

14. VIVIENDA

Este capítulo está dividido en dos apartados: el primero está dedicado al presupuesto y las políticas públicas en materia de vivienda mientras el segundo versa sobre los principales indicadores relacionados con la accesibilidad a esta y contiene una especial referencia a la tasa de emancipación residencial y otros datos referidos a la población joven.

En el año 2021 puede destacarse que el sector de la vivienda ha tenido un desarrollo muy importante en el caso de las compraventas con el mayor resultado de los últimos catorce años, con un crecimiento interanual del 34,5%. Este dato contrasta con el peor dato de emancipación, un 14,9%, y habría que remontarse a 1998 para encontrar cifras tan bajas.

14.1 POLÍTICAS PÚBLICAS EN MATERIA DE VIVIENDA

La principal normativa aplicable en esta materia es la Ley de 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat, por la función social de la vivienda, que tiene por objeto regular y hacer efectivo el derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada en el territorio de la Comunitat Valenciana, atribuyendo competencias en la materia a la Generalitat, entidades locales y otras entidades de derecho público (arts. 1 y 2). La Ley contempla medidas para evitar la existencia de viviendas deshabitadas, procurar la igualdad en el acceso a la vivienda y garantizar la protección de personas en situación de emergencia habitacional inmersas en procedimientos de ejecución hipotecaria.

En este contexto, las **políticas de vivienda de la Generalitat Valenciana** se centran en facilitar el acceso a la vivienda, la ampliación del parque público de vivienda, evitar los desahucios de los sectores más desfavorecidos, en la regeneración urbana, y en la rehabilitación de los edificios con el objeto de mejorar la accesibilidad y la eficiencia energética de las viviendas, todo ello en el marco del **Plan Estatal de Vivienda 2018-2021** regulado en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo¹.

14.1.1. Presupuesto dedicado a vivienda y principales medidas adoptadas

En el año 2021 el presupuesto de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, con competencias en la materia, fue de 207.120,8 miles de euros, un 10,2% superior al del año 2020.

De todas las **partidas presupuestarias**, solo la de calidad y rehabilitación, ha experimentado un descenso de un 23,2 % en comparación con el año anterior. Por otro lado, es de destacar que la partida de mayor importancia es la relacionada con la

¹ Los distintos programas en los que se estructura el Plan Estatal 2018-2021 pueden consultarse en el siguiente enlace: <https://www.mitma.gob.es/arquitectura-vivienda-y-suelo/programas-de-ayudas-a-la-vivienda>.

Vivienda y Regeneración Urbana con un 49,03% del total, seguida de la correspondiente a la de calidad y rehabilitación tal y como se puede apreciar en cuadro 14.1 correspondiente. Además, se incluye una nueva partida de menor importe para la Coordinación y Evaluación que representa el 0,61% del presupuesto de la conselleria.

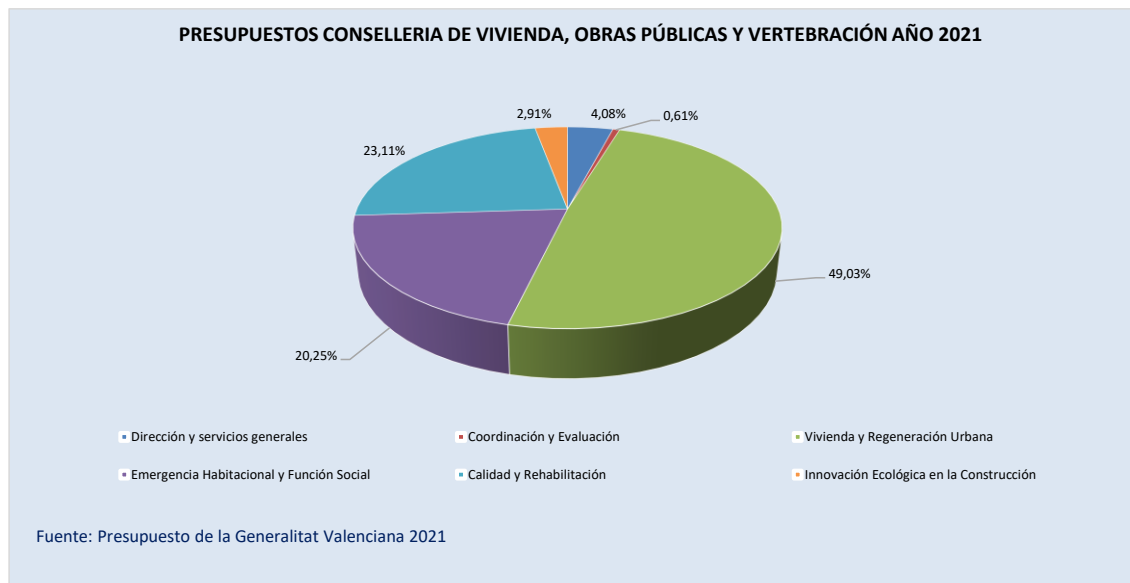
Cuadro 14.1

ESTRUCTURA DE LA VICEPRESIDENCIA SEGUNDA Y CONSELLERIA DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA POR PROGRAMAS PRESUPUESTARIOS, 2021

(En miles de euros)	2020	2021	% s/Total	% var 20/21
431.30 Dirección y servicios generales	7.691,15	8.460,43	4,08	10,00
431.70 Coordinación y Evaluación	0,00	1.261,76	-	-
431.10 Vivienda y Regeneración Urbana	79.585,40	101.546,64	49,03	27,59
431.40 Emergencia Habitacional y Función Social	34.019,26	41.951,75	20,25	23,32
431.50 Calidad y Rehabilitación	62.308,28	47.864,60	23,11	-23,18
431.60 Innovación Ecológica en la Construcción	4.349,73	6.035,63	2,91	38,76
TOTAL	187.953,8	207.120,8	100,00	10,20

Fuente: Presupuestos de la Generalitat Valenciana, 2021

Gráfico 14.1



La Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) y la ampliación del parque público de vivienda

En relación con la ampliación del parque público de vivienda en la Comunitat Valenciana destaca el papel de la **Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA)**,

entidad pública empresarial adscrita a la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática. Es un instrumento de la Generalitat para desarrollar las políticas de vivienda y administrar su parque público.

Su actividad tiene como propósito **reforzar la función social de la vivienda**, promoviendo y gestionando viviendas públicas y participando en procesos urbanísticos y de remodelación de aquellos barrios con mayores necesidades. Asimismo, EVHA se encarga de la gestión de suelo residencial y de suelo industrial-logístico, concretamente del Parque Logístico de Valencia.

En el año 2021 se ha presentado el **Plan 2400 de Vivienda Protegida Pública 2021-2026**, con más de 110.000 m² repartidos en 53 solares y 2.457 nuevas viviendas en 18 municipios de la Comunitat Valenciana destinadas a alquiler asequible.

En 2021 el EHVA ha adjudicado un total de 584 **viviendas públicas de la Generalitat** en distintos municipios de la Comunitat, lo que supone un 15,84% más que en el año 2020 en el que se adjudicaron 506 viviendas públicas. Del total de viviendas adjudicadas, 345 corresponden a la provincia de Valencia, 175 a la de Alicante y 64 a la de Castellón. Respecto a los municipios con más asignaciones, destacan Paterna con 60 viviendas, Algemesí con 57, Alicante con 46, Elche con 28 o Castelló con 37.

Hay que resaltar que, para el conjunto de viviendas cedidas, 44 han sido para víctimas de violencia de género, 23 familias que habían perdido su casa debido a una ejecución hipotecaria y 110 para personas con diversidad funcional.

El Plan de alquiler asequible

En la actualidad está en marcha el cuarto **Plan de Alquiler Asequible** (prorrogado hasta junio de 2022), que introduce un procedimiento aún más favorable a los inquilinos e inquilinas de viviendas protegidas, ajustando en cada momento las rentas a la situación concreta de cada familia y teniendo en cuenta los cambios que se puedan producir. En dicho Plan las reducciones en el arrendamiento no pueden suponer en ningún caso más del 40% del importe de la renta anual por el arrendamiento de la vivienda habitual, con un límite máximo de 2.880 euros al año por inmueble. La Conselleria también aplica una bonificación del 15% en algunas promociones de viviendas, en el caso de inmuebles que tenían precios superiores a lo estipulado en las viviendas protegidas.

La Unidad de Ayuda en caso de desalojo o situación de emergencia residencial (UAD)

En noviembre de 2020 se puso en marcha la **Unidad de Ayuda en caso de desalojo y/o situación de emergencia residencial** (en adelante UAD) cuenta con un servicio central (en la Dirección General de Emergencia Habitacional) y tres puntos territoriales (Alicante, Castellón y Valencia). También forman parte de la UAD las oficinas

de la *Xarxa d'Administracions Locals i Comarcals d'Habitatge*, conocida como *Xaloc*², como un organismo colaborador de la Generalitat y de servicio integral de gestión, información, mediación social y asesoramiento en materia de vivienda, rehabilitación de edificios y regeneración urbana.

La finalidad de la UAD es hacer valer el derecho a disfrutar de una vivienda digna, asequible y adecuada para particulares en el ámbito territorial de la Comunidad Valenciana, con las diferentes soluciones residenciales. Desde su creación en noviembre de 2020 ha realizado actuaciones de carácter individual dirigidas a unidades de convivencia concretas, así como actuaciones colectivas que han afectado a una pluralidad de unidades de convivencia en un mismo acto de desahucio.

El total de **unidades de convivencia** que han sido atendidas ascienden a 1.403, en fecha 31 de septiembre de 2021. Las actuaciones colectivas o múltiples realizadas afectan a un total de 633 unidades de convivencia residentes en distintos municipios de las provincias de Alicante, Castellón y València, las actuaciones individuales realizadas afectan a un total de 770 unidades de convivencia residentes en las provincias de Alicante, Castellón y València.

Cuadro 14.2

ACTUACIONES COLECTIVAS O MÚLTIPLES

Municipios	Nº de Unidades de Convivencia Afectada
Alicante	30 u.c
Callosa del Segura	15 u.c./3 u.c. vulnerables
Denia	50 u.c
Monòver	12 u.c
Almassora	10 u.c
Peñíscola	18 u.c/ 3 u.c. vulnerables
Alfajar	96 u.c.
Pobla de Vallbona	40 u.c.
Puçol	33 u.c.
Torrente	125 u.c.
Ribarroja del Turia	20 u.c.
València (barrio La Fuensanta)	14 u.c.
València (barrio de Malilla)	8 u.c.
Pedreguer	30 u.c.
Chiva	6 u.c.
Paterna	49 u.c.
Sagunto	60 u.c.
Elda	12 u.c.
Valencia (cabañal)	5 u.c.
Total	633

Fuente: Secretaria Autònòmica d'Habitatge i Funció Social

² DECRETO 199/2021, de 10 de diciembre, del Consell, de creación de la Red de oficinas locales de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana (Xarxa XALOC)

Cuadro 14.3

ACTUACIONES INDIVIDUALES Y COLECTIVAS POR PROVINCIA

Provincias	Nº de Unidades de Convivencia Afectada
ALICANTE	301 u.c.
CASTELLÓN	72 u.c.
VALÈNCIA	963 u.c.
Desconocemos procedencia (no se identifican) o no vuelven a escribir tras varias atenciones	67 u.c.
Total	1.403

Fuente: Secretaria Autònoma d'Habitatge i Funció Social

En relación con **las paralizaciones de desalojos/desahucios** por no disponer de alternativa habitacional inmediata, se han llevado a cabo:

- 17 suspensiones por intervención directa de la DGECH (medida excepcional tras haber intentado trabajar todas las actuaciones previas, sin dar resultado efectivo o no disponer de ninguna otra alternativa habitacional).
- 95 paralizaciones de desahucios con la intervención, colaboración, asesoramiento y coordinación ofrecida desde la UAD, tanto al usuario, asesores jurídicos, como a los abogados de las personas afectadas, así como a Servicios Sociales, concejales...etc.

