

# ESTUDIO DE DEMANDA DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE ELCHE: -Necesidades de Vivienda Protegida-



Estudio: 7.435

Mayo 2008



Javier Muñoz Velayos E-mail: [javier.munoz@gfk-emer.com](mailto:javier.munoz@gfk-emer.com)

M<sup>a</sup> Ángeles Rodríguez Pérez E-mail: [marian.rodriguez@gfk-emer.com](mailto:marian.rodriguez@gfk-emer.com)

☎ 96 352 07 67

Ajuntament d'ELX

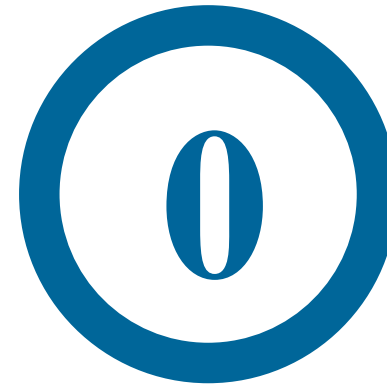
pimesa

GfK

GfK Emer Ad Hoc Research

# ÍNDICE

0. OBJETIVOS Y METODOLOGÍA .....	2
I. INTRODUCCIÓN .....	10
Población .....	11
Caracterización de la Población .....	18
La vivienda .....	26
La oferta de vivienda protegida .....	30
II. DEMANDA DE VIVIENDA.....	32
Introducción .....	33
Cuantificación de la demanda de vivienda en Elche .....	35
Caracterización de la demanda de vivienda .....	36
III. DIAGNÓSTICO Y CONCLUSIONES .....	72



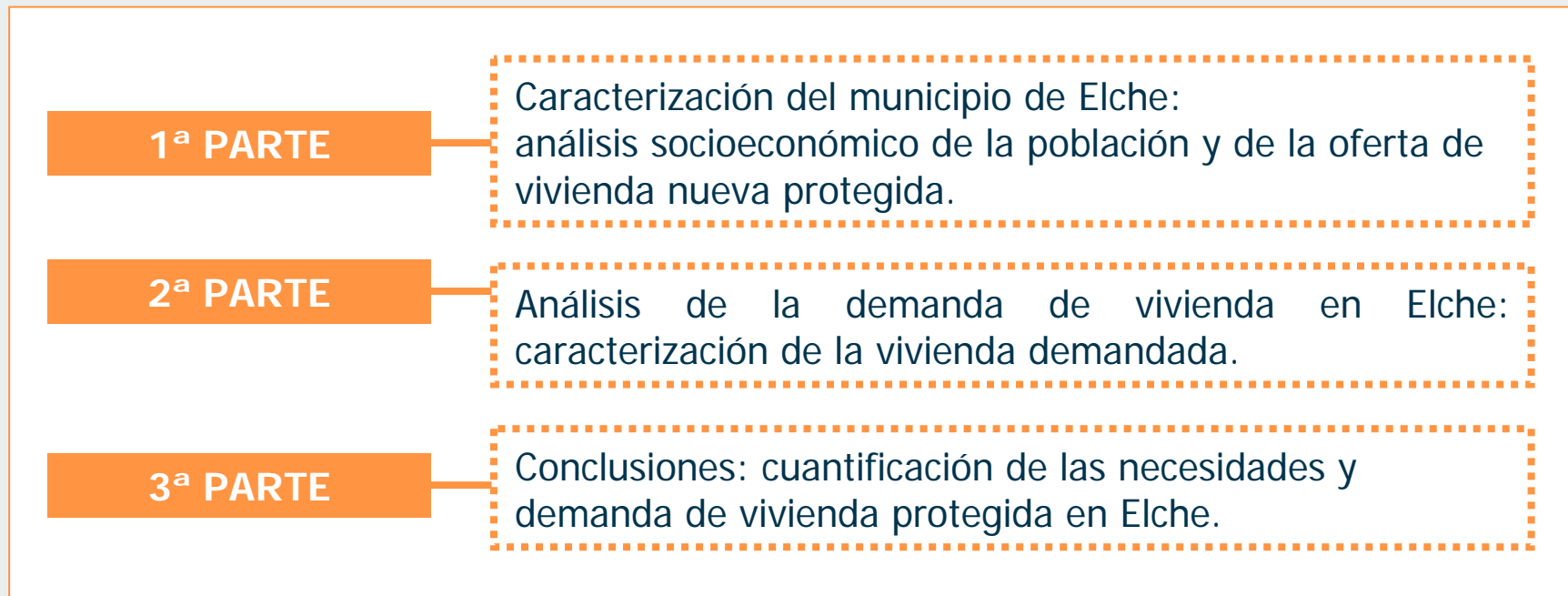
# ***OBJETIVOS Y METODOLOGÍA***

# OBJETIVOS

3

El **objetivo fundamental** de esta investigación es la cuantificación y caracterización de la demanda de vivienda en general y específicamente de vivienda protegida en el municipio de Elche.

