

**PLAN DE ACCESO A LA VIVIENDA
DE LA COMUNITAT VALENCIANA 2004-2007**

**PRECIO Y SUPERFICIE MEDIA
DE LA VIVIENDA PROTEGIDA
DE NUEVA CONSTRUCCIÓN
Y LA VIVIENDA USADA**

1.- INTRODUCCIÓN

- Los planes de vivienda son uno de los principales instrumentos de carácter coyuntural, que las Administraciones han desarrollado en las últimas décadas para responder a las demandas formuladas por los distintos sectores de población con problemas para el acceso a la vivienda y que no pueden hacerlo en las condiciones estrictas del libre mercado inmobiliario.
- El Plan de Acceso a la Vivienda de la Comunitat Valenciana 2004-2007 se ha venido configurando desde el comienzo de la presente legislatura como una estrategia para confluir en el objetivo último de impulsar una política que de justa respuesta a las nuevas necesidades surgidas de los cambios de la estructura social y la dinámica del mercado inmobiliario.

2.- OBJETIVO DEL DOCUMENTO

- El objetivo del presente informe es analizar el comportamiento de los precios medios y la superficie media útil de las actuaciones protegidas de acceso a la vivienda, es decir, vivienda de nueva construcción y vivienda usada.
- Los distintos Reales Decretos por los que se aprueban los sucesivos Planes de Vivienda establecen para las viviendas protegidas tanto precios máximos de venta o renta por metro cuadrado como una superficie útil máxima.
- La superficie útil máxima, sin perjuicio de lo establecido en las actuaciones de rehabilitación, se establece en 90 metros cuadrados con carácter general. Cuando se trate de familias numerosas la superficie no puede exceder de 120 metros cuadrados.
- El precio máximo de venta se obtiene multiplicando la superficie útil de la vivienda por el módulo de venta que se establece para cada una de las zonas geográficas descritas en los Planes de vivienda.
- Este módulo de venta es el resultado de multiplicar el precio básico a nivel nacional por metro cuadrado de superficie útil (que se acuerda anualmente por el Consejo de Ministros), por un coeficiente de zona, que determina cada CC.AA en función de la zona geográfica y el tipo de actuación:

Módulo de venta = Precio Básico Nacional * Coeficiente de zona

Precio máximo de venta = Módulo de venta * m² útiles

- El periodo elegido para el análisis comienza en junio de 2003 y termina en octubre de 2006.