Otras posibles soluciones de las familias atendidas de forma individualizada (o derivadas de actuaciones colectivas) han sido:

- Han llegado a un acuerdo con el demandante.
- Han obtenido viviendas del EVHA.
- Han encontrado vivienda por su cuenta.
- Les han renovado el contrato de alquiler.
- Han obtenido moratorias hasta el 2024.
- Han podido pagar alquiler gracias a las ayudas de emergencia concedidas.
- Han cambiado de municipio, obteniendo vivienda pública o acompañamiento para encontrar vivienda.

14.1.2. Principales programas de ayuda en la Comunitat Valenciana

La [Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática](#) concede dos tipos de ayudas: por un lado, las relativas al acceso a la vivienda y soluciones frente a la emergencia habitacional y, por otro, las relacionadas con la rehabilitación e innovación en arquitectura.

Acceso a la vivienda y soluciones frente a la emergencia habitacional

Ayudas Alquiler covid-19

El Decreto 204/2020, reguló las ayudas para alquiler de vivienda destinadas a personas o unidades familiares que, como consecuencia de la emergencia sanitaria producida por la covid-19, se encontraron en una situación de vulnerabilidad económica sobrevenida, en la convocatoria de 2021.

Ayudas Alquiler 2021

Las ayudas de alquiler tienen dos líneas diferentes, una **línea de alquiler joven**, que es para unidades de convivencia de menores de 35 años (salvo dependientes), con un máximo del 50% del alquiler y otra **línea de alquiler de vivienda**, que permite obtener hasta un 40% del alquiler. Y hasta un 50% si todos los miembros de la unidad de convivencia tienen más de 65 años.

Este año se incluyen como novedad en esta memoria los datos sobre las ayudas al alquiler en general y las ayudas al alquiler joven. En el año 2021 se han concedido 11.646 ayudas para el alquiler de vivienda, de un total de 19.628 solicitudes presentadas, por un importe de 19.280,476 euros un 34,30% superior al importe concedido en el año 2020.

Cuadro 14.4

AYUDAS AL ALQUILER GENERAL. IMPORTE, SOLICITUDES Y CONCESIONES 2020-2021

<i>Ayudas concedidas</i>				
	2020		2021	
Alicante				5.877.851,26 €
Castellón				4.170.843,92 €
Valencia				9.231.781,28 €
Comunitat Valenciana		14.355.782,86 €		19.280.476,46 €
<i>Evolución del número de concesiones</i>				
	2020		2021	
Alicante		2.260		3.506
Castellón		2.258		2.910
Valencia		4.499		5.230
Comunitat Valenciana		9.017		11.646
<i>Distribución y evolución de solicitudes presentadas, concedidas y denegadas</i>				
	2020		2021	
	Nº	%	Nº	%
Presentadas	21.894	100%	19.628	100%
Concedidas	9.017	41,18%	11.646	59,33%
Denegadas	12.877	58,82%	7.982	40,67%

Fuente: Secretaria Autonòmica d'Habitatge i Funció Social

En cuanto a las ayudas al alquiler joven, en el año 2021 se han concedido 3.590 ayudas para el alquiler de vivienda, de un total de 6.194 solicitudes presentadas, por un importe de 8.151.091 euros un 7,13% superior al importe concedido en el año 2020.

Cuadro 14.5

AYUDAS AL ALQUILER JOVEN. IMPORTE, SOLICITUDES Y CONCESIONES 2020-2021

<i>Ayudas concedidas</i>				
	2020		2021	
Alicante				2.488.841,49 €
Castellón				1.245.355,93 €
Valencia				4.416.895,49 €
Comunitat Valenciana		7.608.310,72 €		8.151.092,91 €
<i>Evolución del número de concesiones</i>				
	2020		2021	
Alicante		994		1.120
Castellón		642		632
Valencia		1.835		1.838
Comunitat Valenciana		3.471		3.590
<i>Distribución y evolución de solicitudes presentadas, concedidas y denegadas</i>				
	2020		2021	
	Nº	%	Nº	%
Presentadas	7.015	100%	6.194	100%
Concedidas	3.471	49,48%	3.590	57,96%
Denegadas	3.544	50,52%	2.604	42,04%

Fuente: Secretaria Autònòmica d'Habitatge i Funció Social

Gráfico 14.2

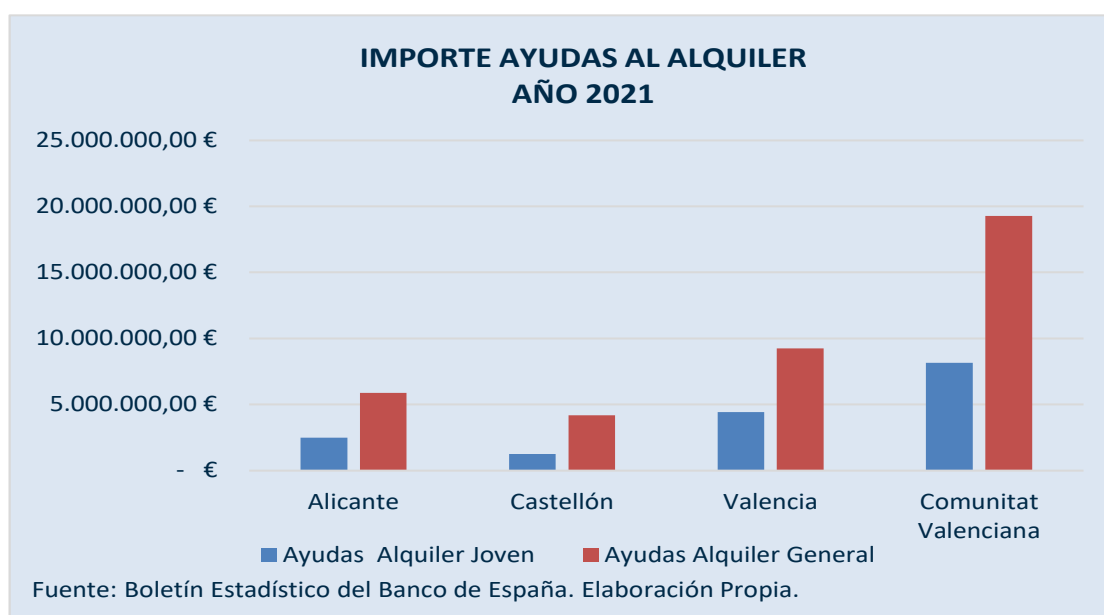


Gráfico 14.3

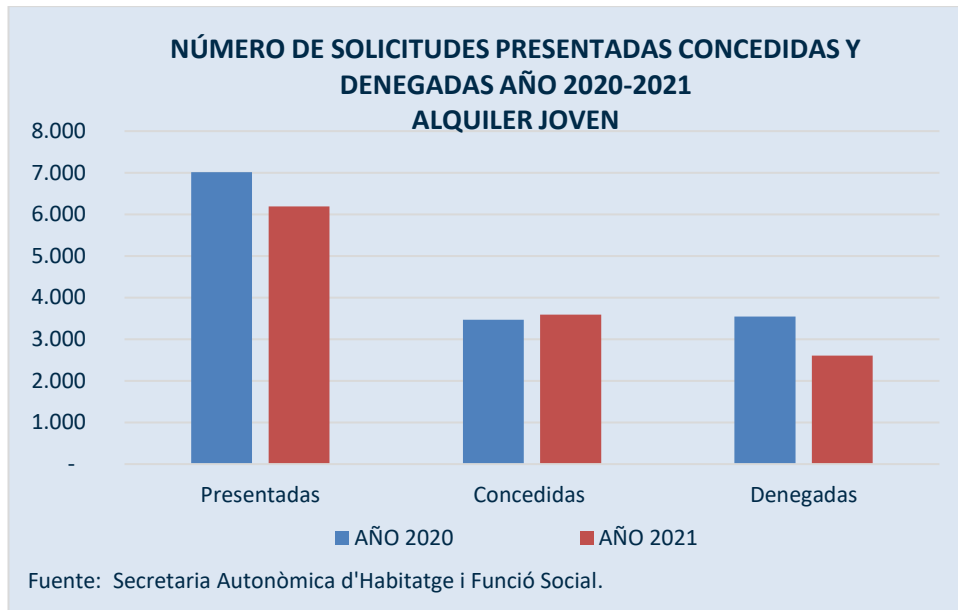
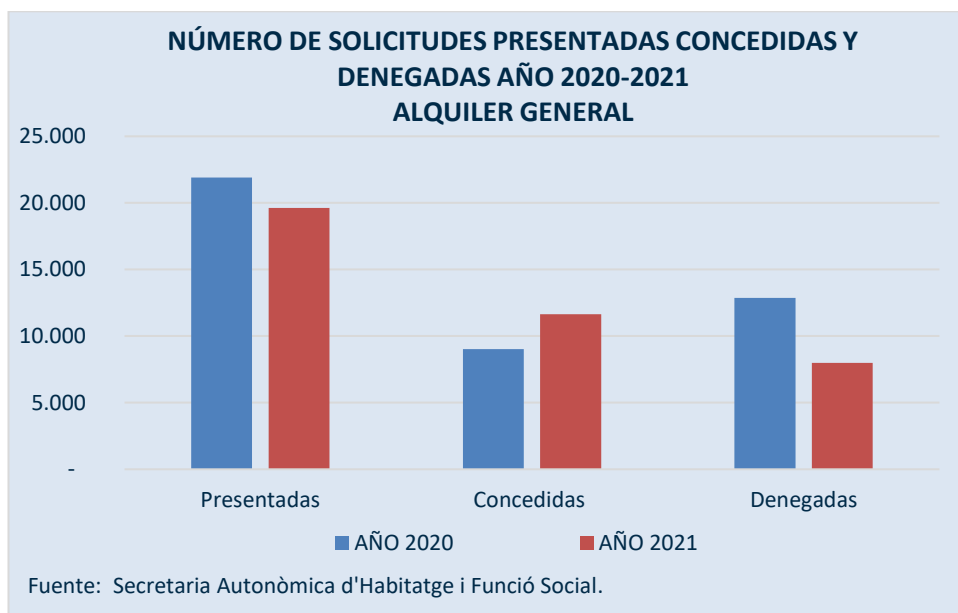


Gráfico 14.4



Ayudas a la compra de viviendas para jóvenes en municipios pequeños y/o en riesgo de despoblación 2021.