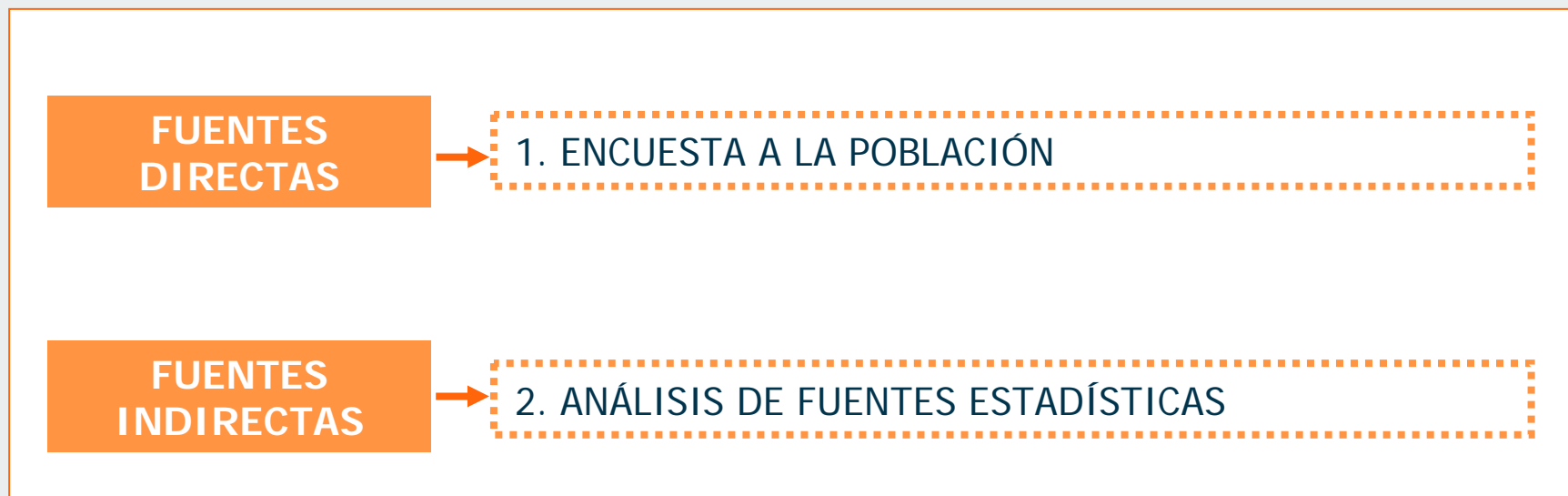
Para ello se ha llevado a cabo una investigación basada en el siguiente esquema analítico:



# METODOLOGÍA

4

Para el logro del objetivo comentado anteriormente, se ha planteado una metodología de trabajo basada tanto en el análisis de fuentes directas como indirectas:



# METODOLOGÍA

## FUENTES DIRECTAS

### 1. ENCUESTA A LA POBLACIÓN

5

La encuesta a la población residente en Elche se ha basado en la siguiente ficha técnica:

- ❖ **Universo y ámbito:** hogares residentes en el municipio de Elche.
- ❖ **Unidad muestral:** la unidad muestral es el hogar y existen dos niveles de recogida de información:
  - **Nivel 1 -total hogares-**: se realizan unas preguntas para identificar la existencia o no de necesidad-demanda de vivienda en los hogares.
  - **Nivel 2 – demandantes de vivienda-**: son aquellos hogares en los que en el nivel 1 se ha detectado que existe necesidad-demanda de una vivienda. En el hogar pueden existir dos situaciones de demanda:
    - **Demandantes de cambio:** son hogares-unidades familiares que ya han accedido a una vivienda y que necesitan-demandan cambiar su vivienda actual.
    - **Demandantes de primer acceso:** son aquellos individuos mayores de 18 años con proyecto de independizarse del núcleo familiar y acceder a una vivienda.

# METODOLOGÍA

## FUENTES DIRECTAS

### 1. ENCUESTA A LA POBLACIÓN

6

- ❖ **Tipo de entrevista:** personal mediante cuestionario semiestructurado. El cuestionario se compone de dos partes dirigido a cada uno de los dos niveles:
  - **Nivel 1:** se realiza a toda la muestra. La duración aproximada es de 4 minutos.
  - **Nivel 2:** se realiza a los demandantes de vivienda y trata de caracterizar las necesidades de los mismos con respecto a la vivienda. La duración aproximada es de 15 minutos.
  
- ❖ **Tamaño de la muestra:**
  - **Nivel 1:** 1.516 encuestas.
  - **Nivel 2:** 180 encuestas.

El error estadístico con el que se ha trabajado en el Nivel 1 es del +/-2,5%, dentro de un intervalo de confianza del 95%, calculado para un universo aproximado de 74.141 hogares.

El error estadístico con el que se ha trabajado en el Nivel 2 es de +/-7,4%, dentro de un intervalo de confianza del 95%, calculado para un universo aproximado de 6.821 hogares.

## METODOLOGÍA

- ❖ **Distribución de la muestra de hogares -Nivel 1-:** se ha distribuido por distritos municipales de forma proporcional al tamaño de la población en cada distrito. Fuente: INE. 2007.

DISTRITO	POBLACIÓN	ENCUESTAS
D.1	26.285	181
D.2	28.761	196
D.3	36.742	250
D.4	30.005	203
D.5	35.858	245
D.6	28.155	191
D.7	36.616	250
<b>Total</b>	<b>222.422</b>	<b>1.516</b>

La selección del hogar en cada uno de los distritos es aleatoria.

# METODOLOGÍA

## FUENTES DIRECTAS

### 1. ENCUESTA A LA POBLACIÓN

8

- ❖ **Trabajo de campo:** realizado entre el 27 de Febrero y el 17 de Marzo de 2008.
- ❖ **Control de calidad:**
  - Trabajo de campo: supervisión telefónica de al menos el 10% de las encuestas.
  - Global: el equipo técnico responsable del estudio ha supervisado todas las fases de la investigación.