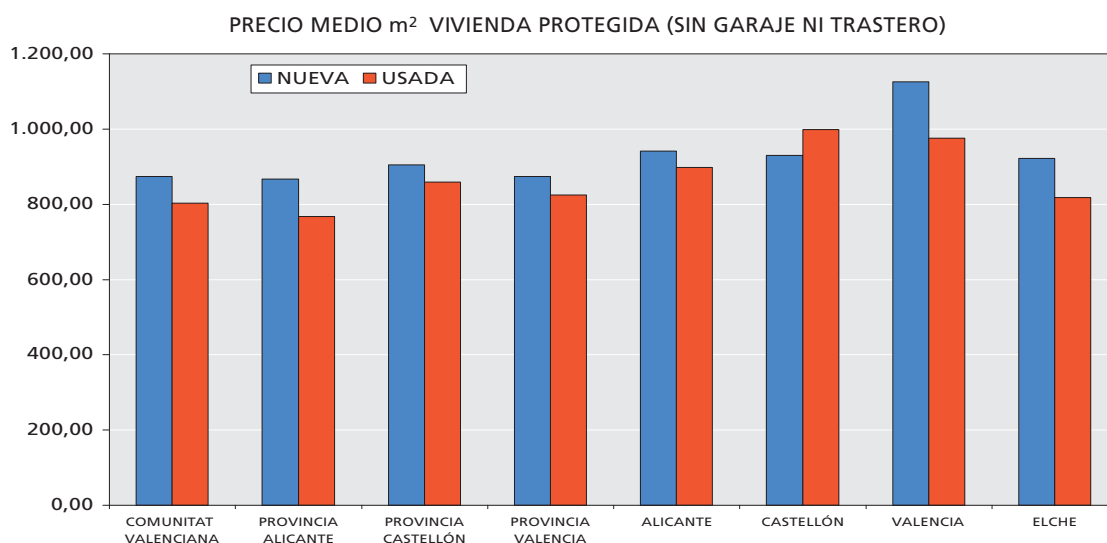
3.- ANÁLISIS DE DATOS

- Por consiguiente, a lo largo de la vigencia de cada uno de los planes de vivienda, los módulos máximos de venta por metro cuadrado útil para cada una de las actuaciones protegidas nos sirven como datos máximos de referencia. Por ello, el análisis de este indicador, los precios medios de venta, está estrechamente relacionado con el módulo establecido en las distintas normativas.
- En general, los precios medios y las superficies medias más altas corresponden a la vivienda de nueva construcción. Por tanto, la vivienda usada es más pequeña y su precio por metro

cuadrado también es inferior. La excepción la encontramos en Castellón donde la vivienda usada es más cara que la vivienda de nueva construcción.

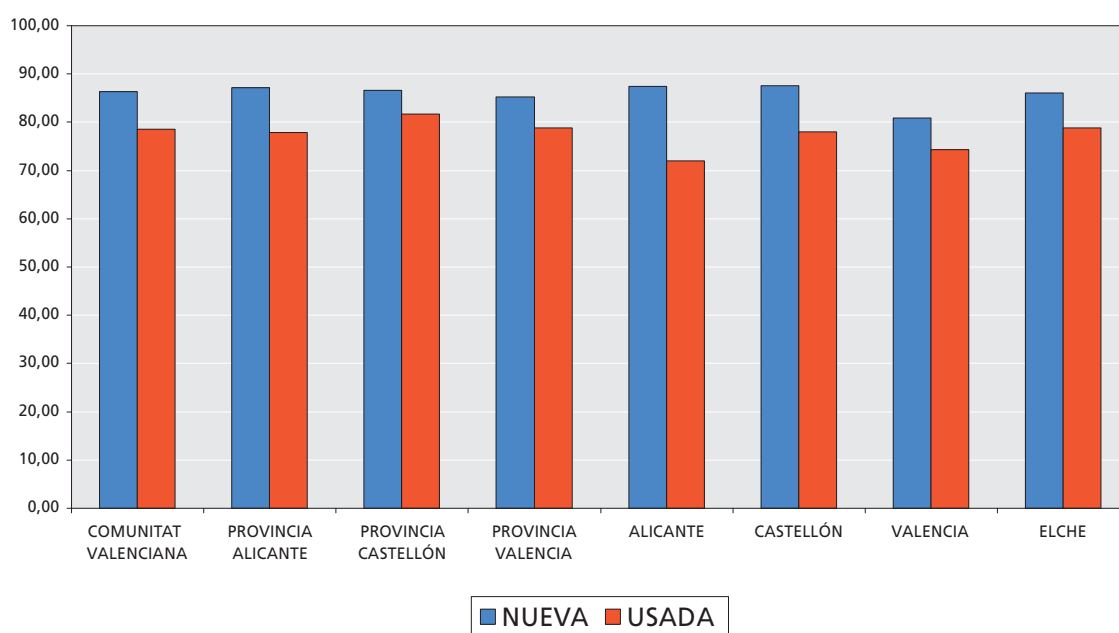
ÁMBITO	PRECIO DE LA VIVIENDA				ÁMBITO	SUPERFICIE DE LA VIVIENDA			
	PRECIO m ² MEDIO DE LA VIVIENDA (SIN GARAJE NI TRASTERO)		PRECIO m ² MEDIO RESTO CONCEPTOS			SUPERFICIE MEDIA DE LA VIVIENDA (SIN GARAJE NI TRASTERO)		SUPERFICIE MEDIA RESTO CONCEPTOS	
	NUEVA	USADA	NUEVA	USADA		NUEVA	USADA	NUEVA	USADA
COMUNITAT VALENCIANA	873,41	803,55	498,19	448,76	COMUNITAT VALENCIANA	86,31	78,58	23,19	1,94
PROVINCIA ALICANTE	867,53	767,19	486,33	435,97	PROVINCIA ALICANTE	87,12	77,90	21,59	1,50
PROVINCIA CASTELLÓN	904,40	858,82	531,96	502,59	PROVINCIA CASTELLÓN	86,61	81,68	27,85	3,99
PROVINCIA VALENCIA	874,13	824,33	503,27	449,26	PROVINCIA VALENCIA	85,21	78,86	24,23	2,12
ALICANTE	941,14	898,03	542,86	549,13	ALICANTE	87,37	71,96	29,01	1,02
CASTELLÓN	929,93	998,49	548,96	591,26	CASTELLÓN	87,55	77,98	29,26	5,16
VALENCIA	1.125,49	976,16	656,74	517,12	VALENCIA	80,88	74,36	28,15	1,19
ELCHE	922,50	817,70	499,79	428,99	ELCHE	86,01	78,89	13,42	1,22