Son ayudas que se conceden mediante un procedimiento de concurrencia competitiva a personas físicas menores de 35 años, con escasos medios económicos, para la adquisición de una vivienda en régimen de propiedad, situada en un municipio menor de 5.000 habitantes en la Comunitat Valenciana y que constituirá su residencia habitual y permanente durante al menos 5 años.

Ayudas Áreas de Regeneración y Renovación Urbana y Rural. Plan 2018-2021 (Arrur)

Son ayudas para el fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, mediante un procedimiento abierto y en régimen de concurrencia competitiva, para desarrollar el programa 7 del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, y financiar la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, incluidas las viviendas unifamiliares, de urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación de edificios o viviendas en sustitución de edificios o viviendas demolidos, dentro de ámbitos de actuación denominados área de regeneración y renovación urbana o rural (Arrur) previamente delimitados

Fomento del Parque de Viviendas de Alquiler. Plan 2018-2021

Son ayudas para incrementar el parque de vivienda en alquiler o cedida en uso tanto público como privado y que sirvan para moderar los precios de alquiler para personas con menos recursos.

Plan ADHA. Ayudas a Entidades Locales para la Adquisición de Viviendas

Son ayudas para impulsar la ampliación de los parques públicos municipales de vivienda con fines sociales, para su adjudicación en régimen de alquiler o cesión de uso y subvencionar las adquisiciones por aplicación de los derechos de tanto y retracto cedidos por la Generalitat Valenciana y por otros mecanismos legales (compra directa por otras razones de emergencia habitacional).

Ayudas Directas a Colectivos Vulnerables a través de Entidades Locales. Plan 2018-2021

Las ayudas se conceden con carácter excepcional y singularizado a las entidades locales para que se facilite una solución habitacional inmediata a las personas víctimas de violencia de género, a las personas que hayan sufrido desahucio de su vivienda habitual, a las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables en su respectivo ámbito territorial de la Comunitat Valenciana. Del total de las ayudas a colectivos vulnerables quedan por ejecutar 702.319,84 euros, un 8,36% del total, correspondientes a los ayuntamientos y mancomunidades, que no han aceptado la ayuda y los que han renunciado a la misma.

Cuadro 14.6

AYUDAS DIRECTAS A ENTIDADES LOCALES 2021 PARA FACILITAR SOLUCIONES HABITACIONALES PERSONAS ESPECIALMENTE VULNERABLES

	IMPORTE			NÚMERO		
	Importe	Ayuntamientos	Mancomunidades	Entidades Locales	Ayuntamientos	Mancomunidades
Concedido	7.693.999,99 €	7.287.370,02 €	406.629,97 €	277	248	29
Pagado	7.025.264,71 €	6.690.688,37 €	334.576,34 €	220	193	27
Renuncia	233.735,01 €	222.651,95 €	11.083,06 €	23	22	1
Ayuda no aceptada	468.584,83 €	464.331,45 €	4.253,38 €	35	34	1

Fuente: Secretaria Autònòmica d'Habitatge i Funció Social

Rehabilitación e innovación en arquitectura

Ayudas implantación del IEEV.CV

Son ayudas que tienen por objeto establecer el procedimiento para la concesión, en régimen de concurrencia competitiva de las ayudas en materia de vivienda para la realización del Informe de Evaluación del edificio de uso residencial vivienda (IEEV.CV) con la finalidad de impulsar su realización, en especial por las comunidades de propietarios, como paso previo a emprender actuaciones de rehabilitación.

Ayudas Plan Renhata

Son ayudas para facilitar la intervención en el interior de las viviendas, para mejorar su estado de conservación, especialmente en cocinas y baños, y mejorar la accesibilidad en toda la vivienda y dinamizar el sector de la construcción y de producción de materiales.

Ayudas Rehabilitación Edificios Plan 2018-2021. Conservación y/o Accesibilidad.

Son ayudas de rehabilitación de edificios del Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas del Plan estatal de vivienda 2018-2021.

Ayudas Recuperem Llars 2021

Estas ayudas son para el aumento oferta de viviendas con fines sociales, prioritariamente en municipios amenazados de despoblación, recuperación del patrimonio y disminución de la brecha creciente entre el mundo urbano y el mundo rural.

Ayudas Plan Conviure 2021

Son ayudas para la concesión de subvenciones a entidades locales para la rehabilitación de edificios y la adecuación del entorno construido en municipios de la Comunitat Valenciana.

Plan IRTA

Son ayudas para el impulso a la innovación e investigación para la transición ecológica en la arquitectura.

14.2. ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA

14.2.1. Principales indicadores relacionados con la accesibilidad a la vivienda

Compraventa de viviendas

En el año 2021 se han registrado 565.523 compraventas de vivienda en España, el **mayor nivel de los últimos catorce años**. Sin duda, unas cifras especialmente destacadas, que constatan la fortaleza del mercado de vivienda durante el último año, alcanzando niveles muy por encima de los registrados con carácter previo a la crisis sanitaria, momento en el que ya se acumulaban seis años consecutivos de crecimientos.

Con respecto a 2020 el incremento anual ha sido del 34,44%, proporcionando crecimientos similares en vivienda nueva (37,46%) y en vivienda usada (33,68). Concretamente, en vivienda usada se han registrado 450.312 compraventas, la mayor cifra interanual desde el tercer trimestre de 2007.

En vivienda nueva se han alcanzado 114.952 compraventas en el último año, el mayor resultado interanual desde finales de 2014. En todas las comunidades autónomas se han registrado crecimientos interanuales de dos dígitos, constatando la fortaleza del mercado de vivienda durante el último año, así como la generalización territorial de su buen comportamiento. Desde un punto de vista territorial las comunidades autónomas con un mayor número de compraventas de vivienda durante el último año han sido Andalucía con 118.972, Cataluña con 88.545, Comunidad de Madrid con 80.456 y **Comunitat Valenciana** con 80.119. Las provincias que han registrado un mayor número de compraventas de vivienda han sido Madrid (80.456), Barcelona (57.474), Alicante (35.953), Valencia (34.024) y Málaga (33.278).

En el Cuadro 14.1 se detalla el número total de compraventas registradas, en los años 2020-2021. En la **Comunitat Valenciana**, el aumento ha sido del 40,36% en la vivienda nueva y del 34,03% en la vivienda usada, si comparamos los datos con el año 2019, el aumento ha sido de un 12,96% en la vivienda nueva y un 5,08% en la vivienda usada (10.896 y 64.535 compraventas respectivamente).

Cuadro 14.7

**NÚMERO DE COMPRAVENTAS REGISTRADAS
AÑOS 2020-2021**

Comunidades Autónomas	2020			2021			Variación*
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada	
Andalucía	83.481	17.299	66.182	118.972	26.881	92.091	42,51%
Aragón	11.608	2.501	9.107	14.861	2.744	12.117	28,02%
Asturias	7.627	1.957	5.670	9.417	1.976	7.441	23,47%
Baleares	10.684	1.993	8.691	14.146	2.450	11.696	32,40%
Canarias	16.939	3.423	13.516	20.666	4.842	15.824	22,00%
Cantabria	5.593	1.038	4.555	7.717	1.178	6.539	37,98%
Castilla León	18.437	3.261	15.176	25.311	5.112	20.199	37,28%
Castilla La Mancha	17.665	3.626	14.039	24.084	4.648	19.436	36,34%
Cataluña	65.886	11.220	54.666	88.545	15.078	73.467	34,39%
Com. Madrid	58.538	16.194	42.344	80.456	21.511	58.945	37,44%
Comunitat Valenciana	59.364	8.769	50.595	80.119	12.308	67.811	34,96%
Extremadura	7.347	975	6.372	9.365	1.192	8.173	27,47%
Galicia	15.215	3.361	11.854	19.587	4.692	14.895	28,73%
La Rioja	3.214	657	2.557	4.586	966	3.620	42,69%
Murcia	15.021	2.830	12.191	19.472	3.743	15.729	29,63%
Navarra	4.921	1.299	3.622	6.479	2.039	4.440	31,66%
País Vasco	17.882	2.998	14.884	20.701	3.455	17.246	15,76%
Ceuta y Melilla	780	137	643	1.039	223	816	33,21%
España	420.202	83.538	336.664	565.523	115.038	450.485	34,58%

(*) Variación con 2020
Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

III. NIVELES Y CONDICIONES DE VIDA

Cuadro 14.8

COMPRAVENTA DE VIVIENDAS POR MESES. AÑO 2021

	Diciembre	Noviembre	Octubre	Septiembre	Agosto	Julio	Junio	Mayo	Abril	Marzo	Febrero	Enero
Andalucía	10.823	11.075	9.550	11.843	10.401	10.598	9.945	9.684	8.726	9.043	8.908	8.376
Aragón	1.230	1.181	1.131	1.380	1.253	1.253	1.312	1.535	1.068	1.260	1.041	1.217
Asturias, Principado de	762	811	763	810	740	875	755	805	735	814	815	732
Baleares, Illes	1.421	1.496	1.268	1.329	1.476	1.103	1.156	1.078	919	962	1.023	915
Canarias	1.831	1.976	1.630	1.997	1.719	1.886	1.775	1.830	1.474	1.729	1.394	1.425
Cantabria	684	790	730	734	600	650	502	593	588	678	608	560
Castilla y León	1.990	2.355	2.205	2.612	2.239	2.221	2.252	2.020	1.750	2.007	1.903	1.757
Castilla - La Mancha	2.102	2.066	2.001	2.171	2.140	2.402	1.918	1.816	1.829	2.075	1.841	1.723
Cataluña	7.599	7.431	7.159	8.396	7.606	7.815	7.151	7.614	6.853	8.105	6.460	6.356
Comunitat Valenciana	7.112	7.529	7.006	7.617	7.339	7.226	6.537	6.675	5.506	6.124	5.871	5.577
Extremadura	811	886	804	722	771	716	797	771	816	802	734	735
Galicia	1.759	1.638	1.668	1.723	1.777	1.802	1.543	1.482	1.489	1.769	1.508	1.429
Madrid, Comunidad de	6.081	6.094	6.300	7.071	7.321	7.278	7.998	6.474	6.431	7.496	6.635	5.277
Murcia, Región de	1.511	1.825	1.680	1.890	1.707	1.640	1.677	1.790	1.466	1.534	1.511	1.241
Navarra, Comunidad Foral	389	408	508	685	635	494	549	591	469	633	521	597
País Vasco	1.602	1.708	1.369	1.956	1.640	1.794	1.910	1.820	1.634	1.856	1.950	1.462
Rioja, La	349	463	405	389	451	438	353	356	352	378	341	311
Ceuta	16	100	9	2	24	3	22	37	40	23	42	7
Melilla	47	63	56	83	45	64	49	62	66	44	79	56
España	48.119	49.895	46.242	53.410	49.884	50.258	48.201	47.033	42.211	47.332	43.185	39.753

Fuente: INE.

Viviendas en stock

En cuanto al *stock* de viviendas nuevas sin vender a 31 de diciembre de 2.020 en España había 456.918 viviendas sin vender. El 18,2% del *stock* total de viviendas nuevas sin vender se encuentra en la **Comunitat Valenciana, es la autonomía con mayor stock de viviendas sin vender**. Castellón es la primera provincia en España con mayor porcentaje de *stock* sobre el parque de viviendas con 5,81%.