# METODOLOGÍA

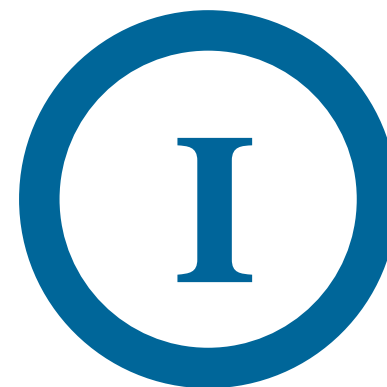
9

## FUENTES INDIRECTAS

## 2. ANÁLISIS DE FUENTES ESTADÍSTICAS

Se han analizado todas aquellas fuentes necesarias para la consecución de los objetivos de la investigación:

- ❖ **Instituto Nacional de Estadística (INE).**
  - Censo de Población y Vivienda. 2001.
  - Padrón de habitantes. 2007.
- ❖ **Instituto Valenciano de estadística (IVE).**
- ❖ **Anuario Social de España. 2004. Fundación La Caixa.**
- ❖ **Anuario Económico de España. 2005. Fundación La Caixa.**
- ❖ **Oficina de estadística del Ayuntamiento de Elche. 2007.**
- ❖ **Consellería de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge.**
- ❖ **Observatorio Joven de la Vivienda en España (OBJOVI). 2007.**
- ❖ **Publicaciones sectoriales.**



# ***INTRODUCCIÓN***

# CUANTIFICACIÓN DE LA POBLACIÓN: Introducción

11

En este capítulo se detalla la población potencial demandante de vivienda en Elche.

El método de análisis se basa en lo siguiente:

- **Colectivos:** nos referimos a los posibles demandantes de vivienda, son dos:
  - el conjunto de **hogares** residentes en Elche. Son *potenciales demandantes de cambio* de vivienda.
  - los **individuos**: personas mayores de 18 años que residen en el hogar familiar y que todavía no han accedido a una primera vivienda. Son *potenciales demandantes de primer acceso*.
- **Periodo:** el estudio realiza una cuantificación para el periodo 2007-2010<sup>(1)</sup>.

(1): el punto de partida es el año 2007 con los datos oficiales de Padrón de habitantes del INE de población residente en Elche y la encuesta se ha realizado a principios de 2008.

## CUANTIFICACIÓN DE LA POBLACIÓN: Punto de partida

12

El método de estimación parte de las siguientes premisas:

1. El punto de partida es la población residente en Elche, que es de 222.422 individuos a 1 de Enero de 2007 según el Padrón de habitantes del INE.
2. El tamaño medio del hogar es de 3 miembros según el Censo de Población y Vivienda del INE, por lo que existen 74.141 hogares.

	Punto de partida
	Año 2007
Población (habitantes)	<b>222.422</b>
<i>Nº miembros por hogar</i>	<b>3</b>
Hogares	<b>74.141</b>

## CUANTIFICACIÓN DE LA POBLACIÓN: Punto de partida

13

3. Por término medio en cada hogar hay 0,31 individuos potenciales demandantes de primer acceso a una vivienda, es decir, individuos mayores de 18 años que residen en el hogar familiar y que no han accedido a una vivienda todavía. Esto significa que hay 22.984 individuos pertenecientes a este colectivo.

		Punto de partida
		Año 2007
Hogares		74.141
Individuos (Potenciales demandantes de Primer Acceso)	<i>Nº medio por hogar <sup>(1)</sup></i>	<i>0,31</i>
	Total individuos	22.984

<sup>(1)</sup> Fuente: Estudio de las necesidades y demanda de vivienda en la C. Valencina: datos relativos al municipio de Elche. Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge.

## CUANTIFICACIÓN DE LA POBLACIÓN: Previsión de evolución

14

Para estimar las evoluciones futuras se parte de las proyecciones de población para la provincia de Alicante del INE y se ajustan a la ciudad de Elche.

- La evolución de los **hogares** se basa en la proyección de la **población total**.
- La evolución de los **individuos** demandantes de primer acceso se basa en la proyección del segmento de **población de 20 a 35 años**.

A continuación se detalla el método de estimación de las evoluciones futuras de los colectivos de población.

## CUANTIFICACIÓN DE LA POBLACIÓN: Previsión de evolución

15

1º Se parte de las estimaciones de población realizadas por el INE para la provincia de Alicante durante el periodo 2007-2010.

	AÑO			
	2007	2008	2009	2010
<b>Tasa de crecimiento previsto en la provincia de Alicante en el periodo 2007-2010</b>				
<b>Población total</b> (Para aplicar a los hogares)	100%	102,5%	104,8%	107,1%
<b>Población de 20-35 años</b> (Para aplicar a los individuos)	100%	100,8%	101,1%	100,9%

2º Se ajusta la estimación de la provincia a la ciudad en base al siguiente criterio:

**población total:** la evolución de la población en el periodo 1996-2006, muestra que la tasa de crecimiento de la ciudad de Elche es un **47,4%** del crecimiento de la provincia.

**individuos demandantes de primer acceso:** se ha estimado el peso que tendrá el colectivo de 20-35 años sobre el conjunto de la población en cada uno de los años del periodo considerado y se ha aplicado este peso a la evolución prevista de la población de la ciudad.

