. de nous ajuntaments adherits)
1.10.	Càtedres (nous convenis)



	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.	Habitatges en el programa “Primer la llar” (nre. d’habitatges)
2.2.	Ajudes a l’emergència habitacional (nre. UdC)
2.3.	Ajudes al lloguer (nre. UdC)
2.4.	Dret a l’habitatge reconegut segons el Registre de demandants (nre. de baixes del registre)
2.5.	Habitatges protegits inspeccionats (nre. d’habitatges)
2.6.	Comunitats locals d’energia renovable (nre. de noves)
2.7.	Autoconsum en habitatges principals (% hab. principals amb instal·lació fotovoltaica)
2.8.	Cens d’habitatges deshabitats (nre. d’habitatges i georeferenciats)

Drets per l'hàbitat

	FASE I 2020-2022	FASE II 2023-2025	FASE III 2026-2028	TOTAL ✱ Objectiu fixat
	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. | Habitatges socials de nova promoció (nre. d'habitatges) |
| 3.2. | Habitatges comprats per convocatòria pública (nre. d'habitatges) |
| 3.3. | Habitatges adquirits per tanteig i retracte (nre. d'habitatges) |
| 3.4. | Habitatges en compra directa (SAREB...) (nre. d'habitatges) |
| 3.5. | Habitatges per a joves en municipis xicotets (nre. d'habitatges) |
| 3.6. | Altres fórmules: recuperacions, donacions... (nre. d'habitatges) |

TOTAL D'HABITATGES AMB FINALITATS SOCIALS

- | | |
|-------|--|
| 3.7. | Habitatges protegits en cessió d'ús (nre. d'habitatges) |
| 3.8. | Habitatges protegits en lloguer de nova promoció (nre. d'habitatges) |
| 3.9. | Habitatges en lloguer solidari (nre. d'habitatges) |
| 3.10. | Habitatges en règim de masoveria urbana (nre. d'habitatges) |
| 3.11. | Habitatges cedits per a lloguer assequible (nre. d'habitatges) |

TOTAL D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ

TOTAL DE NOUS HABITATGES DISPONIBLES AMB CARÀCTER SOCIAL

- | | |
|-------|---|
| 3.12. | Locals cedits al tercer sector (nre. de locals) |
| 3.13. | Nous models de finançament (M€) |

Provisió d'hàbitat

	FASE I 2020-2022	FASE II 2023-2025	FASE III 2026-2028	TOTAL ★ Objectiu fixat
	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

MILLORAR

4.1.	ARRUr (nre. d'habitatges beneficiaris)
4.2.	Ajudes a la rehabilitació per a millorar l'eficiència energètica. PEV (nre. d'habitatges)
4.3.	Ajudes a la rehabilitació en conservació o accessibilitat. PEV (nre. d'habitatges)
4.4.	Patrimoni públic d'habitatges amb millores en l'eficiència energètica, no PEV (nre. d'habitatges)
4.5.	Patrimoni públic d'habitatges amb millores en la conservació, no PEV (nre. d'habitatges)
4.6.	Patrimoni públic d'habitatges amb millores en l'accessibilitat, no PEV (nre. d'habitatges)
4.7.	Ajudes RENHATA (nre. d'habitatges beneficiaris)
4.8.	Ajudes municipals per a obres de millora (nre. d'habitatges)
TOTAL D'HABITATGES INTERVINGUTS	
4.9.	IEEv.CV -Informes d'Avaluació d'Edificis d'Habitatges (nre. d'IEEv.CV registrats)
4.10.	Ajudes a l'elaboració de l'IEEv.CV. (nre. d'informes beneficiaris)
4.11.	Patrimoni públic d'habitatges accessible (%)
4.12.	Habitatges principals en 3a planta o més amb ascensor (%)
4.13.	Ascensors instal·lats (nre. d'UdC)
4.14.	Programa de repoblació del món rural (nre. de persones)
4.15.	Reducció del consum d'energia primària en el patrimoni públic d'habitatges (%)
4.16.	Ocupació verda (nre. d'ocupacions verdes netes a l'any)
4.17.	Reutilització en rehabilitació i regeneració urbana (%)
4.18.	Reducció del consum d'aigua potable (%) o (% de reducció respecte a 2019)
4.19.	Registre d'empreses circulars (nre. d'empreses)
4.20.	Licitacions verdes (M€)
4.21.	Beneficiaris del Pla ASTREA (inversió en renovació €)
4.22.	Iniciatives de transició ecològica en l'entorn construït (€)
4.23.	Aj. amb pressupost anual per a obres o amb reducció de taxes o impostos (nre. d'aj)
4.24.	Compra Pública Innovadora (nre. de reptes llançats per l'Administració amb la fórmula de CPI)
4.25.	Reducció del consum d'energia final en el sector residencial (%; exclosos usos no energètics)
4.26.	Habitatges pilot amb criteris d'arquitectura bioclimàtica (nre.)

Qualificació de l'hàbitat

	FASE I 2020-2022	FASE II 2023-2025	FASE III 2026-2028	TOTAL * Objectiu fixat
	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

Annexos

A1

Resultats del procés de participació

A1. Resultats del procés de participació

Una de les novetats del pla “Hàbitat 20-30” respecte dels plans d’habitatge passats a la Comunitat Valenciana és que es concep com un pla amb participació. Aquesta voluntat ferma de donar veu als diferents agents i la ciutadania en general es va articular a partir de tres plataformes.

En primer lloc, es va realitzar una sèrie de trobades entre els organismes de la Vicepresidència Segona i Conselleria d’Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica. Hi van participar els serveis de les diferents direccions generals i secretaries autonòmiques, l’Entitat Valenciana d’Habitatge i Sòl i l’Institut Valencià de l’Edificació. D’aquestes trobades es desprén una primera versió del PH 20-30, feta pública el 15 de gener de 2020. Aquest va ser el punt de partida del procés de participació ciutadana.

En segon lloc, per mitjà d’una sèrie de trobades sectorials, celebrades al llarg de febrer i principis de març, es va poder recaptar suggeriments i peticions de canvi. Aquestes trobades van reunir diferents agents de la política d’habitatge a la Comunitat Valenciana: diputacions, mancomunitats, ajuntaments, entitats de gestió d’habitatge, tercer sector...

En tercer lloc, des del dia en què va ser presentat fins al 5 de maig va estar disponible en el web CaLab una enquesta d’opinió oberta a la ciutadania en la qual es proposava fer una valoració del grau d’acord amb el pla “Hàbitat 20-30” i de les prioritats en política d’habitatge en general. S’inclou així mateix un apartat d’opinió en el qual s’han recaptat aportacions concretes al pla “Hàbitat 20-30”.

Valoracions generals

En termes generals hi ha un ampli consens a donar suport a la proposta inicial. En efecte, en les diferents trobades sectorials es va posar de manifest el suport pels diferents agents implicats en el plantejament general del pla. I, segons l’enquesta, un 72 % de les persones que van participar estan d’acord o molt d’acord amb el pla “Hàbitat 20-30”. Pel que fa a la distribució dels recursos públics, més de la meitat coincideixen a assenyalar l’habitatge entre les quatre prioritats de la Generalitat, juntament amb investigació, sanitat i educació.