Cuadro 14.9

STOCK DE VIVIENDAS NUEVAS SIN VENDER POR COMUNIDAD AUTÓNOMA. AÑO 2020

	Stock de Vivienda 2020 sobre total de vivienda*	% stock sobre vivienda total	% stock / parque de viviendas	Vivienda 2019 sobre total de vivienda	
Andalucía	67.892	14,9	1,5	67.585	0,5
Aragón	12.132	2,7	1,6	12.736	-4,7
Asturias (Principado de)	10.099	2,2	1,6	10.300	-2,0
Balears (Illes)	7.394	1,6	1,6	8.097	-8,7
Canarias	30.073	6,6	2,9	30.254	-0,6
Cantabria	0	0,0	0,0	0	0,0
Castilla y León	31.342	6,9	1,8	31.703	-1,1
Castilla-La Mancha	39.032	8,5	3,1	39.645	-1,5
Cataluña	77.327	16,9	1,9	75.685	2,2
Comunidad Valenciana	83.263	18,2	2,6	83.577	-0,4
<i>Alicante/Alacant</i>	<i>36.864</i>	<i>8,1</i>	<i>2,9</i>	<i>37.462</i>	<i>-1,6</i>
<i>Castellón/Castelló</i>	<i>24.803</i>	<i>5,4</i>	<i>5,8</i>	<i>24.625</i>	<i>0,7</i>
<i>Valencia/València</i>	<i>21.596</i>	<i>4,7</i>	<i>1,5</i>	<i>21.490</i>	<i>0,5</i>
Extremadura	0	0,0	0,0	0	0,0
Galicia	20.683	4,5	1,3	20.827	-0,7
Madrid (Comunidad de)	45.071	9,9	1,4	43.283	4,1
Murcia (Región de)	19.994	4,4	2,6	20.388	-1,9
Navarra (Comunidad Foral de)	0	0,0	0,0	0	0,0
País Vasco	2.766	0,6	0,3	3.190	-13,3
Rioja (La)	8.936	2,0	4,4	8.985	-0,5
Ceuta y Melilla	914	0,2	1,5	854	7,0
España	456.918	100,0	1,8	457.109	0,0

(*) Se recuerda que el stock es diferencial sobre el existente a 1-1-2004, de manera que stocks nulos no significan que no existan viviendas nuevas sin vender, sino que su número no ha aumentado desde el 1-1-2004.

Fuente: Ministerio de Fomento.

Certificados de Eficiencia Energética³

Durante el año 2021 el portal telemático de **Registro de Certificación de Eficiencia Energética (CEE) de Edificios de la Comunitat Valenciana** se ha mejorado para incluir el registro de Certificación de Eficiencia Energética de proyectos y edificios terminados, en edificios que se reformen y amplíen en los supuestos contemplados en el artículo 3.1 d) del Real Decreto 390/2021, de manera que se ha dado cumplimiento a las exigencias derivadas del Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

De igual manera, durante el año 2021 se ha comenzado a dar cuenta de la información pública sobre CEE registrados, siguiendo las directrices marcadas por la Resolución de 24 de noviembre de 2021, de la Dirección General de Política Energética y Minas, por la que se desarrolla el procedimiento, contenido y formato del envío de información para el Registro Administrativo Centralizado de informes de evaluación energética de los edificios en formato electrónico.

La estadística de edificios y locales registrados y su calificación energética a fecha de diciembre de 2021 viene detallada en los cuadros siguientes:

³ En la memoria de este año se introducen en este capítulo los datos sobre Certificación de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunitat Valenciana (CEE), que venían recogidos en el capítulo de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Cambio Climático.

Cuadro 14.10

EDIFICIOS Y LOCALES REGISTRADOS Y SU CALIFICACIÓN ENERGÉTICA A 31/12/2021

	EDIFICIOS NUEVOS											
	Calificación Emisiones						Calificación Consumo Energía Primaria (EP)					
	TERCIARIO			VIVIENDAS			TERCIARIO			VIVIENDAS		
Nº Edificios	Sup.(m ²)	Nº Viviendas	Sup.(m ²)	TOTAL EDIFICIOS	TOTAL SUP. (M ²)	Nº Edificios	Sup.(m ²)	Nº Viviendas	Sup.(m ²)	TOTAL EDIFICIOS	TOTAL SUP. (M ²)	
A	293	621.792	7.393	1.072.724	7.686	1.694.516	217	500.346	3.298	509.000	3.515	1.009.346
B	226	468.365	20.595	2.307.587	20.821	2.775.952	283	532.650	14.067	1.805.112	14.350	2.337.762
C	32	34.732	8.659	783.607	8.691	818.339	32	40.742	18.238	1.744.847	18.270	1.785.589
D	13	5.434	5.344	514.526	5.357	519.960	10	15.806	3.439	353.348	3.449	369.154
E	15	4.972	3.688	358.397	3.703	363.369	9	6.059	1.990	183.248	1.999	189.307
F							6	850	20	1.479	26	2.329
G							35	2.154	35	2.154	35	2.154
(en blanco)					-	0	22	38.842	4.592	437.653	4.614	476.495
TOTAL	579	1.135.295	45.679	5.036.841	46.258	6.172.136	579	1.135.295	45.679	5.036.841	46.258	6.172.136
EDIFICIOS EXISTENTES												
	Calificación Emisiones						Calificación Consumo Energía Primaria (EP)					
	TERCIARIO			VIVIENDAS			TERCIARIO			VIVIENDAS		
	Nº Edificios	Sup.(m ²)	Nº Viviendas	Sup.(m ²)	TOTAL EDIFICIOS	TOTAL SUP. (M ²)	Nº Edificios	Sup.(m ²)	Nº Viviendas	Sup.(m ²)	TOTAL EDIFICIOS	TOTAL SUP. (M ²)
A	432	481.483	768	298.497	1.200	779.980	388	296.747	390	245.180	778	541.927
B	2.812	2.199.850	4.449	836.376	7.261	3.036.226	2.734	1.819.175	2.833	565.778	5.567	2.384.953
C	14.036	6.501.401	17.807	2.352.359	31.843	8.853.760	12.141	6.244.200	10.742	1.527.014	22.883	7.771.214
D	13.860	4.318.058	90.460	10.015.301	104.320	14.333.359	13.373	4.434.676	58.411	7.272.277	71.784	11.706.953
E	9.844	2.293.327	475.228	44.695.034	485.072	46.988.361	10.276	2.628.611	446.536	43.640.561	456.812	46.269.172
F	4.986	986.859	71.291	6.960.005	76.277	7.946.864	6.376	1.194.841	77.793	7.711.427	84.169	8.906.268
G	3.229	642.890	104.192	10.555.301	107.421	11.198.191	3.903	803.424	167.374	14.738.644	171.277	15.542.068
(en blanco)							8	2.193	116	11.993	124	14.186
TOTAL	49.199	17.423.868	764.195	75.712.873	813.394	93.136.741	49.199	17.423.867	764.195	75.712.874	813.394	93.136.741

Fuente: Instituto Valenciano de Competitividad Empresarial (Ivace).

En el año 2021, nuestra Comunitat aumenta un 24,82% el número de hipotecas constituidas y un 23,86% el importe de estas. Por provincias, **Alicante** aumenta un 20,00% el número y un 20,67% el importe. **Castellón** aumenta un 14,07% el número y un 30,37% el importe y por último **Valencia** aumenta un 31,29% el número y un 24,95% el importe. En el conjunto de España el número de hipotecas aumenta un 19,37% el número y un 17,63% el importe de estas.

Cuadro 14.11

HIPOTECAS AÑO 2021

	Número de hipotecas		Importe (miles de €)	
	Valores absolutos	Tasa (%)*	Valores absolutos	Tasa (%)*
C. Valenciana	65.255	24,82%	6.537.812	23,86%
Alicante	23.944	20,00%	2.414.963	20,67%
Castellón	7.467	14,07%	678.400	30,37%
Valencia	33.844	31,29%	3.444.449	24,95%
España	556.960	19,37%	82.408.716	17,63%

(*) Variación con año 2020

Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

Cuadro 14.12

**ESTADÍSTICAS DE HIPOTECAS (INE) AÑO 2021
DISTRIBUCIÓN EN Nº FINCAS**

Comunidades Autónomas	Nº Fincas*	Distribución	Variación**
Andalucía	109.745	19,70%	28,65%
Aragón	15.564	2,79%	13,81%
Asturias, Principado de	10.958	1,97%	8,08%
Balears, Illes	12.856	2,31%	-13,71%
Canarias	17.354	3,12%	-2,21%
Cantabria	7.825	1,40%	40,43%
Castilla-La Mancha	24.260	4,36%	16,86%
Castilla y León	23.012	4,13%	30,69%
Cataluña	87.961	15,79%	22,37%
Comunitat Valenciana	65.255	11,72%	24,82%
Extremadura	10.414	1,87%	24,44%
Galicia	20.676	3,71%	21,62%
Madrid, Comunidad de	95.290	17,11%	14,47%
Murcia, Región de	16.826	3,02%	33,99%
Navarra, Comunidad Foral de	6.623	1,19%	23,13%
País Vasco	27.346	4,91%	5,64%
Rioja, La	3.843	0,69%	16,31%
Ceuta y Melilla	1.152	0,21%	18,52%
España	556.960	100,00%	19,37%

(*) Nº Fincas incluye Fincas Rústicas y Fincas Urbanas (Viviendas, Solares y otros)

(**) Variación con año 2020

Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

Cuadro 14.13

ESTADÍSTICAS DE HIPOTECAS (INE) AÑO 2021
DISTRIBUCIÓN EN IMPORTES

Comunidades Autónomas	Importes (miles de €)	Distribución	Variación*
Andalucía	13.816.584	16,77%	22,94%
Aragón	1.903.995	2,31%	6,57%
Asturias, Principado de	1.125.310	1,37%	-11,13%
Baleares, Illes	3.191.079	3,87%	5,36%
Canarias	2.400.253	2,91%	-17,40%
Cantabria	825.182	1,00%	36,92%
Castilla-La Mancha	2.553.457	3,10%	20,13%
Castilla y León	2.764.364	3,35%	57,38%
Cataluña	15.726.263	19,08%	12,45%
Comunitat Valenciana	6.537.812	7,93%	23,86%
Extremadura	984.287	1,19%	25,19%
Galicia	2.225.051	2,70%	27,47%
Madrid, Comunidad de	20.401.413	24,76%	20,79%
Murcia, Región de	1.519.967	1,84%	33,28%
Navarra, Comunidad Foral de	1.010.689	1,23%	22,21%
País Vasco	4.880.700	5,92%	15,19%
Rioja, La	408.616	0,50%	20,19%
Ceuta y Melilla	133.694	0,16%	17,93%
España	82.408.716	100,00%	17,63%

(*) Variación con año 2020

Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

En la **Comunitat Valenciana** en el 2021 se han cancelado 72.224 hipotecas un 31,34% más que en el año anterior. En cuanto a las hipotecas con cambios registrales el número ha sido de 40.714 un 215,37% más que en el año anterior.