- Dentro de la modalidad de nueva construcción, las viviendas más caras las encontramos en el municipio de Valencia (1125,49 /m²), seguida de Alicante (941,14 /m²) y Castellón (929,93 /m²). Estos tres municipios están ubicados en un ámbito territorial de precio máximo superior dentro del último plan de vivienda (en el anterior plan se denominaban municipios singulares), hecho que supone un incremento del precio máximo de la vivienda hasta el 1,40 en relación a otras zonas, por lo que se traslada al cálculo de los precios medios acontecidos en el periodo de referencia.
- Además, por Orden de 16 de mayo de 2006, de la Consellería de Territorio y Vivienda, ante la evolución de los precios de la vivienda en la Comunitat Valenciana, a la vista de los datos obtenidos por los estudios de mercado realizados, así como la escasez de la oferta de viviendas de protección pública en las tres capitales de provincia y en algunos municipios de la Comunitat, en contraste con la fuerte demanda insatisfecha para este tipo de viviendas, se declararon ámbitos territoriales de precio máximo superior algunos municipios de la Comunitat. El objetivo perseguido y esperado es fomentar la construcción de nuevas promociones de viviendas de protección pública por los promotores privados en estas zonas más sensibles a los precios de mercado.
- En relación con la vivienda usada, las viviendas más caras también las encontramos en los mismos municipios, Valencia (976,16 /m²), Alicante (896,03 /m²) y Castellón (996,49 /m²). Es significativo señalar que es Castellón la provincia más cara por encima de Valencia, que tiene módulos de venta más caros y de Alicante que pertenece a la misma zona administrativa de precios.



- En cuanto a superficies, la vivienda más pequeña corresponde a las viviendas usadas de las tres capitales, destacando Alicante con 71,96m² de media, seguida de Valencia con 74,36m² y Castellón con 77,98m².
- Por provincias, el tamaño de las viviendas de menos a mayor sigue el mismo orden para la vivienda usada, Alicante (77,90m²), Valencia (78,86m²) y Castellón (81,68m²).
- Con respecto a la vivienda nueva, el orden de las superficies de menor a mayor corresponde con la provincia de Valencia (85,21m²) la provincia de Castellón (86,61m²) y la provincia de Alicante (87,12m²) al igual que sus respectivas capitales. Valencia (80,88m²) Castellón (87,55m²) y Alicante (87,37m²).

SUPERFICIE MEDIA VIVIENDA PROTEGIDA (SIN GARAJE NI TRASTERO)



 www.cth.gva.es/ovv

 observatoriovivienda@gva.es