Això contrasta notablement amb els pesos relatius actuals en els pressupostos. Segons l'informe recent de l'IvieLAB "La superación de la crisis del COVID-19 en la Comunitat Valenciana", es va destinar en 2018 el 43,3 % de la despesa pública a sanitat, el 27,5 % a educació i a penes un 0,4 % a habitatge i serveis comunitaris. D'ací ve que el pla "Hàbitat 20·30" insistisca en el creixement sostingut de la inversió pública en matèria d'habitatge, seguint la senda iniciada en legislatures anteriors.

Sobre els objectius

Pel que fa als nou objectius plantejats inicialment, cal destacar una valoració altament favorable en termes generals, considerant-se que el 90 % dels objectius establits inicialment cobreixen les necessitats més urgents en l'actualitat. El suport és especialment significatiu en els objectius relatius a la millora d'eficiència energètica i sostenibilitat, la lluita contra l'emergència habitacional, la lluita contra la pobresa energètica o la millora de l'accessibilitat i la seguretat.

No obstant això, les aportacions realitzades tant en les trobades sectorials com per mitjà de l'enquesta d'opinió han visibilitzat unes certes dissensions o indefinicions en el pla proposat inicialment que porten a considerar canvis puntuals en l'estructura dels principis operatius. Aquests serien els resultats més destacats:

1. S'ha posat en evidència la rellevància de qüestions transversals, com les relatives a la millora de la coordinació institucional, la implicació de tots els agents, l'establiment de mecanismes d'avaluació o la millora de la qualitat i la transparència de les dades recaptades.

Incorporar el principi operatiu transversal "Nova governança"

2. Tant en l'enquesta com en les trobades sectorials s'ha reclamat la possibilitat d'incorporar nous mecanismes de dotació d'hàbitat. En la proposta inicial s'incloïa l'impuls del tercer sector com a eix vertebrador d'aquestes iniciatives, però en efecte es deixaven de costat altres d'una rellevància indubtable, com podien ser la col·laboració publicoprivada (inclosa la cooperativa i la comunitària) o nous models de finançament, per dir els que es van mencionar en el procés participatiu.

Substituir el cinqué objectiu "Impuls al tercer sector" per "Impuls a nous instruments de col·laboració"

3. En les trobades sectorials es van valorar les particularitats del món rural i es van plantejar mesures per a atendre-les. En aquest sentit, s'entén que parlar de segregació urbana pot excloure aquesta àrea d'intervenció en el territori de la Comunitat Valenciana.

Substituir el tercer objectiu "Lluita contra la segregació urbana" per "Lluita contra la segregació espacial"

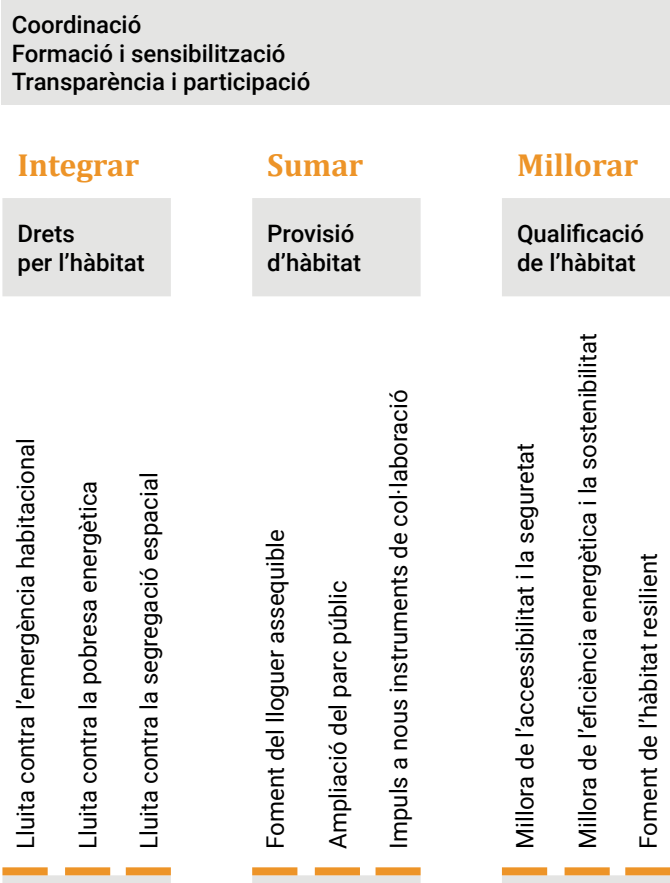
4. En el context de l'emergència sanitària provocada per la COVID-19 s'ha fet evident –i així s'ha posat de manifest en el procés de participació– la necessitat de reforçar la línia estratègica de l'hàbitat equitatiu i saludable amb la finalitat d'orientar-la cap a la consecució d'hàbitats resilients.

Substituir el nové objectiu "Foment de l'hàbitat equitatiu i saludable" per "Foment de l'hàbitat resilient"

Sobre les actuacions

Són moltes les propostes concretes que s’han pogut compartir al llarg del procés de participació. Des de l’experiència particular de cadascun dels agents, amb un coneixement expert en els seus camps, s’ha pogut així recaptar una sèrie d’actuacions que complementen l’elenc previst en la primera versió del pla “Hàbitat 20·30”. Les aportacions més significatives, conformement a la nova estructura i que es plasmaran en la versió final amb actuacions concretes, són les següents:

Nova governança



1. Coordinació

- Aclarir el repartiment de les competències per a augmentar l'eficàcia de la col·laboració entre les administracions i les entitats involucrades.
- L'Administració local és la més adequada per a exercir les competències de gestió directa en matèria de política d'habitatge, però necessita suport per part de l'Administració autonòmica.
- Les competències disciplinàries, intervencionistes, sancionadores o restrictives de drets haurien de continuar sent exercides per l'Administració autonòmica.
- La col·laboració entre la Generalitat Valenciana i les entitats locals ha de partir de l'estructura ja consolidada i respectar les dinàmiques prèvies.
- Disposar d'un registre d'empreses públiques de gestió d'habitatge amb la finalitat de poder proporcionar garanties de bon funcionament a escala autonòmica.
- Facilitar la constitució d'empreses municipals dedicades a l'adquisició i gestió d'habitatge públic, per la major flexibilitat operacional.
- La col·laboració entre la Generalitat i les entitats locals ha d'adaptar-se a la seua casuística. Han de respectar-se les particularitats del territori, la població i la capacitat de gestió.
- La política d'habitatge ha d'entendre's com una política transversal que implique sectors com l'urbanisme, els serveis socials, la inserció laboral o l'educació.

2. Formació i sensibilització

- Tots els municipis haurien de comprometre's a invertir l'1 % del pressupost en habitatge.
- Es proposa afegir als objectius del PH 20·30 un programa de sensibilització dels polítics i tècnics municipals cap a l'habitatge i la creació d'una cultura de l'ús de l'habitatge públic en relació amb els objectius de la transició verda.
- Millora de les dades disponibles: caracteritzar les llars que necessiten ajuda per a accedir a un habitatge, amb la finalitat de poder quantificar quantes corresponen a emergència habitacional.

3. Transparència i participació

- Establir mecanismes d'avaluació continuada.
- Millora de l'accés a les dades disponibles.