Cuadro 14.14

ESTADÍSTICAS DE HIPOTECAS (INE) AÑO 2021
HIPOTECAS CANCELADAS REGISTRALMENTE

Comunidades Autónomas	Nº Fincas	Distribución	Variación*
Andalucía	108.335	20,06%	32,23%
Aragón	14.241	2,64%	39,24%
Asturias, Principado de	10.250	1,90%	31,38%
Balears, Illes	13.822	2,56%	16,45%
Canarias	20.758	3,84%	16,19%
Cantabria	8.061	1,49%	34,33%
Castilla-La Mancha	26.566	4,92%	33,27%
Castilla y León	23.940	4,43%	29,23%
Cataluña	76.367	14,14%	32,85%
Comunitat Valenciana	72.224	13,38%	31,34%
Extremadura	10.452	1,94%	42,30%
Galicia	20.381	3,77%	19,45%
Madrid, Comunidad de	83.204	15,41%	40,90%
Murcia, Región de	20.281	3,76%	30,09%
Navarra, Comunidad Foral de	5.061	0,94%	16,69%
País Vasco	20.322	3,76%	30,85%
Rioja, La	4.638	0,86%	35,38%
Ceuta y Melilla	1.036	0,19%	40,57%
España	539.939	100,00%	31,79%

(*) Variación con año 2020

Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

Cuadro 14.15

ESTADÍSTICAS DE HIPOTECAS (INE) AÑO 2021
HIPOTECAS CON CAMBIOS REGISTRALES

Comunidades Autónomas	Nº Fincas	Distribución	Variación*
Andalucía	59.489	21,94%	205,76%
Aragón	5.391	1,99%	132,77%
Asturias, Principado de	4.965	1,83%	228,16%
Balears, Illes	10.250	3,78%	171,02%
Canarias	16.169	5,96%	151,46%
Cantabria	2.099	0,77%	331,89%
Castilla-La Mancha	8.631	3,18%	192,97%
Castilla y León	9.847	3,63%	153,01%
Cataluña	44.451	16,40%	218,10%
Comunitat Valenciana	40.714	15,02%	215,37%
Extremadura	3.304	1,22%	293,33%
Galicia	8.654	3,19%	229,80%
Madrid, Comunidad de	44.435	16,39%	110,56%
Murcia, Región de	5.506	2,03%	233,90%
Navarra, Comunidad Foral de	1.028	0,38%	192,05%
País Vasco	4.450	1,64%	98,04%
Rioja, La	1.536	0,57%	263,12%
Ceuta y Melilla	173	0,06%	98,85%
España	271.092	100,00%	179,39%

(*) Variación con año 2020

Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

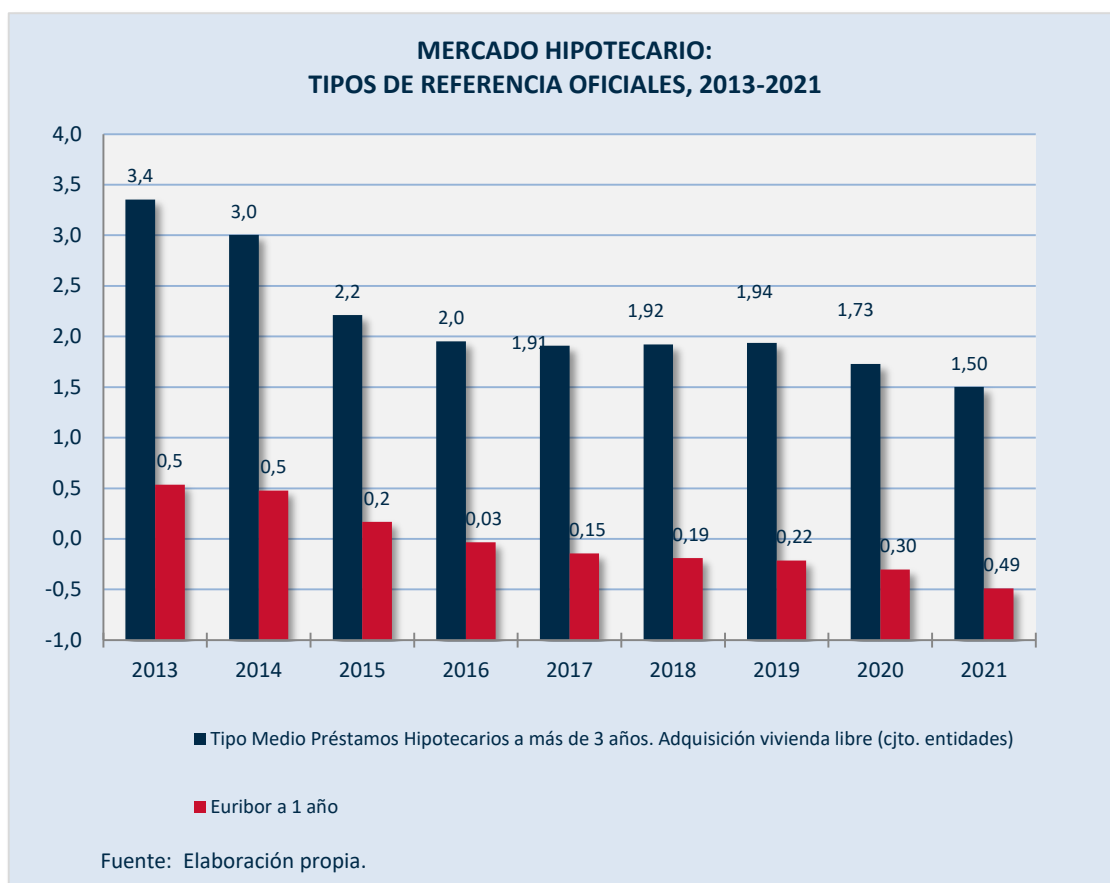
Tipos de interés

La **media de los tipos de interés**, en el conjunto de entidades a más de 3 años, era en el año 2020 de 1,727%, siendo esta en el año 2021 de 1,503%, lo que supone un descenso de 0,224 puntos.

El tipo de interés de las entidades de crédito de la zona euro en el 2021 ha sido un 1,468%, disminuyendo 0,105 puntos respecto al año 2020 que fue de 1,573%.

Respecto a los tipos de referencia oficiales, según se aprecia en el Gráfico 14.5, el tipo interbancario Euribor (European Interbank Offered Rate) a un año ha continuado descendiendo, pasando de -0,315 en el año 2020 a -0,491 puntos en el año 2021.

Gráfico 14.5



Precio medio de la vivienda

El precio medio del m² de la vivienda libre se ha situado en 1.253,8 euros en la **Comunitat Valenciana**, lo que ha supuesto un aumento de 47,8 euros respecto al año 2020 (3,96% en términos relativos). En **España** el precio medio ha aumentado un 2,12% hasta alcanzar los 1.657,6 euros. Este año el aumento ha sido generalizado en todas las autonomías, exceptuando La Rioja, Castilla y León y Extremadura que han aumentado ligeramente, un 0,06%, un 0,43% y un 0,51% respectivamente.

Cuadro 14.16

EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DEL M² DE VIVIENDA LIBRE

Comunidades Autónomas	2020	2021	Variación
Madrid, Comunidad de	2.602,5	2.676,3	2,83%
Balears, Illes	2.372,9	2.462,3	3,77%
País Vasco	2.382,1	2.434,0	2,18%
Cataluña	2.001,9	2.046,5	2,23%
Ceuta y Melilla	1.702,3	1.719,1	0,99%
España	1.623,1	1.657,6	2,12%
Canarias	1.505,6	1.533,3	1,84%
Cantabria	1.437,4	1.464,4	1,88%
Navarra, Comunidad Foral de	1.408,7	1.428,7	1,42%
Andalucía	1.301,3	1.337,5	2,78%
Asturias, Principado de	1.264,1	1.285,8	1,72%
Comunitat Valenciana	1.206,0	1.253,8	3,96%
Galicia	1.197,8	1.213,4	1,30%
Aragón	1.197,7	1.206,4	0,73%
Rioja, La	1.095,3	1.094,7	-0,06%
Castilla y León	1.027,3	1.022,9	-0,43%
Murcia, Región de	966,6	998,5	3,30%
Castilla - La Mancha	872,5	884,3	1,35%
Extremadura	853,7	849,4	-0,51%

Fuente: Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana

Por provincias, el precio medio del m² de la vivienda libre se ha situado en **Alicante** en 1.334,0 euros aumentando un 3,99% respecto al año anterior; en **Castellón** el precio medio del m² de la vivienda libre se ha situado en 1.069,6 euros un 2,51% superior al 2020; y en **Valencia** 1.228,7 euros un 4,46% superior al año anterior.

En la Comunitat Valenciana el precio medio por m² de vivienda protegida es de 1.100,7 euros en el 2021, 2,6 euros superior al año anterior, la Comunitat está por debajo de la media nacional que es de 1.142,1 euros.

Cuadro 14.17

EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DEL M² DE VIVIENDA PROTEGIDA

Comunidades Autónomas	2020	2021	Variación
Extremadura	768,6	766,8	-0,23%
Galicia	941,9	968,8	2,86%
Castilla - La Mancha	979,9	988,5	0,88%
Murcia, Región de	984,6	990,5	0,60%
Castilla y León	994,6	1.005,3	1,07%
Canarias	971,4	1.010,6	4,03%
Rioja, La	1.046,1	1.065,1	1,82%
Balears, Illes	1.067,3	1.065,3	-0,19%
Aragón	1.062,9	1.068,2	0,50%
Cantabria	1.057,2	1.069,9	1,20%
Asturias, Principado de	1.082,6	1.074,1	-0,79%
Comunitat Valenciana	1.098,1	1.100,7	0,24%
Andalucía	1.114,5	1.126,4	1,07%
España	1.134,0	1.142,1	0,71%
País Vasco	1.139,8	1.143,7	0,34%
Navarra, Comunidad Foral de	1.166,5	1.183,8	1,48%
Cataluña	1.211,1	1.202,7	-0,70%
Madrid, Comunidad Foral de	1.382,1	1.395,6	0,98%
Ceuta y Melilla	-	-	-

Fuente: Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana

Cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial

La Comunitat Valenciana se encuentra **por debajo de la media nacional de la cuota hipotecaria mensual media** con 456,6 euros, el porcentaje de cuota hipotecaria respecto a coste salarial medio mensual también está por debajo de la media nacional.

En España, la cuota hipotecaria mensual media en el último año se ha situado en los 595,0 euros, con un ligero incremento del 0,7%, mientras que el porcentaje de dicha cuota hipotecaria con respecto al coste salarial se ha situado en el 29,80%, con un descenso interanual de -1,19 pp.

En ocho comunidades autónomas se han registrado descensos interanuales de la cuota hipotecaria mensual media, frente a los ascensos en nueve. Por otro lado, el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial ha presentado descensos en la práctica totalidad de comunidades autónomas (dieciséis), dando lugar a incrementos en únicamente una.