## CUANTIFICACIÓN DE LA POBLACIÓN: Previsión de evolución

16

3º En base a estos criterios, la evolución prevista de la población de Elche en el periodo 2007-2010 en los dos colectivos de análisis es:

Tasa de crecimiento estimada en la ciudad de Elche en el periodo 2007-2010	AÑO			
	2007	2008	2009	2010
<b>Población total</b> (Para aplicar a los hogares)	100%	101,2%	102,3%	103,3%
<b>Población de 20-35 años</b> (Para aplicar a los individuos)	100%	99,5%	98,6%	97,4%

## CUANTIFICACIÓN DE LA POBLACIÓN: Previsión de evolución

17

Aplicando estas premisas se ha estimado el tamaño de población de los colectivos considerados como posibles demandantes en el periodo de análisis.

En la tabla siguiente se indica la población de cada uno de los colectivos.

	AÑO			
	2007	2008	2009	2010
Población (habitantes)	222.422	225.010	227.485	229.858
Hogares	74.141	75.003	75.828	76.619
Individuos (Potenciales demandantes de Primer Acceso)	22.984	22.874	22.674	22.387

## CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN

18

Las principales características de la población residente actual son las siguientes:

- El tamaño medio familiar es de 3,0 habitantes por hogar, lo que representa un total de 74.141 familias. El tamaño medio familiar es ligeramente superior al de la provincia que es de 2,8 miembros por hogar.
- La población de la ciudad de Elche, es una población joven, con un mayor grado de concentración en el segmento de edad de 25-45 años que el conjunto de la provincia de Alicante y con unos índices de senilidad y dependencia inferiores tanto a la provincia como al conjunto nacional.
- Es destacable que la tasa de emancipación en la Comunidad Valenciana (51,9%), como ámbito de referencia de la ciudad de Elche, se sitúa por encima del promedio nacional (44,8%). Siendo el segmento de edad de 30 a 34 años el que presenta una tasa de emancipación significativamente superior al resto.
- Elche cuenta con un nivel económico idéntico al de la provincia de Alicante.
- La dotación de vehículos por habitante en Elche es similar a la existente en la provincia de Alicante y ligeramente superior a la del conjunto nacional.

## CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN

19

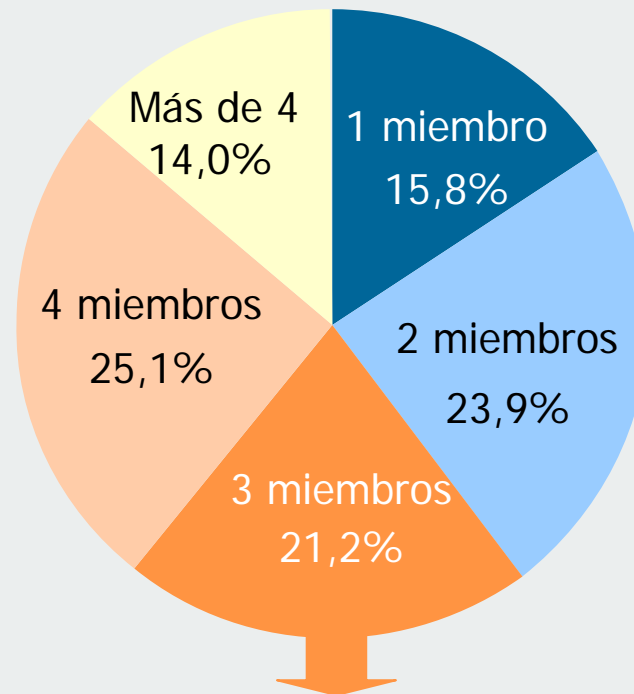
- La mitad de los residentes en Elche son originarios de este municipio. De la mitad restante que proviene de fuera del municipio, cabe destacar que el 11,9% de la población es de origen extranjero. La tasa de población extranjera es inferior a la del conjunto de la provincia de Alicante que se sitúa en el 23%.
- Desde 2000 hasta 2007, la población de Elche ha experimentado un crecimiento del 13,6%, superando el crecimiento del conjunto nacional (11,6%).

# CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN

## -Tamaño familiar-

20

- Distribución de los hogares según número de miembros que lo componen-



**PROMEDIO**

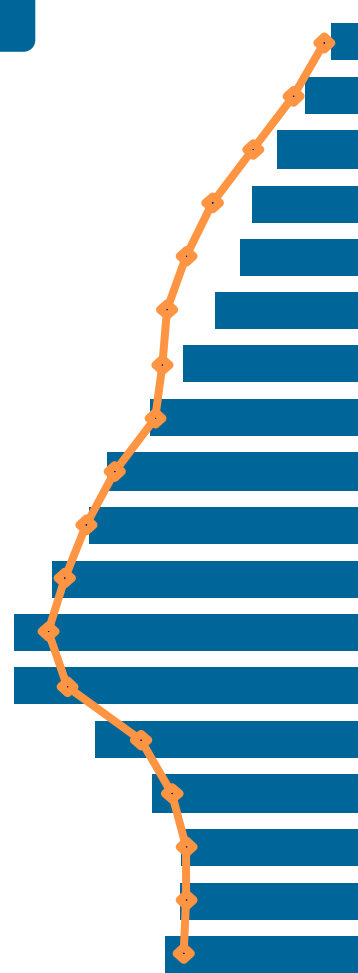
**3,0 miembros por hogar**

Unidad: Porcentaje  
Base: Total población

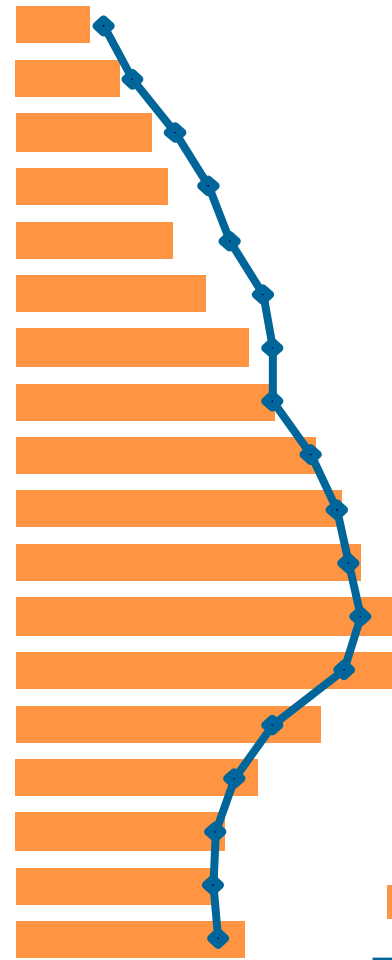
Fuente: Censo de Población y Vivienda. 2001. (INE)

# CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN

## -Pirámide poblacional-

**HOMBRES**

85 y +  
80-84  
75-79  
70-74  
65-69  
60-64  
55-59  
50-54  
45-49  
40-44  
35-39  
30-34  
25-29  
20-24  
15-19  
10-14  
5-9  
0-4

**MUJERES**

 Elche  
 Provincia Alicante

Fuente: Elaboración propia a partir del Padrón de habitantes. 2007 (INE)

# CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN

## -Análisis del stock poblacional-

22

		ELCHE	PROVINCIA ALICANTE	ESPAÑA
Nivel de Renta (Escala 1-10) (1)		4	4	5 - 6
Parque de vehículos (vehículos/1.000 habitantes) (1)		583	588	570
Stock Poblacional (%) (2)	Índice de Juventud	15,7	14,9	14,1
	Índice de Senilidad	13,0	16,7	17,1
	Índice de Dependencia	40,3	46,1	45,5

Fuentes: (1) Anuario Económico de España. 2005. Fundación La Caixa

(2) Anuario Social de España. 2004. Fundación La Caixa.

Índice de juventud = población <15 años/ población total

Índice de senilidad = población >65 años/ población total

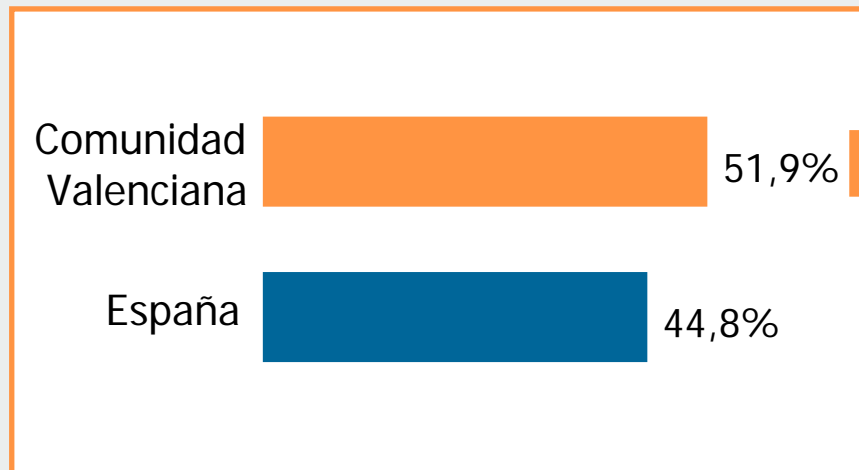
Índice de dependencia=(población <15 años + población > 65 años) / población entre 15 y 65 años

# CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN

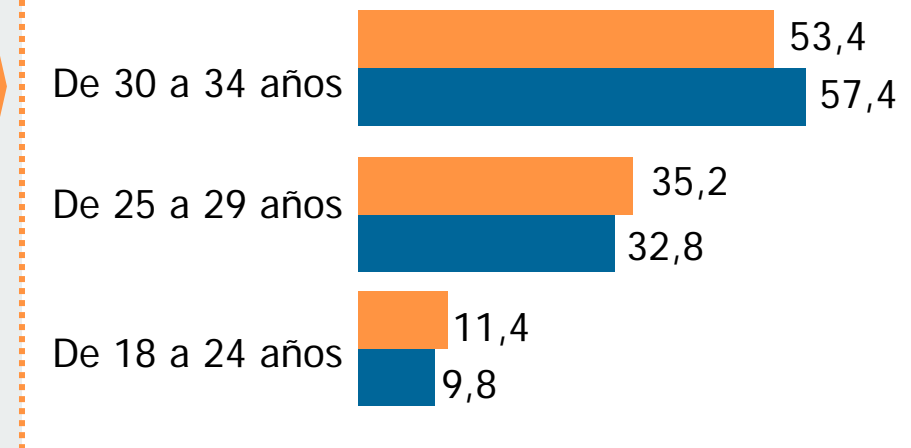
## -Tasa de emancipación de la población entre 18-34 años-