1. Lluita contra l'emergència habitacional

- Revisar les condicions d'habitabilitat per a combatre l'emergència habitacional i modular els criteris en funció de les necessitats específiques dels col·lectius atesos.
- Potenciar des de l'Administració mecanismes de lluita contra l'emergència habitacional actual basats en la complicitat amb el sector privat i el tercer sector.
- Potenciar la col·laboració amb serveis socials per a combatre la discriminació en l'accés a l'habitatge.
- En termes generals, tota política d'habitatge implica augmentar el parc públic d'habitatge. Les ajudes al lloguer han de reduir-se gradualment i ser substituïdes per fórmules assistencials (per exemple, una renda d'inserció).

2. Lluita contra la pobresa energètica

- Fomentar la municipalització dels subministraments bàsics per als habitatges.

3. Lluita contra la segregació espacial

- Implementar plans integrals centrats en barris vulnerables que corregisquen processos de guetificació, gentrificació o turistificació.

4. Foment del lloguer assequible

- Caldria ampliar els criteris de foment de la mobilització d'habitatge buit en municipis on hi ha necessitat d'habitatge, inclosos aquells que no estan en zones amb un mercat tens.
- Revisar els criteris d'intervenció en matèria d'accés al lloguer i no restringir-los a les zones amb un mercat tens. En zones rurals, per exemple, es pot donar la situació de no constatar-se un augment significatiu dels lloguers i no disposar d'habitatges.
- Per a protegir el parc d'intermediació cal regular de manera efectiva el fenomen de l'allotjament turístic.

5. Ampliació del parc públic

- Haurien de redoblar-se els esforços per a adquirir habitatges o ús d'habitatges d'entitats rescatades, com la Sareb o Bankia.
- Caldria explorar l'estratègia d'ampliació del parc d'habitatges per a afavorir la major diversitat possible de les persones adjudicatàries (majors, joves, famílies monoparentals...).
- Per a consolidar la figura del promotor públic és necessària una assignació pressupostària clara.

6. Impuls a nous instruments

- Per a satisfer la demanda d'habitatge rebutjat pel mercat privat, l'Administració autonòmica podria implementar solucions com: l'aval de l'Administració enfront d'arrendadors, el pagament directe de rendes per l'Administració als arrendadors o l'arrendament directe d'habitatges públics.
- Potenciar l'informe d'avaluació de l'edifici com a mitjà per a combatre l'habitatge buit.
- Proporcionar suport procedimental amb protocols de compra d'habitatge, convenis de permuta, d'aval per a promoció o compra...
- Ha d'articular-se un marc normatiu per venda forçosa que pugui ser més efectiu que el registre de solars.
- Es necessita articular mecanismes que agiliten i donen flexibilitat a les polítiques d'habitatge dutes a terme per les entitats locals.
- Implementar un sistema de subvencions que permeti la presentació continuada de sol·licituds, segons les necessitats moltes vegades contingents o no coincidents amb els terminis previstos en les convocatòries.
- Establir mecanismes de finançament que afavorisquen la compra d'habitatges per part dels ajuntaments.

7. Millora de l'accessibilitat i la seguretat

- Les ajudes a la rehabilitació han d'adaptar-se a les necessitats de cada municipi i convocar, per exemple, ajudes específiques per a municipis xicotets.

8. Millora de l'eficiència energètica i la sostenibilitat

- Els municipis de menor grandària requereixen serveis d'arquitectura, en general.
- Els municipis grans tenen majoritàriament un bon servei tècnic i requereixen més recursos.

9. Foment de l'hàbitat resilient

- Vincular el problema de l'habitatge en el medi rural amb el despoblament.
- Establir protocols àgils per a intervindre en immobles amb propietaris desconeguts o que estan en parador ignorat amb la finalitat de facilitar que es conserven o per a salvaguardar la seguretat en l'espai públic.
- Fomentar la innovació aplicada i la transferència de coneixement per a aconseguir un parc d'habitatges més resilient.
- Exercir una funció exemplar des de l'Administració.

A2

L'impacte de la COVID-19

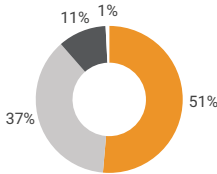
A2. L'impacte de la COVID-19

Entre el 9 i el 26 d'abril de 2020, la Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica, a través de l'Institut Valencià de l'Edificació, va llançar una enquesta en línia a la Comunitat Valenciana per a la població major d'edat. Hi van participar un total de 2.367 persones, després de depurar la mostra. La majoria va passar aquell període de confinament a les àrees metropolitanes de Castelló, València i Alacant, més de tres quartes parts a la província de València. El perfil majoritari de les opinions arreplegades correspon a persones de gènere femení i d'edat compresa entre els 18 i els 64 anys. Forma part d'una unitat de convivència de 2 a 4 membres, està casada o conviu en parella i no té menors ni persones de risc o amb diversitat funcional a càrrec seu. Treballa com a empleada, mostra una preocupació moderada o alta cap a la COVID-19 i s'ha vist afectada econòmicament per la crisi sanitària. D'altra banda, en conjunt, l'habitatge model en el qual va passar aquest període té més de 75 m² i es va construir o es va reformar en els últims 40 anys. És de la seua propietat i constitueix la seua residència habitual. Es tracta d'un habitatge en planta segona o inferior, amb tres dormitoris i 2 o més banys i/o lavabos. La immensa majoria de les persones enquestades estava molt preocupada o bastant preocupada per la COVID-19, va fer un confinament amb diversos graus d'intensitat i no ha tingut cap cas de contagi o sospita de contagi en la seua unitat de convivència. L'informe complet està disponible en el web CaLab.

En primera instància es perseguia amb aquest estudi avaluar la capacitat d'adaptació dels habitatges de la Comunitat Valenciana a les necessitats dels seus habitants en circumstàncies adverses com l'ocorreguda durant la pandèmia de la COVID-19 i les consegüents mesures de confinament. Amb la finalitat de poder proposar solucions innovadores que permeten millorar la resposta davant de riscos similars, en segona instància, aquest estudi establiria una sèrie d'indicadors de resiliència per a determinar en quin grau i gràcies a quines eines disponibles s'han pogut adaptar les unitats de convivència i els seus habitatges. Sobre això reproduïm a continuació algunes de les conclusions més destacades a partir de tres apartats: la resiliència de l'hàbitat, la resiliència del teixit social i la innovació.

A2.1. Resiliència de l'hàbitat

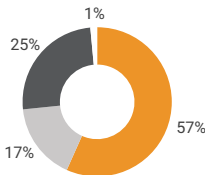
En general, els habitatges de les persones enquestades responen adequadament a les exigències que comportaria aplicar les mesures de precaució en cas que algú de la seua UdC contraguera la COVID-19. Sense introduir cap canvi disposen d'una estança aïllada i ventilada (51 %), de bany per a ús exclusiu de la persona afectada (57 %) i poden garantir una distància mínima de dos metres (53 %). Introduint uns certs canvis, més de tres quarts parts dels habitatges poden satisfer aquestes exigències. De fet, a penes en un 10 % dels casos seria impossible garantir aquestes mesures, llevat del bany per a ús exclusiu, que arriba a un 25%.



Taula A1. Disponibilitat d'estança aïllada i ventilada

Sí, ja dispose dels mitjans	1.215	●
Hauria de reorganitzar o adaptar l'habitatge	881	●
No, és impossible	252	●
NC	19	

Font: Enquesta sobre l'impacte del confinament per COVID-19 en la vida domèstica.



Taula A2. Disponibilitat de bany per a ús exclusiu de la persona afectada

Sí, ja dispose dels mitjans	1.341	●
Hauria de reorganitzar o adaptar l'habitatge	395	●
No, és impossible	596	●
NC	35	

Font: Enquesta sobre l'impacte del confinament per COVID-19 en la vida domèstica.