La **estabilidad de los indicadores de accesibilidad** que ha caracterizado al mercado durante los últimos años, en un contexto de intenso crecimiento en el número de compraventas, así como predominio en el ascenso de precios, supone contar con un mercado cuyo crecimiento ha sido racional, con unos fundamentales muy distintos a los del anterior ciclo alcista, proporcionando un nivel de seguridad muy superior con respecto a las perspectivas futuras ante cualquier cambio de escenario, según Colegio de Registradores.

Cuadro 14.18

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA Y % RESPECTO AL COSTE SALARIAL. AÑO 2021

Comunidades Autónomas	Tipo interés %*	Cuota Hipotecaria	% Cuota sobre coste salarial	Variación Cuota Hipotecaria 21/209
Andalucía	2,03%	510,5 €	29,16%	3,0%
Aragón	2,06%	502,0 €	26,15%	-5,7%
Asturias, Principado de	2,08%	451,2 €	22,34%	-0,4%
Balears, Illes	2,03%	895,3 €	50,21%	6,7%
Canarias	2,15%	510,0 €	33,34%	-4,5%
Cantabria	1,88%	474,3 €	25,26%	0,6%
Castilla-La Mancha	2,19%	433,7 €	24,57%	1,9%
Castilla y León	1,96%	440,0 €	24,24%	-1,3%
Cataluña	2,06%	685,5 €	32,19%	-1,1%
Comunitat Valenciana	2,06%	456,6 €	25,50%	1,4%
Extremadura	2,22%	365,4 €	22,72%	-0,4%
Galicia	1,98%	473,4 €	26,27%	1,5%
Madrid, Comunidad de	1,87%	858,3 €	35,48%	2,1%
Murcia, Región de	2,09%	386,0 €	21,46%	1,5%
Navarra, Comunidad Foral de	1,89%	530,2 €	24,48%	0,7%
País Vasco	1,47%	636,4 €	27,26%	-3,1%
Rioja, La	1,97%	425,8 €	23,95%	-1,5%
España	1,99%	595,0 €	29,80%	0,7%

*Constituyen la cuantía de los tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios. Los resultados se presentan para el total nacional y desglosados por comunidades autónomas. Asimismo, desde el primer trimestre de 2020, se realiza un desglose adicional, obteniendo la cuantía de los tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios formalizados a tipo de interés fijo y a tipo de interés variable, mostrando igualmente los resultados para el total nacional y cada comunidad autónoma.

Fuente: Colegio de Registradores

Ejecuciones hipotecarias

El número viviendas con ejecución hipotecaria iniciada en la **Comunitat Valenciana** es de 4.402, de las cuales 1.622 viviendas situadas en Alicante (1.283 el titular de la vivienda persona física y 339 persona jurídica), 851 viviendas situadas en Castellón (339 el titular de la vivienda persona física y 512 persona jurídica) y 1.929 situadas en Valencia, (1.210 el titular de la vivienda persona física y 719 persona jurídica). El número de viviendas con ejecución hipotecaria sobre viviendas de personas físicas ha aumentado un 47,73%, pasando de 1.917 ejecuciones en 2020 a 2.832 en 2021.

Las **comunidades con mayor número** de certificaciones por ejecuciones hipotecarias sobre el total de fincas en 2021 fueron Comunitat Valenciana (7.573), Andalucía (6.727) y Cataluña (5.287). Por su parte, Comunidad Foral de Navarra (136), La Rioja (266) y Cantabria (273) registraron el menor número.

Andalucía (4.510), Comunitat Valenciana (4.402), y Cataluña (3.703) registraron el mayor número de ejecuciones sobre viviendas en al año 2021. Las comunidades con menos fueron Comunidad Foral de Navarra (86), La Rioja (133) y Cantabria (164).

El número total de inscripciones de certificaciones por **ejecuciones hipotecarias** en España, iniciadas en el año 2021 fue de 32.383, lo que supuso un 7,4% menos que en 2020.

De las 14.862 viviendas de personas físicas con ejecución hipotecaria, 11.947 fueron habituales en propiedad (un preocupante 57,4% más que en 2020). Por su parte, 2.915 no eran residencia habitual de los propietarios (un 38,6% más).

Cuadro 14.19

CERTIFICACIONES POR EJECUCIONES HIPOTECARIAS INICIADAS E INSCRITAS. ESPAÑA

	TOTAL	% Variación Anual			
		2021	2020	2019	2018
Fincas urbanas	30.697	-8,2	-38,1	3,7	4,8
-Total viviendas	20.206	6,8	-31,2	4,7	-5,3
-Viviendas de personas físicas	14.862	53,3	31,3	-18,3	-37,3
-Vivienda habitual	11.947	57,4	41,6	-19,0	-39,8
-Otras viviendas	2.915	38,6	4,1	-16,6	-29,3
-Viviendas de personas jurídicas	5.344	-42,1	-54,1	16,9	29,4
-Solares	906	-25,2	-63,1	-2,3	24,5
-Otras urbanas*	9.585	-27,9	-42,8	3,4	16,6
Fincas rústicas	1.686	8,4	-43,6	3,6	-19,5
TOTAL FINCAS	32.383	-7,4	-38,4	3,7	3,3

(*) En el epígrafe "Otras urbanas" se incluyen las siguientes partidas: locales, garajes, oficinas, trateros, naves, edificios destinados a viviendas, otros edificios y aprovechamientos urbanísticos.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

Cuadro 14.20

CERTIFICACIONES POR EJECUCIONES HIPOTECARIAS INICIADAS E INSCRITAS, 2021

Comunidades Autónomas	Viviendas	Viviendas de personas físicas	Viviendas de personas jurídicas	Total de fincas
Andalucía	4.510	3.472	1.038	6.727
Aragón	398	304	94	690
Asturias, Principado de	332	238	94	530
Baleares, Illes	224	170	54	428
Canarias	915	546	369	1.564
Cantabria	164	139	25	273
Castilla-La Mancha	1.076	737	339	1.758
Castilla y León	439	352	87	983
Cataluña	3.703	2.917	786	5.287
Comunitat Valenciana	4.402	2.832	1.570	7.573
Extremadura	242	211	31	466
Galicia	595	305	290	984
Madrid, Comunidad de	1.765	1.434	331	2.633
Murcia, Región de	973	789	184	1.692
Navarra, Comunidad Foral de	86	86	84	136
País Vasco	214	214	198	345
Rioja, La	133	133	118	266
Ceuta	31	12	19	41
Melilla	4	4	0	7
España	20.206	14.895	5.711	32.383

Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

Visados de dirección de obra

Por lo que respecta a las viviendas visadas por los Colegios Oficiales de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Alicante, de Valencia y de Castellón, la **Comunitat Valenciana** ha aumentado en un 4,63% el total de viviendas, en cuanto a las viviendas nuevas visadas, han aumentado un 2,92% y las viviendas visadas rehabilitadas han aumentado un 9,96%.

En cuanto a las **obras de rehabilitación**, las viviendas visadas en obras de reforma y restauración por el Colegios Oficiales de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Alicante, de Valencia y de Castellón representaron en el año 2021, el 25,56% del total de viviendas visadas. El 11,99% de las viviendas rehabilitadas en **España** se localizan en la **Comunitat Valenciana**, mientras que las unidades nuevas son el 9,82% del total de **España**.

Los datos de **obras terminadas** a 31 de diciembre, tomando los certificados finales de obra de los Colegios Oficiales de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Alicante, de Valencia y de Castellón registraron un aumento

del 1,37%, pasándose de 9.842 a 9.977 certificados final de obra respecto a los datos a 31 de diciembre de 2020. En **España** ha aumentado un 6,34% pasándose de 85.945 certificados de final de obra en el año 2020 a 91.390 en el 2021.

Cuadro 14.21

VIVIENDAS VISADAS POR EL COLEGIO DE APAREJADORES (A 31/12/21)

	Visados			Certificado Final
	Unidades Nuevas	Inicio Rehabilitación	Obras Total	
Alicante	5.146	1.380	6.529	4.493
Castellón	1.225	312	1.537	351
Valencia	4.266	1.961	6.227	5.133
C. Valenciana	10.637	3.653	14.290	9.977
España	108.318	30.457	138.775	91.390

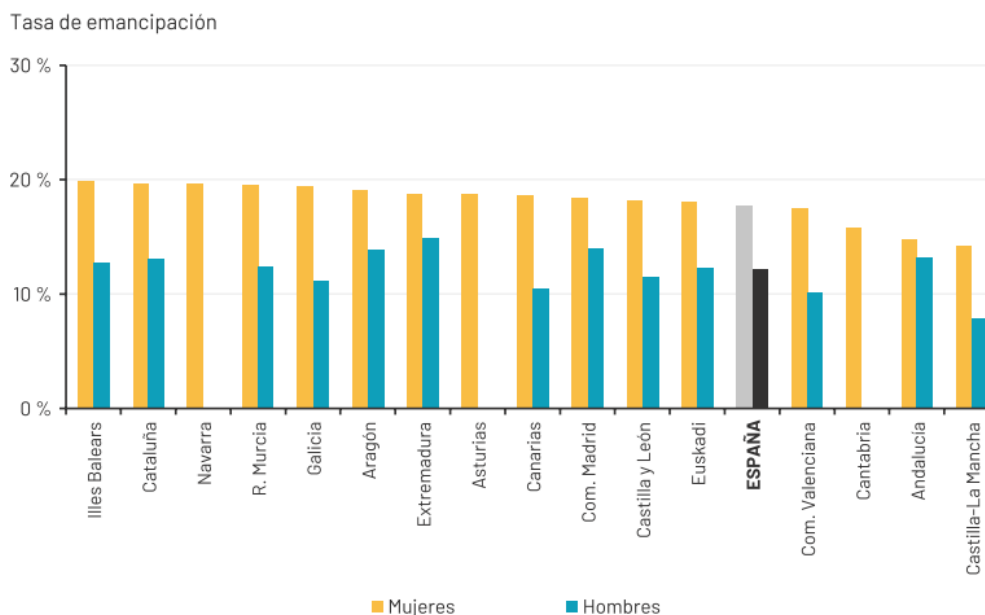
Fuente: Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana

14.2.2. Especial referencia al acceso de la juventud a la vivienda libre y protegida

Tasa de emancipación residencial

La **Comunitat Valenciana** registró en el primer semestre de 2021 una de las mayores caídas en la tasa de emancipación residencial de la población de entre 16 y 29 años. A finales de 2020 un 17,2 % de las personas jóvenes vivía fuera del hogar familiar mientras que tan solo 6 meses después lo hacía el 13,7 %.

Gráfico 14.6

TASA DE EMANCIPACIÓN RESIDENCIAL DE LA POBLACIÓN DE 16 A 34 AÑOS

*Las cifras correspondientes a Ceuta y Melilla deben interpretarse con mucha cautela. Tampoco se publican los datos de las comunidades autónomas con una muestra estadísticamente poco significativa.

Fuente: Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España.