23

### -Tasa población joven emancipada-



### -Tasa de emancipados por edades-



■ Comunidad Valenciana  
■ España

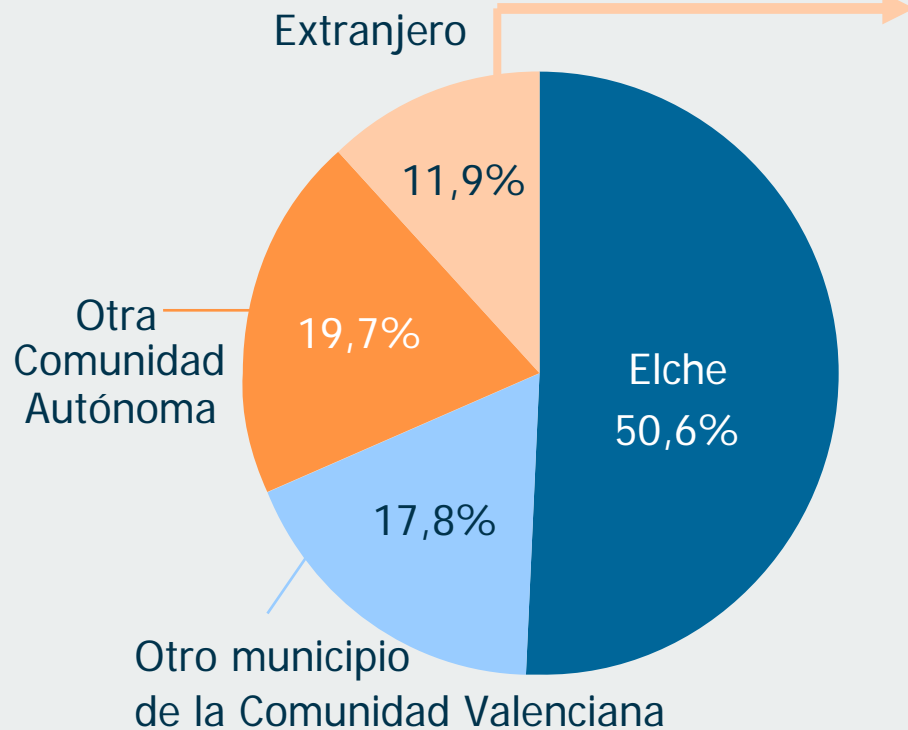
Unidad: Porcentaje

Base: Población de 18 a 34 años en la Comunidad Valenciana (26,4% de la Población Total)  
 Población de 18 a 34 años en España (25,5% de la Población Total)

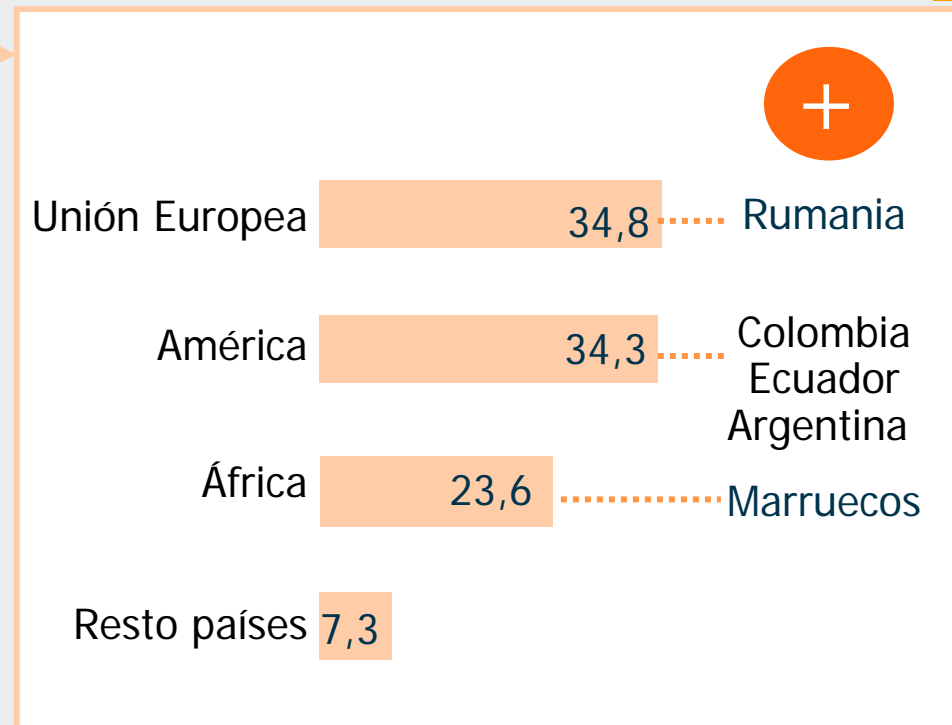
# CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN

## -Lugar de procedencia-

24



Unidad: Porcentaje  
Base: Total población



Unidad: Porcentaje  
Base: Total población extranjera (11,9%)

Fuente: Padrón de habitantes. 2007 (INE).

# CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN

## -Crecimiento poblacional-

25

2000

2007

40.499.790 hab.

ESPAÑA (+11,6%)

45.200.737 hab.

1.445.144 hab.

PROVINCIA ALICANTE (+26,3%)

1.825.264 hab.

195.791 hab.

ELCHE (+13,6%)

222.422 hab.