Es pot afirmar, per tant, en un sentit absolut, que els recursos residencials disponibles per a les persones enquestades han facilitat l'aplicació de les mesures de precaució en cas que algú de la seua unitat de convivència contraguera la COVID-19 i la seua capacitat d'adaptació a la nova situació provocada pel confinament. Des d'un punt de vista de la resiliència de l'hàbitat, les possibilitats dels habitatges de les persones enquestades han proporcionat eines suficients per a poder afrontar les exigències del confinament.

Aquest comportament dels habitatges és, no obstant això, desigual. Alguns factors afecten de manera significativa el grau de satisfacció de les persones. L'edat de l'habitatge, per exemple, especialment quant al compliment de la normativa de condicions tèrmiques CT-79, ha tingut influència. Però és, inqüestionablement, la superfície disponible per persona el factor més representatiu d'aquesta incidència desigual.

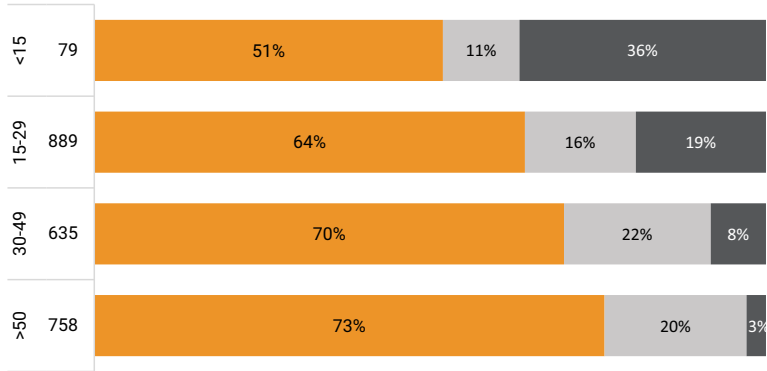
S'evidencia, en efecte, una progressiva deterioració del grau de satisfacció a mesura que es redueix la superfície disponible per persona. Entre els casos extrems, el grau de satisfacció ha empitjorat 12 vegades més en habitatges amb 15 m² o menys per habitant respecte dels de 50 m² o més. Aquest salt considerable es dona d'una manera gradual en els casos intermedis. En sentit oposat, a mesura que es redueix la superfície disponible per persona disminueix notablement, a quasi la meitat, les persones que han vist millorar el seu nivell de satisfacció. Aquesta gradació, encara que atenuada, es dona també entre aquelles persones que no han canviat el seu nivell de satisfacció.

Taula A3. Nivell de satisfacció amb l'habitatge, en funció de la superfície disponible per persona

Superfície disponible per persona (m ²)	Nivell de satisfacció amb l'habitatge					
	No ha canviat ●		Ha millorat ●		Ha empitjorat ●	
< 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 %

Font: Enquesta sobre l'impacte del confinament per COVID-19 en la vida domèstica.

Gràfic A1. Relació entre el grau de satisfacció amb l'habitatge i la superfície disponible per persona



Font: Enquesta sobre l'impacte del confinament per COVID-19 en la vida domèstica.

A2.2. Resiliència del teixit social

En general, el confinament no ha impactat significativament en l'opinió sobre el nostre entorn. Tant respecte a la unitat de convivència (66 %), com a l'habitatge (68 %), el veïnat (64 %) i, molt especialment, respecte al barri (73 %), les persones enquestades reconeixen no haver canviat d'opinió. És significatiu que entre un 20 % i un 30 % de les persones reconeguen que la seua opinió sobre el seu entorn ha millorat arran del confinament. Només un 13 % de les persones tenen una opinió pitjor del seu habitatge.

Taula A4. Nivell de satisfacció amb l'entorn

	UdC	Habitatge	Veïnat	Barri
No ha canviat ●	1.560 66 %	1.603 68 %	1.497 64 %	1.720 73 %
Ha millorat ●	603 26 %	447 19 %	673 29 %	444 19 %
Ha empitjorat ●	195 6 %	299 13 %	178 7 %	180 8 %



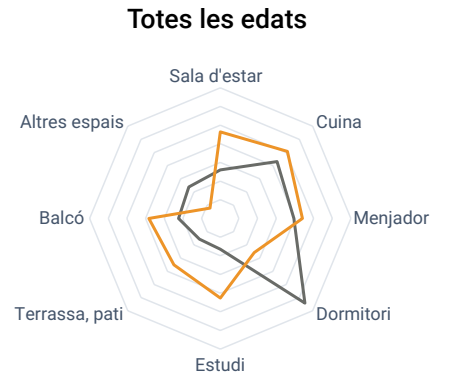
Font: Enquesta sobre l'impacte del confinament per COVID-19 en la vida domèstica.

S'ha acusat un canvi en els hàbits domèstics arran del confinament que s'evidencia, com caldria esperar, en un ús intensiu de totes les estades de l'habitatge, llevat del dormitori. Això és especialment notable, per a més del 40 % dels casos, en un augment de l'ús dels espais de socialització, com poden ser la sala d'estar, la cuina o el menjador, i espais de treball (l'estudi), dada no aplicable al cas de les persones més majors. A aquests els segueix, amb un 35 % i 38 % dels casos, l'augment del temps passat en espais a l'aire lliure (balcó, terrassa i pati). El 42 % de les persones enquestades declara no disposar de cap espai a l'aire lliure. El 27 % no disposa de balcó.

Taula A5. Temps de permanència en les estades de l'habitatge

	No en tinc		Menys temps		Igual que abans		Més temps		NC	
Sala d'estar	426	18 %	100	4 %	613	26 %	1.099	46 %	129	5 %
Cuina	10	0 %	76	3 %	1.021	43 %	1.202	51 %	58	2 %
Menjador	153	6 %	126	5 %	933	39 %	1.041	44 %	114	5 %
Dormitori	7	0 %	124	5 %	1.519	64 %	609	26 %	108	5 %
Estudi	676	29 %	115	5 %	391	1 %	1.009	43 %	176	7 %
Terrassa, pati...	995	42 %	49	2 %	372	16 %	834	35 %	117	5 %
Balcó	645	27 %	67	3 %	528	22 %	907	38 %	220	9 %
Altres espais	843	36 %	39	2 %	565	24 %	186	8 %	734	31 %

Gràfic A2. Temps de permanència en les estades de l'habitatge



Gràfic A3. Temps de permanència en les estades de l'habitatge, per a persones de 65 anys o més

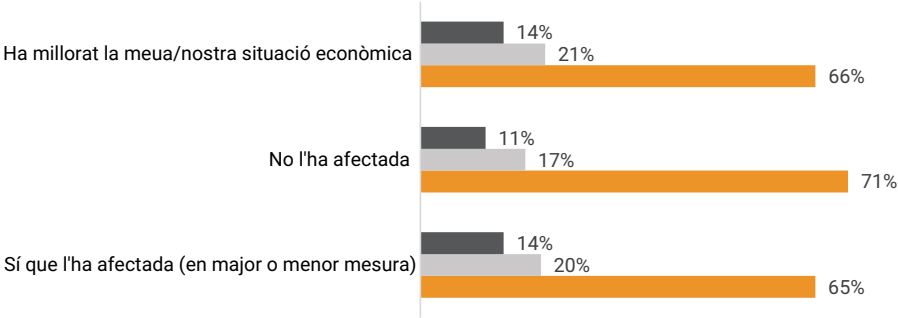


Font: Enquesta sobre l'impacte del confinament per COVID-19 en la vida domèstica.