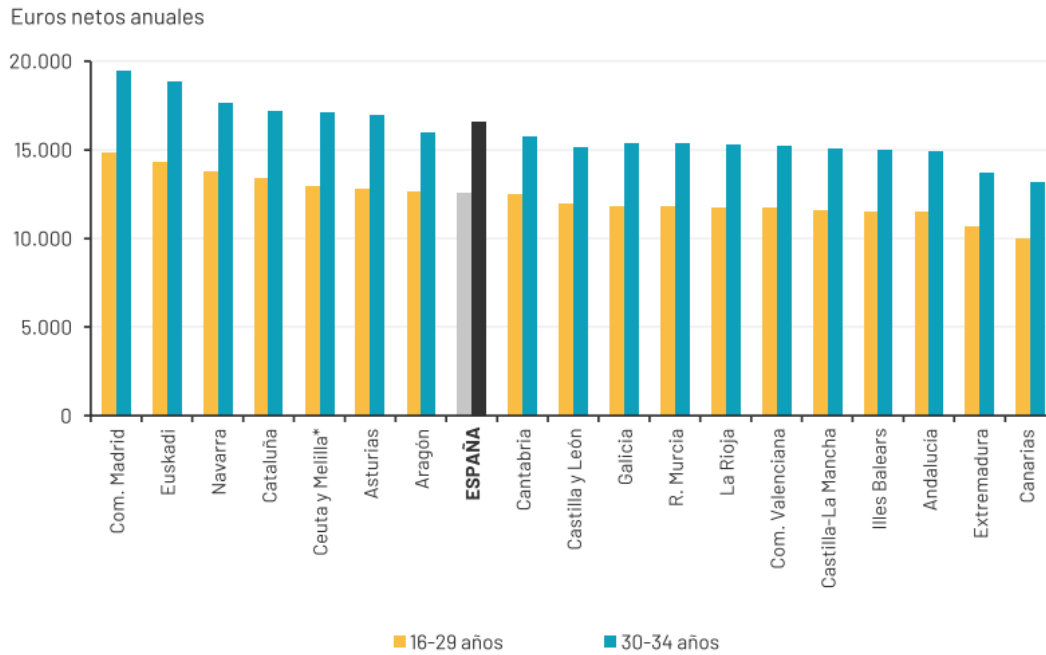
En 2021 se produjo cierta reactivación de la economía, siendo menos notoria en la **Comunitat Valenciana**, donde se produjo una reducción de la tasa de actividad (52,6%) y de la de empleo (35,6%) con respecto al semestre anterior. La tasa de paro juvenil alcanzó a mitad de 2021 el 32,2%, tres puntos más que a finales de 2020. Además, el 43,1 % eran desempleadas de larga duración.

En cuanto a las condiciones laborales de la población joven de la Comunitat, se registraban mayores niveles de parcialidad (31,6%), subocupación (17,9%) y temporalidad (60,3%) que en el resto del país. La **temporalidad contractual** era muy superior en las mujeres jóvenes (66,7%) con respecto a la de los hombres de su edad (54,1%).

El **acceso a la vivienda no resultaba económicamente viable** con los ingresos de una persona joven asalariada, aunque habría podido efectuarse la compra de vivienda con los ingresos de un hogar joven, destinando el 23,3% de ellos al pago de la cuota hipotecaria.

Gráfico 14.7

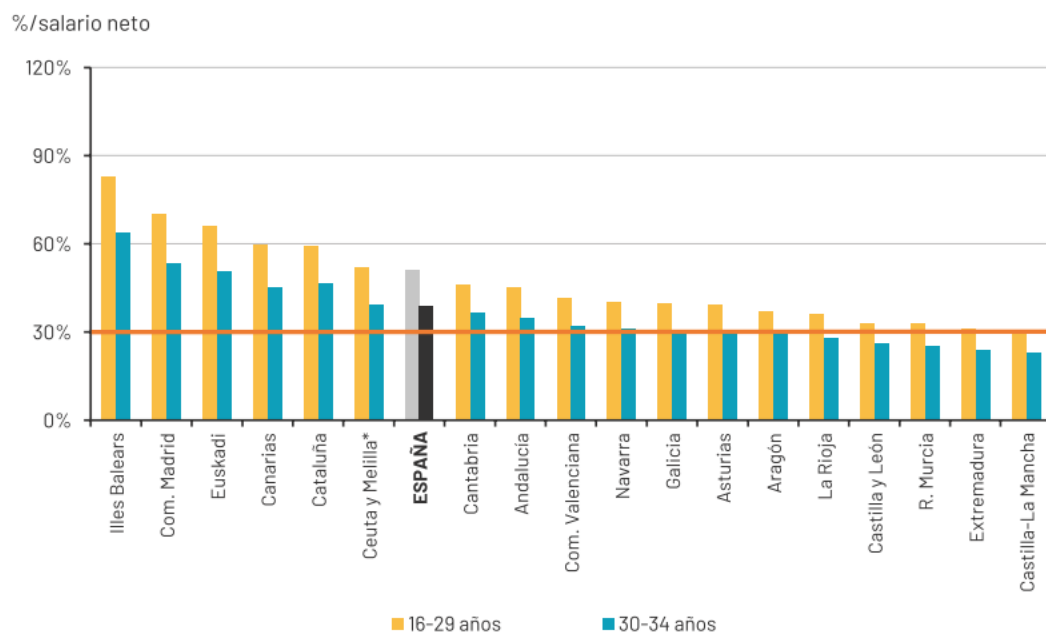
SALARIO NETO DE UNA PERSONA JOVEN ASALARIADA DE 16 A 34 AÑOS



Fuente: Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España.

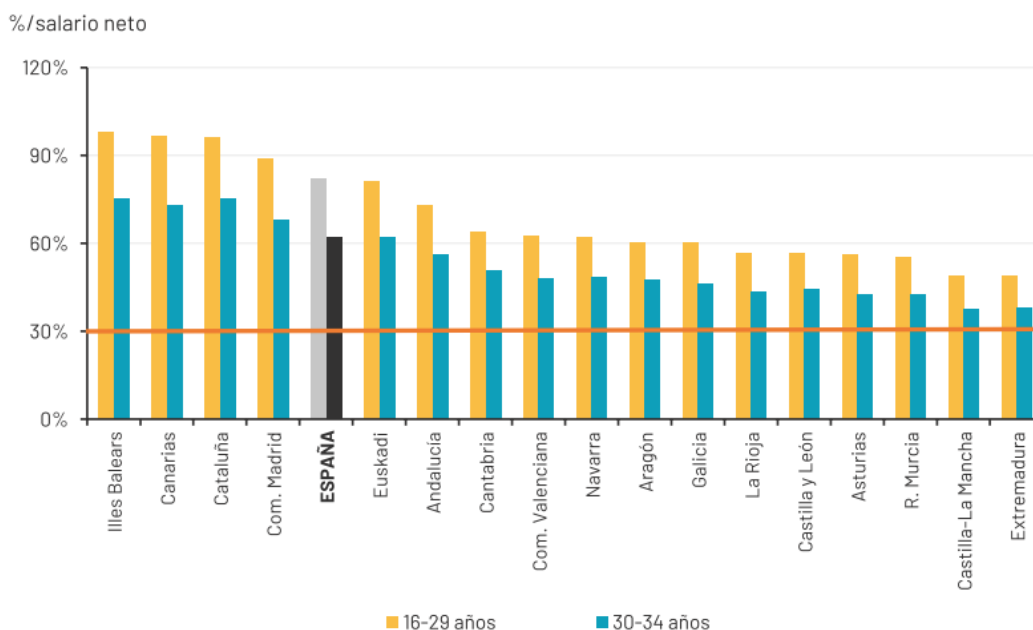
Gráfico 14.8

COSTE DE ACCESO DE COMPRA DE UNA VIVIENDA LIBRE PARA UNA PERSONA ASALARIADA DE 16 A 34 AÑOS



Fuente: Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España.

Gráfico 14.9

COSTE ACCESO DE ALQUILER DE UNA VIVIENDA LIBRE PARA UNA PERSONA ASALARIADA DE 16 A 34 AÑOS


*Las cifras correspondientes a Ceuta y Melilla deben interpretarse con mucha cautela. Tampoco se publican los datos de las comunidades autónomas con una muestra estadisticamente poco significativa.
 La línea horizontal en rojo delimita el umbral por encima del cual el acceso a una vivienda implicaría un desembolso por encima del límite máximo tolerable.

Fuente: Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España.

En el segundo trimestre de 2021, únicamente el 14,9% de todas las personas jóvenes en España estaba emancipado (desde el punto de vista residencial). El descenso que significaba en comparación con el cuarto trimestre de 2020, (cuando la tasa de emancipación residencial lleg o al 15,8 %), no suponía ninguna novedad, puesto que desde 2008 **cada vez eran menos las personas jóvenes que podían abandonar el domicilio familiar**. Aunque en la primera mitad de 2021 se suaviz o relativamente, en 2020 este descenso se había acentuado tanto que habría que remontarse a comienzos de 2012, casi una década atrás, para encontrar una reducción semestral de igual calado. Con un descenso de 2,4 puntos respecto al semestre anterior, el 14,9% alcanzado este semestre supone un mínimo histórico y habría que remontarse a 1998 para encontrar cifras de emancipación tan bajas.

Cuadro 14.22

POBLACIÓN JOVEN ESPAÑA. PRIMER SEMESTRE 2021

	TOTAL	16-24 años	25-29 años	*** Hombres	*** Mujeres	30-34 años
Población joven						
Número de personas	6.824.361	4.327.479	2.496.882	3.482.337	3.342.024	2.707.683
% / total población	38,00%	1,26%	-1,12%	43,00%	33,00%	-1,71%
Variación interanual	14,60%	9,20%	5,30%	7,40%	7,10%	5,80%
Hogares unipersonales						
Número de hogares	198.600	33.799	164.801	126.416	72.184	295.122
Variación interanual	-5,23%	-8,50%	-4,53%	5,13%	-19,18%	2,95%
%/ hogares de su misma edad	33,80%	37,60%	33,10%	41,10%	25,70%	29,30%
%/ población emancipada de su misma edad	19,50%	19,70%	19,40%	29,80%	12,20%	16,20%
Hogares jóvenes						
Número de hogares	589.292	89.939	498.353	307.296	280.996	1.005.850
Tasa de principalidad*	-11,26%	-25,85%	-7,99%	-4,87%	-17,34%	-3,76%
Personas por hogar	8,60	2,10	20,00	8,80	8,40	37,10
Variación interanual nº hogares	2,10%	2,20%	2,10%	1,90%	2,30%	2,30%
Población joven emancipada						
Número de personas jóvenes	1.018.793	171.160	847.633	424.801	593.992	1.818.592
Tasa de emancipación**	14,90%	9,20%	33,90%	12,20%	17,80%	67,20%
Var. interanual pobl. emancipada	-13,56%	-18,37%	-12,51%	-12,33%	-14,41%	-4,12%

(*) Tasa de principalidad: porcentaje de personas que constan como persona de referencia de un hogar respecto de total de personas de su misma edad.

(**) Tasa de emancipación: porcentaje de personas que viven fuera del hogar de origen respecto del total de personas de su misma edad.

(***) Solo población de 16-29.

Fuente: Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España.

Coste de acceso a la vivienda en propiedad

El **precio medio de una vivienda nueva libre en España** es de 191.250 euros, en cuanto al precio medio de una vivienda libre de segunda mano es de 164.100 euros y el precio medio de una vivienda protegida es de 102.771 euros.