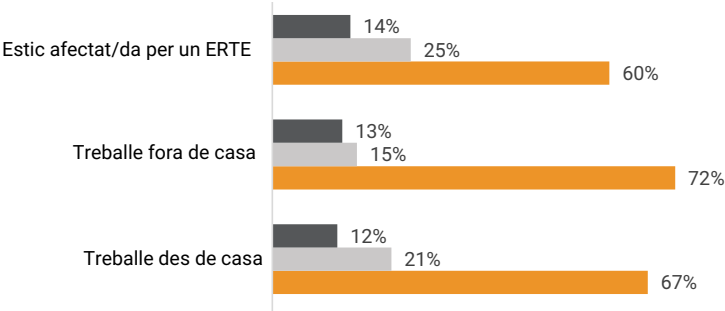
Per tant, en un sentit absolut, les persones enquestades estan majoritàriament satisfetes amb els seus habitatges i entorns. Han sigut capaces d'assumir canvis significatius en la intensitat d'ús dels espais de l'habitatge i modificacions en l'acompliment de tasques domèstiques sense que això haja influït significativament en la seua satisfacció. I tot això en un context de preocupació majoritària per la COVID-19 i les seues conseqüències, i en un context de confinament estricte. Pot afirmar-se, en aquest sentit, que el teixit social a la Comunitat Valenciana té un comportament considerablement resilient.

De fet, factors com la situació econòmica o la laboral a penes han tingut incidència. No és aquest el cas, en canvi, pel que fa a l'edat de la persona enquestada. En general, les persones més joves han extremat el seu grau de satisfacció amb l'habitatge, tant en el cas de millora com en el d'empitjorament. Aquesta variació pot arribar a ser molt significativa. Davant del 88 % dels casos de persones de 65 anys o més que no han variat el seu grau de satisfacció durant la crisi sanitària, en el cas de les més joves, aquelles persones que tenen entre 18 i 34 anys, aquesta dada es veu reduïda en 28 punts. En canvi, entre aquests dos grups poblacionals, el canvi de grau de satisfacció entre les persones més joves quadruplica i fins i tot quintuplica respecte de les més majors, independentment que aquest siga un canvi a millor (de 5 % a 23 %) o a pitjor (de 4 % a 18 %).

Gràfic A4. Relació entre el grau de satisfacció amb l'habitatge i la situació econòmica dels habitants



Gràfic A5. Relació entre el grau de satisfacció amb l'habitatge i la situació laboral dels habitants



● No ha canviat
● Ha millorat
● Ha empitjorat

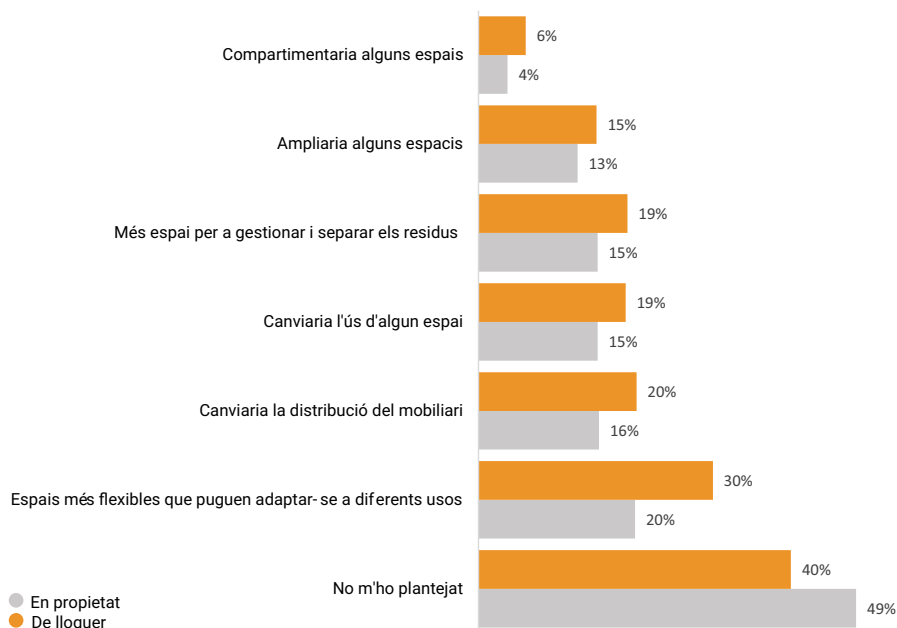
Font: Enquesta sobre l'impacte del confinament per COVID-19 en la vida domèstica.

A2.3. Innovació: canvis i millores

En general, les persones entrevistades manifesten un interès reduït a reformar o adaptar algun espai del seu habitatge arran de l'experiència del confinament. A penes un quart de les persones enquestades manifesta intenció de reformar o adaptar algun espai del seu habitatge. De fet, pràcticament la meitat, un 46 %, no s'ho havia plantejat.

El canvi més demandat, en un 23 % dels casos, correspon a disposar d'espais més flexibles que puguin adaptar-se a diferents usos. Això contrasta amb el 36 % de les persones enquestades, que van reconèixer no disposar d'espais més flexibles, malgrat considerar-ho una característica important de l'habitatge. El costat oposat, i complementàriament, només un 4 % de les persones compartimentaria alguns espais de l'habitatge.

Gràfic A6. Reformes i/o adaptacions més demandades, segons el règim de tinença

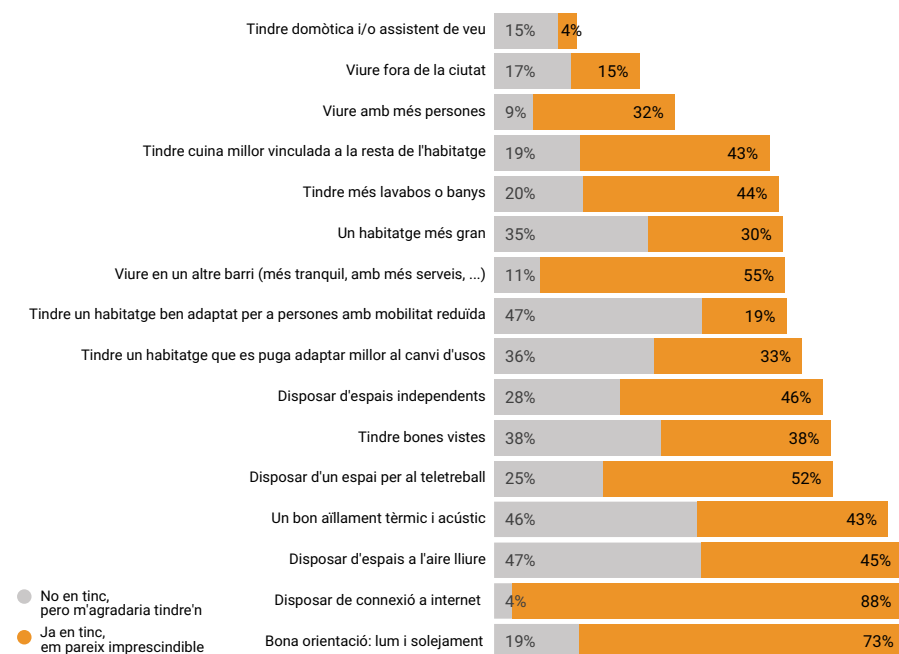


Font: Enquesta sobre l'impacte del confinament per COVID-19 en la vida domèstica.

No obstant això, quan es pregunta a les persones enquestades per les deficiències que puguen identificar en els seus habitatges, el seu habitat presenta deficiències o manca d'unes certes característiques considerades rellevants.

És de destacar que el 72 % de les persones enquestades (1.712) reconeix que els seus habitatges no estan adaptats per a persones amb mobilitat reduïda, però la majoria d'aquestes ho considera una característica important (1.113, un 47 %). En quasi la meitat dels casos, els habitatges no disposen de bon aïllament tèrmic i acústic, ni espais a l'aire lliure, malgrat considerar aquestes característiques importants. Un 87 % dels habitatges no disposen de domòtica, encara que només per un 15 % de les persones és considerada important.

Gràfic A7. Valoració de les característiques de l'entorn i l'habitatge



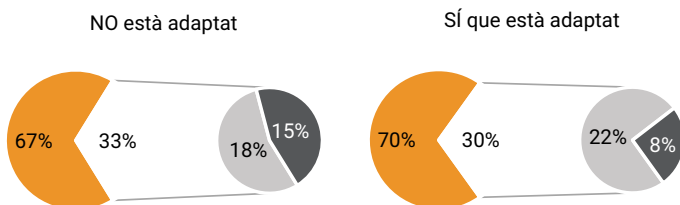
Font: Enquesta sobre l'impacte del confinament per COVID-19 en la vida domèstica.

I, d'altra banda, les característiques que són considerades més importants arran del confinament són qüestions relatives al confort i la connectivitat. En el primer cas, destaquen el bon aïllament tèrmic i acústic (89 %), els espais a l'aire lliure (92 %) i tindre una bona orientació (93 %). En el segon cas, un 92 % de les persones enquestades consideren imprescindible disposar de connexió a internet.

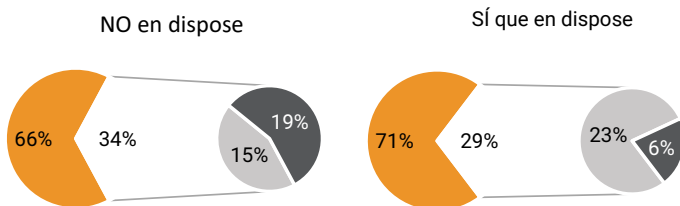
Gràfic A8. Variació del grau de satisfacció amb els habitatges, en funció de les característiques més valorades en aquestes

- No ha canviat
- Ha millorat
- Ha empitjorat

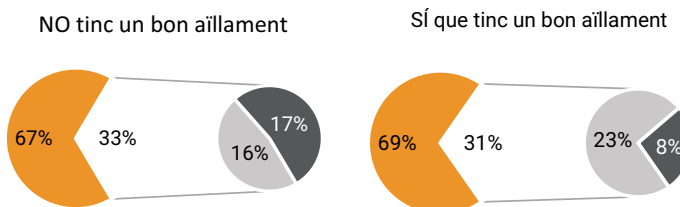
Habitatge ben adaptat per a persones amb mobilitat reduïda



Disposar d'espais a l'aire lliure



Un bon aïllament tèrmic i acústic



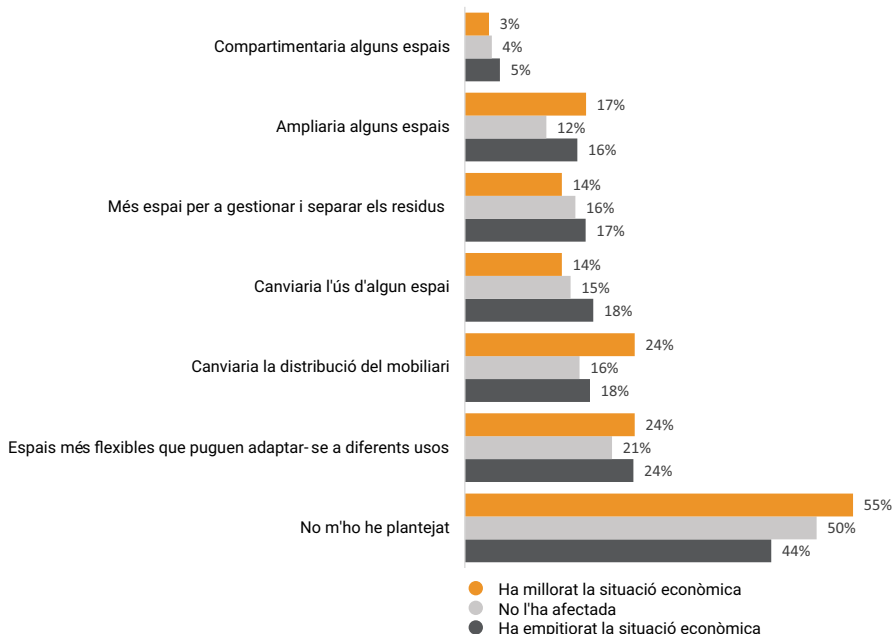
Font: Enquesta sobre l'impacte del confinament per COVID-19 en la vida domèstica.

Les característiques considerades menys importants són les relatives a la domòtica (només un 19 % ho considera imprescindible), la possibilitat de tindre l'habitatge fora de la ciutat (33 %) o el fet de viure amb més persones (41 %). Pel que fa a la distribució de l'habitatge, es valora la flexibilitat dels espais (69 %) i la possibilitat de diversitat d'usos (disposar d'un espai per al teletreball, el 77 %, o espais independents, el 64 %).

Per tant, quasi tres quarts de les persones enquestades reconeixen que els seus habitatges no estan adaptats per a persones amb mobilitat reduïda, però la majoria d'aquests ho considera una característica important. Disposar d'un aïllament tèrmic i acústic adequat és una de les característiques que són considerades més importants arran del confinament. I aquesta és igualment la deficiència més abundant: un terç dels habitatges presenta problemes d'aïllament tèrmic o acústic i quasi la meitat no disposa d'un bon aïllament tèrmic o acústic. Es combina, així, una baixa demanda general de reforma, al mateix temps que les persones enquestades identifiquen aspectes que volen millorar en els seus habitatges. Referent a això, cal assenyalar que la resposta davant de la demanda de reforma és molt desigual entre les persones enquestades.

Resulta evident que la demanda de reforma està condicionada pel règim de tinença (en propietat o en lloguer). En tots els casos previstos, aquelles persones en lloguer demanden amb més freqüència reformar l'habitatge que aquelles que són propietàries. És especialment significatiu referent a això un 50 % més de demanda d'espais més flexibles que puguin adaptar-se a diferents usos, passant d'un grau d'incidència del 20 % en el cas de tinença en propietat a un 30 % en el de lloguer. Aquesta proporció es repeteix en el cas de la compartimentació d'alguns espais, encara que amb notablement menys pes relatiu.