Cuadro 14.23

ACCESO A LA VIVIENDA DE LA POBLACIÓN JOVEN
España. Primer Semestre 2021

	TOTAL	16-24 años	25-29 años	Hombres	Mujeres	30-34 años
Precio medio vivienda libre (€)	164.920,00					
Variación interanual	2,43%					
Precio vivienda libre nueva (€)	191.250,00					
Variación interanual	96,00%					
Precio vivienda libre segunda mano (€)	164.100,00					
Variación interanual	2,49%					
Precio medio vivienda protegida (€)	102.771,00					
Precio máximo tolerable (Hogar joven)	187.525,29	176.581,50	189.608,75	182.914,22	194.985,90	202.313,64
Variación interanual	2,59%					
Precio máximo tolerable (Asalariado)	96.556,11	71.986,37	107.615,18	95.593,15	97.501,00	127.615,67
Variación interanual	3,99%					
Coste acceso propiedad (Hogar joven)*	26,40%	28,00%	26,10%	27,00%	25,40%	24,50%
Variación interanual	-0,04%					
Coste acceso propiedad (Asalariado)*	51,20%	68,70%	46,00%	51,80%	50,70%	38,80%
Variación interanual	-0,78%					

(*) Coste de acceso a una vivienda con el precio medio de mercado.

Fuente: Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España.

Coste de acceso a la vivienda en alquiler

Con los **ingresos de un hogar joven el alquiler sin sobreendeudamiento no sería viable**, ya que el pago de la renta supondría el 42,2 % de sus ingresos mensuales. Sin embargo, con los ingresos de un hogar joven sí que se podría asumir el pago mensual de la cuota hipotecaria, que supondría el 26,4 % de sus ingresos. Una persona joven asalariada necesitaría un 81,9% de su salario para poder alquilar una vivienda.

Cuadro 14.24

POBLACIÓN JOVEN Y VIVIENDA EN ALQUILER
España. Primer Semestre 2021

	TOTAL	16-24 años	25-29 años	Hombres	Mujeres	30-34 años
ACCESO A LA VIVIENDA EN ALQUILER						
Renta media vivienda libre (euros/mes)	856,00					
Variación interanual	-5,31%					
Coste de acceso alquiler (Hogar joven)*	42,2%	44,8%	41,7%	43,3%	40,6%	42,9%
Variación interanual	-1,29%					
Coste de acceso alquiler (Asalariado/a)*	81,9%	109,9%	73,5%	82,8%	81,1%	62,0%
Variación interanual	0,45%					
Renta máxima tolerable (Hogar joven)	608,70	573,17	615,46	593,73	632,91	656,70
Variación interanual	-2,42%					
Renta máxima tolerable (Asalariado/a)	313,42	233,66	349,31	310,29	316,48	414,23
Variación interanual	-1,09%					
SUPERFICIE MÁXIMA TOLERABLE DE ALQUILER**						
Hogar joven	56,9	53,6	57,5	55,5	59,2	61,4
Variación interanual	3,06%					
Persona joven asalariada	29,3	21,8	32,6	29,0	29,6	38,7
Variación interanual	4,46%					

(*) Coste de acceso a una vivienda en régimen de alquiler con la renta media de mercado.

(**) Superficie máxima tolerable de alquiler: metros cuadrados construidos de una vivienda libre en alquiler cuya renta mensual no supusiera más del 30% del salario medio de una persona joven o más del 30% de los ingresos medios de un hogar joven.

Fuente: Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España.

Superficie máxima de un hogar joven

La superficie máxima de un hogar joven en **España** es de 113,7 m² un 0,16% superior a la del año anterior. Los ingresos mínimos para poder adquirir una vivienda libre en **España** son de 21.412,89 euros brutos anuales y los ingresos mínimos mensuales son 1.784,41 euros.

Cuadro 14.25

SUPERFICIE TOLERABLE E INGRESOS MÍNIMOS PARA UNA VIVIENDA LIBRE España. Primer Semestre 2021

	TOTAL	16-24 años	25-29 años	Hombres	Mujeres	30-34 años
SUPERFICIE MÁXIMA TOLERABLE*						
Hogar joven	113,7	107,1	115,0	110,9	118,2	122,7
Variación interanual	0,16%					
Persona joven asalariada	58,5	43,6	65,3	58,0	59,1	77,4
Variación interanual	1,52%					
INGRESOS MÍNIMOS PARA ADQUIRIR UNA VIVIENDA LIBRE**						
Ingresos mínimos (€ anuales)	21.412,89					
Ingresos mínimos (€ mensuales)	1.784,41					
Variación interanual	-2,57%					
Diferencia con ingresos medios hogar joven	-12,05%	-6,60%	-13,02%	-9,84%	-15,42%	-18,48%
Diferencia con ingresos medios persona joven	70,80%	129,10%	53,25%	72,52%	69,15%	29,23%

(*) Superficie máxima tolerable: metros cuadrados construidos de una vivienda libre cuya compra no supusiera más del 30% de los ingresos de una persona joven o un hogar joven.

(**) Ingresos mínimos para adquirir una vivienda libre: euros brutos que debería ingresar una persona o un hogar para dedicar el 30% de su renta al pago de una hipoteca media de una vivienda libre.

Fuente: Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España.

VALORACIONES Y RECOMENDACIONES

El CES CV valora positivamente el **incremento de adjudicaciones por parte del EHVA de viviendas públicas de la Generalitat** con un total de 584 en distintos municipios de la Comunitat, lo que supone un 15,84% más que en el año 2020 donde se adjudicaron 506 viviendas públicas.

Vista la necesidad imperante de resolver cuanto antes la emergencia residencial, el CES CV considera muy positivo el esfuerzo de la Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática por conseguir **ampliar el parque público de vivienda**. Una demanda social que concita un amplio consenso.

También se valora positivamente la puesta en marcha de las **Unidades de Ayuda en caso de desalojo y/o situación de emergencia residencial** ya que el dato que sigue siendo muy preocupante otro año más en la Comunitat Valenciana ha sido el aumento en un 47,73% en el número de ejecuciones hipotecarias en viviendas de personas físicas. La UAD ha atendido un total de 1403 unidades de convivencia en el territorio de la Comunidad Valenciana.

Se valora positivamente las **ayudas concedidas para el alquiler de vivienda**, tanto alquiler general como alquiler joven, aunque resulta insuficiente el número de ayudas concedidas que en ningún caso llegan al 60% de las presentadas. Incluir ayudas covid positivamente.

En el año 2021 se produce un aumento tanto en el número de compraventas de vivienda, así como en la constitución de hipotecas en la Comunitat Valenciana, el **número de compraventas ha alcanzado unos resultados que no se producían hace 14 años** con un aumento de más del 34%, destacan en el conjunto de España, las provincias de Alicante (35.993) y Valencia (34.024) que ocupan el 3^{er} y 4^o puesto, en cuanto al número de compraventas realizadas, las hipotecas han aumentado casi un 25%. También destaca que la Comunitat ocupa el primer ranking en viviendas en *stock* (83.263) por encima de Madrid y Cataluña.

Los tipos de interés han continuado descendiendo en el año 2021 y el Euribor continua en negativo un año más, aunque esta tendencia puede revertirse en el año 2022.

Por su parte, el **precio medio de la vivienda libre** en la Comunitat Valenciana, aunque sigue estando por debajo de la media nacional, es la autonomía que más ha aumentado en términos porcentuales, en el año 2021, un 3,96%, aumento superior al producido en la media nacional, el precio medio de la vivienda protegida ha aumentado también, pero el aumento ha sido más ligero, un 0,24%.

La Comunitat Valenciana (7.573), es la comunidad autónoma con **mayor número de certificaciones por ejecuciones hipotecarias** sobre el total de fincas en 2021

Un **dato muy preocupante es la emancipación residencial**, la Comunitat Valenciana registró en el primer semestre de 2021 una de las mayores caídas en la tasa de emancipación residencial de la población de entre 16 y 29 años. A finales de 2020 un 17,2 % de las personas jóvenes vivía fuera del hogar familiar mientras que tan solo 6 meses después lo hacía el 13,7 %. (el dato de coste de acceso solo es de España)

En consecuencia, se realizan las siguientes **recomendaciones**:

115. *Aunque el CES CV reconoce el esfuerzo de las distintas Administraciones públicas por ampliar el parque público de viviendas, considera que el número de viviendas de titularidad pública existente sigue siendo escaso y que por ello deben **aunarse esfuerzos para aumentar dicho parque público de viviendas con el objeto de garantizar el acceso del mayor número de personas posibles**, y en especial de los colectivos más vulnerables, a una vivienda digna, mediante la promoción de edificios para alquiler asequible y social que dé respuesta a las necesidades urgentes de viviendas por bajos ingresos, ejecuciones hipotecarias o desahucios, brindando así una oportunidad a quienes carecen de un hogar digno.*
116. *Asimismo, el CES CV recomienda a las Administraciones públicas favorezca la cesión de suelo a entidades públicas, cooperativas y entidades sin ánimo de lucro o a entidades privadas, para la **promoción y gestión de viviendas de interés social, y la promoción y gestión de edificios de viviendas de interés social en régimen de alquiler.***
117. *Asimismo, el CES CV recomienda seguir estudiando posibles medidas fiscales que **incentiven la salida a los mercados de viviendas vacías en stock** para facilitar una bajada de los precios de la vivienda.*
118. *Debido a la situación de más de mil cuatrocientas unidades de convivencia que han tenido que ser atendidas por la Unidad de Ayuda en caso de desalojo o situación de emergencia residencial, desde el CES CV recomendamos la necesidad de **una vertebración y coordinación entre consellerías para ejercer actuaciones políticas que ayuden a superar las situaciones de emergencia** producidas.*
119. *Considerando que el objeto fundamental de las ayudas a través de las entidades locales es que se facilite una solución habitacional inmediata a las personas víctimas de violencia de género, a las personas que hayan sufrido desahucio de su vivienda habitual, a las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables en su respectivo ámbito territorial de la Comunitat Valenciana, el CES CV recomienda que, ante la posibilidad de NO ejecución de más de setecientos mil trescientos euros, se realice un seguimiento de la no aceptación de las mismas, para que se introduzcan en planes futuros **medidas correctoras que posibiliten la ejecución total del presupuesto**, teniendo en cuenta que en la comunidad existe un alto grado de certificados por ejecuciones hipotecarias.*

120. *La situación de emancipación juvenil en la Comunitat Valenciana ha sufrido una caída considerable, por lo que desde el CES CV se recomienda que se desarrollen **políticas transversales que superen las ayudas puntuales al alquiler juvenil y contribuyan a la inserción estable dentro del mercado laboral.***
121. *El gran problema de la vivienda en la CV, como en el resto del estado, es la necesidad de un modelo de vivienda social potente y otro de vivienda asequible. Para ello se necesita suelo, la gran asignatura pendiente. Por tanto, como en años anteriores, el CES CV también recomienda **que se libere suelo retenido por parte de las Administraciones locales para favorecer su abaratamiento.***
122. *Por último, el Comité considera oportuno continuar **fomentando la rehabilitación de viviendas con criterios de sostenibilidad y eficiencia energética,** como la construcción de vivienda nueva, como medida para facilitar la recuperación económica y social y la generación de empleo tras la crisis.*