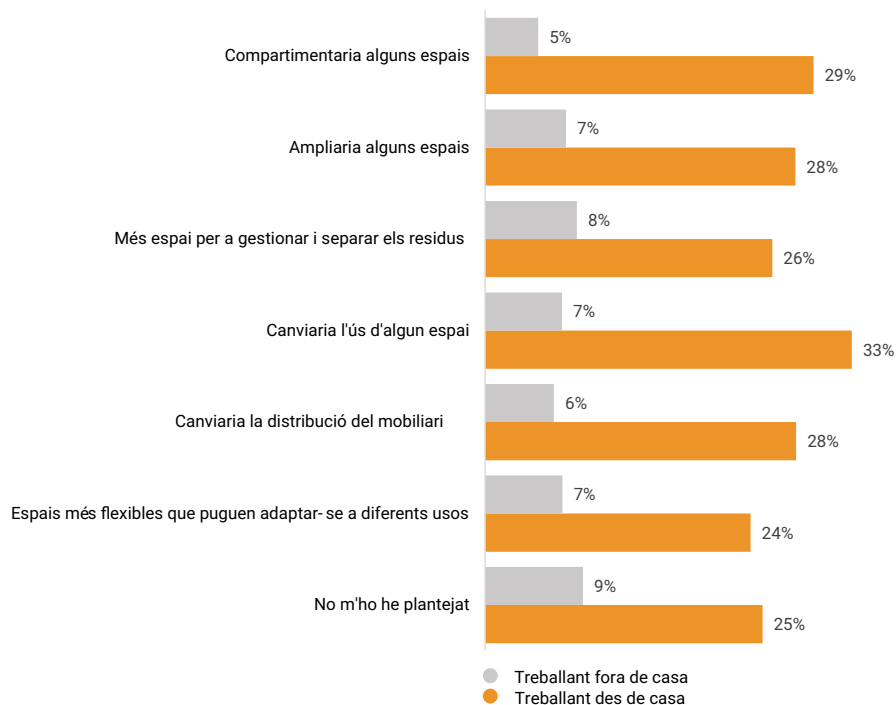
Gràfic A9. Reformes i/o adaptacions més demandades, segons la situació econòmica



Font: Enquesta sobre l'impacte del confinament per COVID-19 en la vida domèstica.

La situació laboral de les persones enquestades ha influït igualment de manera decisiva en la demanda de reforma. Les persones que treballen des de casa manifesten una demanda de reforma entre 6 i 3 vegades superior a la d'aquelles que treballen fora de casa en totes les opcions proposades de reforma. Les demandes en les quals aquestes diferències són més acusades són: compartimentació d'alguns espais, canvi d'ús d'algun espai i canvi de la distribució del mobiliari. D'altra banda, un quart de les persones que treballen des de casa no s'han plantejat fer cap reforma, mentre que en el cas d'aquelles que treballen fora de casa a penes arriba a la desena part de les enquestades.

Gràfic A10. Reformes i/o adaptacions més demandades, segons la situació laboral



Font: Enquesta sobre l'impacte del confinament per COVID-19 en la vida domèstica.

Aquesta enquesta va ser realitzada durant la quarta, cinquena i sisena setmana de confinament, és a dir, durant el període més estricte des del començament de la crisi sanitària. Aquesta restricció va ser seguida amb diferents graus d'intensitat pel 99 % de les persones enquestades, que les va portar, per tant, a fer un ús intensiu i imprevist dels seus habitatges. Tot això es va desenvolupar, a més, en un context d'alta preocupació per la COVID-19 i les seues conseqüències.

Pel que fa a la mostra obtinguda, s'ha acusat un marcat caràcter urbà, especialment concentrat a les tres àrees metropolitanes de la Comunitat Valenciana i amb un pes relatiu molt elevat a la capital autonòmica. El perfil majoritari de les opinions recollides en aquesta enquesta correspon a persones de gènere femení i d'edat compresa entre els 35 i els 64 anys, casada o convivint en parella. Aproximadament la meitat són persones amb ocupació, la meitat de les quals estava desenvolupant-la des de casa, i els va afectar econòmicament la crisi sanitària. En conjunt, l'habitatge model en el qual va passar aquest període té més de 75 m² i es va construir o es va reformar en els últims 40 anys. És un habitatge en propietat i la seua residència habitual.

Cal assenyalar que, tenint en compte les característiques d'aquesta enquesta, algunes persones no han pogut ser visibilitzades. És el cas, per exemple, de persones amb dificultats en l'accés a les xarxes de comunicació, bé per no disposar de connexió, bé per no estar capacitades per usar-les correctament.

En l'enquesta queden evidenciades dues estructures de resiliència amb comportaments diferenciats i entrecreuats que proporcionen eines a les diferents unitats de convivència enquestades per a enfrontar-se a la crisi sanitària.

En primer lloc, la resiliència de l'hàbitat, és a dir, la capacitat d'adaptació proporcionada pels recursos propis dels habitatges i el seu entorn. Quant a això, les possibilitats dels habitatges de les persones enquestades han proporcionat eines suficients per a poder afrontar les exigències del confinament. Però aquesta resiliència manifesta tindre un comportament desigual en funció, principalment de la tinença, d'unes certes deficiències o la superfície disponible per persona.

En segon lloc, la resiliència del teixit social, és a dir, la capacitat d'adaptació de les persones i les seues unitats de convivència. En termes generals, les persones han sabut sobreposar-se a les dificultats provocades per la crisi. És més, en termes generals, són pocs els factors que influeixen en aquesta mena de resiliència. Ni la situació econòmica o laboral ni la preocupació per la crisi sanitària semblen tindre-hi un impacte significatiu.

En suma, durant el confinament s'ha imposat una consciència d'excepcionalitat que ha portat les persones enquestades a manifestar-se majoritàriament satisfetes amb el seu hàbitat.

Aquest fenomen, de fet, pot identificar-se en altres períodes històrics. L'ENDH 2017 va detectar igualment una alta satisfacció de les unitats convivència respecte del seu habitatge, amb un augment entre 2013 i 2017, malgrat haver disminuït l'activitat del sector de la rehabilitació. Cal pensar que les persones, afectades encara per la recent crisi econòmica, van apreciar el mer fet de disposar d'un habitatge.

No obstant això, en el context de la COVID-19, les condicions materials de l'habitatge han demostrat ser determinants en la capacitat per a sobreposar-se socialment a la crisi sanitària. Cal destacar molt especialment la tinença, la superfície disponible per habitant, els espais a l'aire lliure i les condicions de confort.

A3

Resultats complementaris del diagnòstic

A3. Resultats complementaris del diagnòstic

A3.1. Demanda potencial d'habitatge públic segons el nivell de compliment de les condicions establides en la LFSH

Segons l'estimació, un 17,4 % de les llars compleixen les condicions d'ingressos definides en l'article 2 de la LFSH. Aquest percentatge es desglossa en:

- Un 9,5 % de les llars compleix les condicions d'ingressos, però té algun habitatge en propietat. En la majoria dels casos es tracta de l'habitatge en el qual resideix la llar.
- Un 2,0 % de les llars compleix les condicions d'ingressos, però viu en un habitatge cedit gratis, o paga un màxim de 25 % dels ingressos en concepte de renda de lloguer.
- Finalment, un 5,9 % de llars compleix les condicions d'ingressos, no té habitatge en propietat i paga més del 25 % dels ingressos en concepte de lloguer. Aquestes llars s'han considerat com a llars amb dret segons la LFSH.

Taula A6. Llars, en %, per nivell de compliment de les condicions de la LFSH

		Sí que compleix les condicions			No les compleix	Total de llars
		Totes les de la LFSH	No paga lloguer o és ≤25 % dels ingressos	Té l'habitatge en propietat		
PROVÍNCIA	Alacant	6,6 %	3,1 %	7,4 %	82,9 %	100,0 %
	València	5,8 %	2,6 %	9,0 %	82,6 %	100,0 %
	Castelló	5,3 %	1,0 %	11,4 %	82,3 %	100,0 %
ÀREA D'ESTUDI	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 %

Font: Estudi de les necessitats i demanda d'habitatge a la Comunitat Valenciana. 2017.

Taula A7. Nre. de llars, per nivell de compliment de les condicions de la LFSH

		Sí que compleix les condicions			No les compleix	Total de llars
		Totes les de la LFSH	No paga lloguer o és ≤25 % dels ingressos	Té l'habitatge en propietat		
PROVÍNCIA	Alacant	117.692	40.910	189.557	1.649.641	1.997.800
	València	49.838	23.058	55.191	621.389	749.475
	Castelló	13.361	5.898	20.854	190.632	230.746
ÀREA D'ESTUDI	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

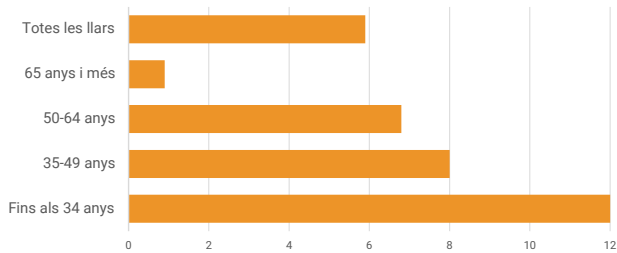
Font: Estudi de les necessitats i demanda d'habitatge a la Comunitat Valenciana. 2017.

A3.2. Caracterització de les llars amb dret a un habitatge segons la LFSH

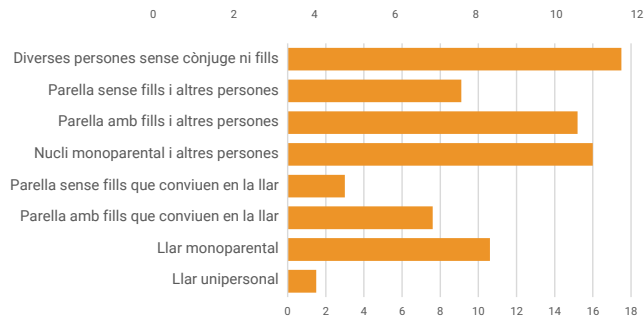
Entre les llars més joves, la proporció que compleix les condicions de la LFSH que donen dret a un habitatge és la més alta. En les llars de major edat, la proporció és molt reduïda. La menor proporció de llars amb dret a un habitatge segons la LFSH s'observa entre les persones que viuen soles, és a dir, les llars unipersonals (1,5 %), seguides per les llars formades per una parella (3,0 %). La proporció de les llars amb dret és considerablement més alta en les llars on es conviu amb fills o filles, molt particularment en el cas de llars monoparentals (10,6 %), però també en el cas de les parelles amb fills o filles (7,6 %).

Per a tots els tipus de llars, s'observa una proporció més alta amb dret en els casos en què la llar inclou a més una persona aliena al nucli familiar, és a dir, que no és cònjuge ni fill o filla.

Gràfic A11. Llars amb dret, segons l'edat del responsable de l'habitatge



Gràfic A12. Llars amb dret, segons el tipus de llar



Font: Estudi de les necessitats i demanda d'habitatge a la Comunitat Valenciana. 2017.

A3.3. Persones i llars

L'1 de gener de 2019 vivien a la Comunitat Valenciana 5.003.769 persones en 2.006.700 llars, segons l'Institut Nacional d'Estadística. Una mica més de la meitat de la població resideix a la província de València. La grandària de les llars és pràcticament idèntica a les tres províncies.

La piràmide de població de la Comunitat Valenciana presenta la típica forma d'una societat en fase d'envelliment. Els grups d'edat més nombrosos tenen al voltant de 40 anys i van nàixer a mitjan anys 70. Coincidint amb la tornada de la democràcia es va iniciar una ràpida caiguda de la natalitat, interrompuda breument per un *mini-baby boom* durant els anys que llavors es van interpretar com un boom econòmic, i hui un *boom* immobiliari. Aquesta situació es va prolongar aproximadament de 1998 fins a 2008 i va provocar una important bombolla immobiliària.

Des de l'inici de la crisi econòmica en 2008, la natalitat ha tornat a caure a un ritme accelerat. La inversió de la piràmide de la població a partir de les persones que hui tenen al voltant de 40 anys comportarà durant una o dues dècades un descens del nombre de dones en edat fèrtil i, molt probablement, una disminució del nombre de naixements i una evolució demogràfica natural negativa. Aquesta evolució natural negativa es veurà possiblement compensada per un saldo migratori positiu, resultant en un manteniment del nivell de població en xifres similars.

A raó de la distribució de la piràmide poblacional, en els pròxims 15 anys és altament improbable que torne a haver-hi un important creixement de la població com el que es va observar durant els anys del boom immobiliari,

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.

a l'inici del qual la generació més nombrosa que hui té 40 anys tenia al voltant de 20 anys.

D'acord amb aquesta situació, la projecció de la població realitzada per l'INE per al període 2016-2031 vaticina fins i tot un lleu descens de la població a la Comunitat Valenciana.

Respecte al nombre de llars, les projeccions de l'INE preveuen un creixement quasi nul (un 0,1 % anual) fins a 2031, de manera que es compensa la lleu tendència negativa de la població amb la reducció gradual de la grandària mitjana de les llars.

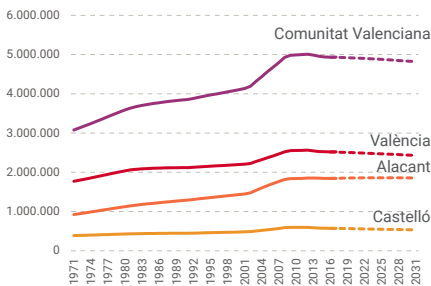
En la mesura en què el nombre de llars equival al nombre d'habitatges principals, des del punt de vista demogràfic no hi ha necessitat d'augmentar el parc d'habitatges principals en la dècada vinent.

Gràfic A13. Piràmide de població de la Comunitat Valenciana



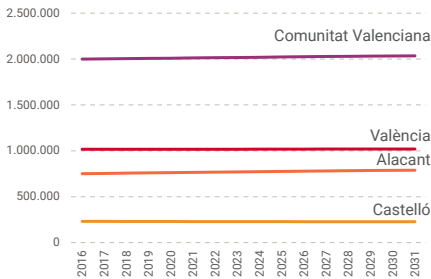
Font: INE. Estadística del padró continu

Gràfic A14. Evolució i projecció de la població



Font: INE. Xifres de població i projeccions de població

Gràfic A15. Proyección de hogares



Font: INE. Proyección de llars

A4

Acrònims emprats

A4. Acrònims emprats

AE	Àrea d'estudi delimitada en l'Estudi de les Necessitats i Demanda d'Habitatge
ANHA	Àrea amb Necessitat d'Habitatge
CGPJ	Consell General del Poder Judicial
ENDH	Estudi de les Necessitats i Demanda d'Habitatge
EVha	Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl
INE	Institut Nacional d'Estadística
IPREM	Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples
LFSH	Llei per la Funció Social de l'Habitatge
TSJ	Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana

On?
Què?
Com?
Quan?