Fuente: Padrón de habitantes. 2007 (INE).

## LA VIVIENDA

26

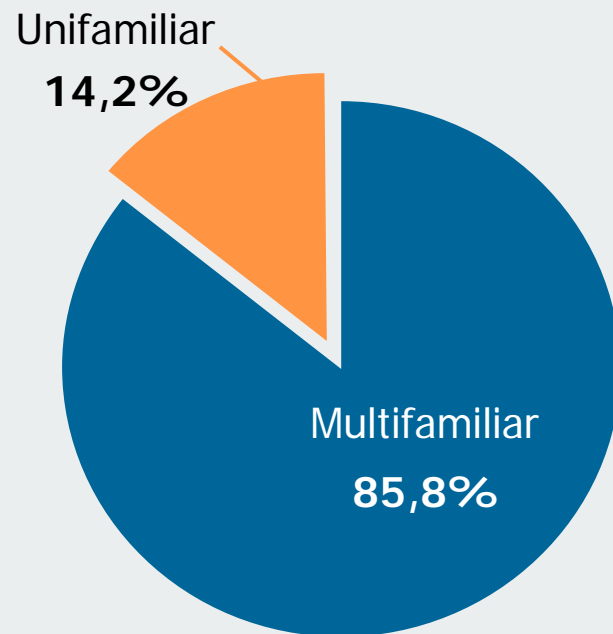
En el municipio de Elche existían 63.768 viviendas en 2001, dichas viviendas reunían las siguientes características:

- Cerca de la totalidad son viviendas de carácter **multifamiliar** (85,8%), en la provincia de Alicante la tasa de vivienda multifamiliares, aun siendo mayoritario, es inferior (72,8%).
- El uso mayoritario es el de **vivienda principal** o domicilio habitual, siguiendo el mismo comportamiento que el conjunto de la provincia, aunque éste en menor medida, donde las viviendas principales o domicilios habituales representan un 52% del total.
- Lo más frecuente son las viviendas **de cinco a seis estancias**, al igual que en la provincia.
- La superficie media útil se sitúa en torno a los **93 m<sup>2</sup>**, un tamaño similar a la media de las viviendas de la provincia que es 93,8 m<sup>2</sup>. La mayoría de las viviendas tiene entre 75 y 100 m<sup>2</sup>.
- Lo más común son las viviendas con una antigüedad de entre **25 y 35 años**, al igual que en la provincia.

## CARACTERIZACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS DE ELCHE

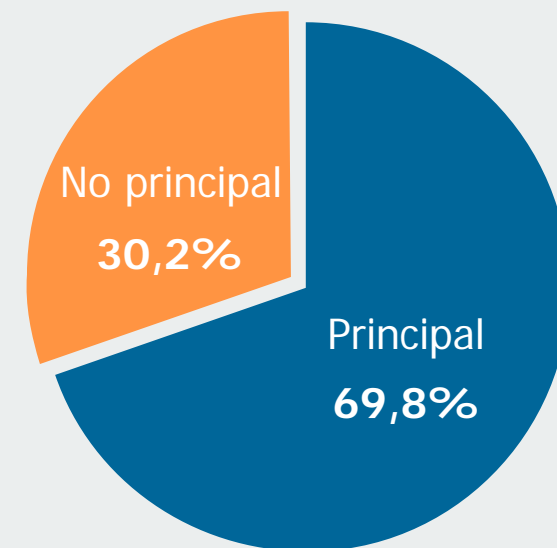
27

### Tipo vivienda



Unidad: Porcentaje  
Base: Total viviendas

### Uso de la vivienda

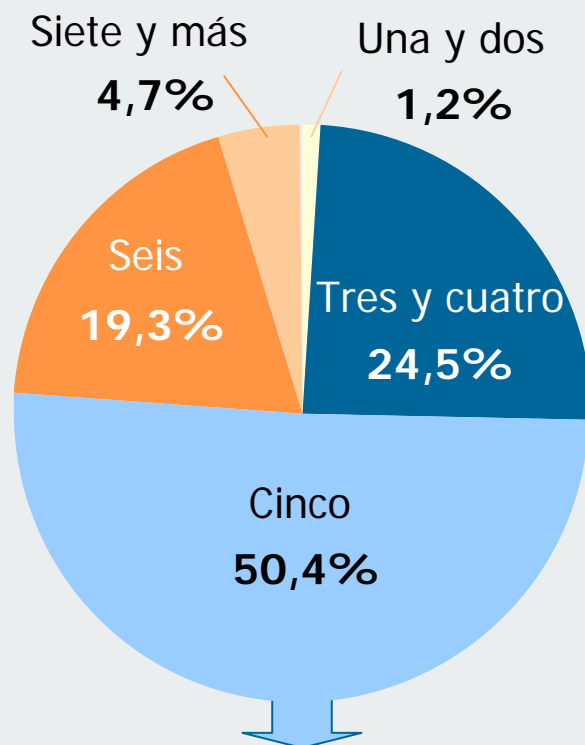


Unidad: Porcentaje  
Base: Total viviendas

## CARACTERIZACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS DE ELCHE

28

### Nº de estancias

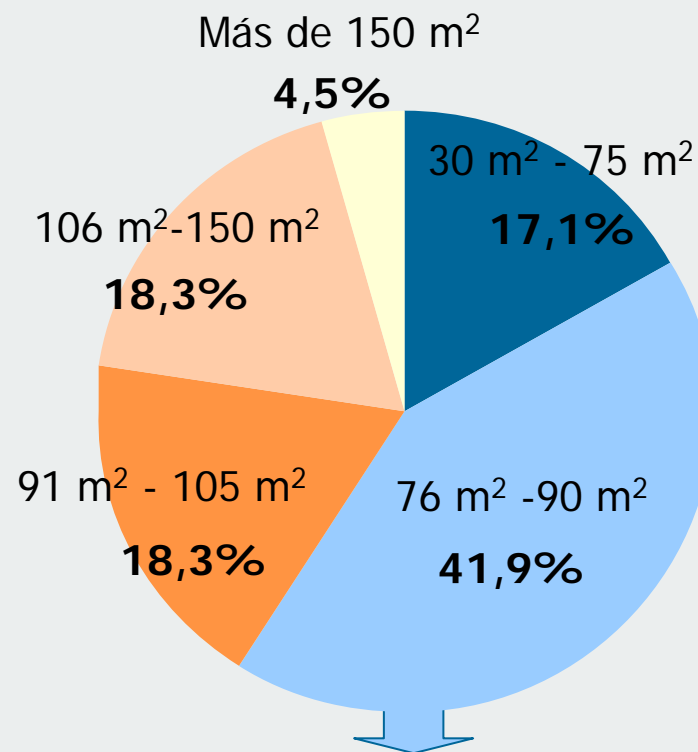


Unidad: Porcentaje  
Base: Total viviendas

**PROMEDIO**

**5 habitaciones**

### Superficie útil (m<sup>2</sup>)



Unidad: Porcentaje  
Base: Total viviendas

**PROMEDIO**

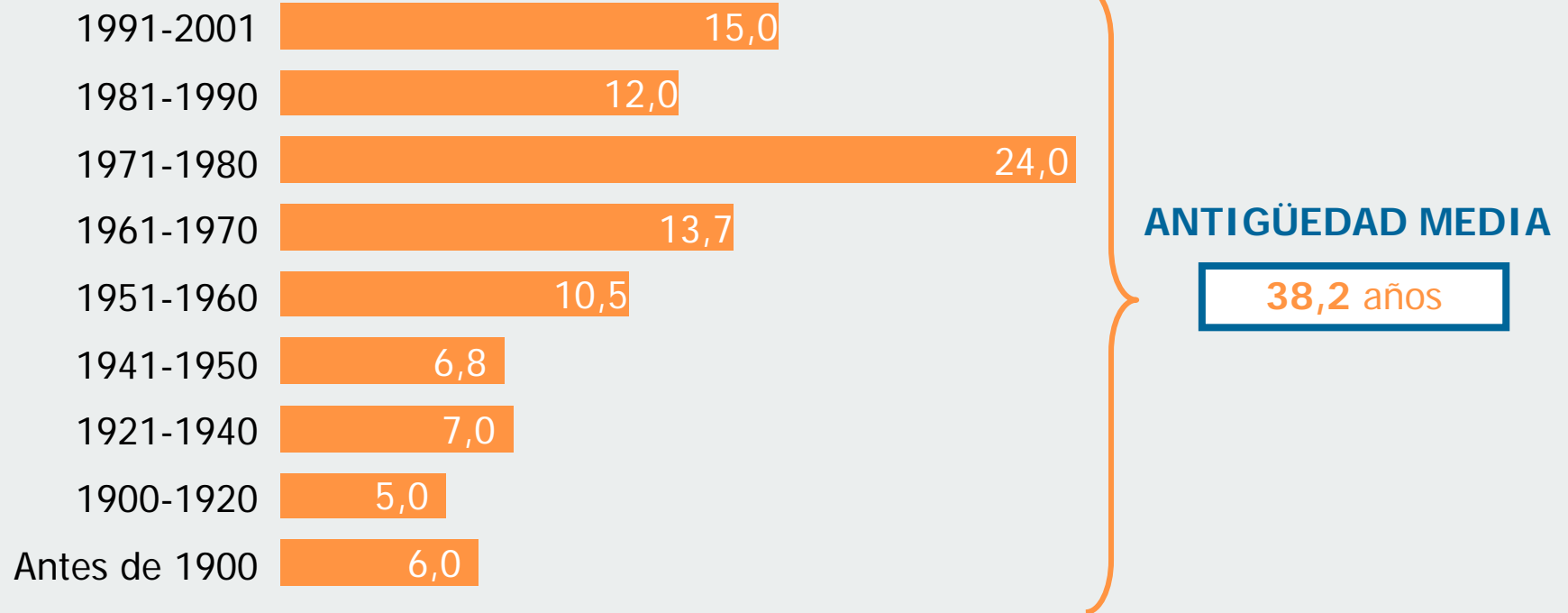
**92,8 m<sup>2</sup>**

## CARACTERIZACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS DE ELCHE

29

### -Antigüedad-

#### Año construcción



Fuente: Censo de población y viviendas. 2001 (INE)

Unidad: Porcentaje  
Base: Total viviendas

## LA OFERTA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN ELCHE

30

Según la información existente en Registro Valenciano de Viviendas con Protección Pública de la Conselleria de Territori i Habitatge de la Generalitat Valenciana, en Elche existen **13** promociones de vivienda protegida.

De las 13 promociones, 11 ofertan viviendas tanto en alquiler como compra, y las otras dos sólo ofrecen vivienda en alquiler.

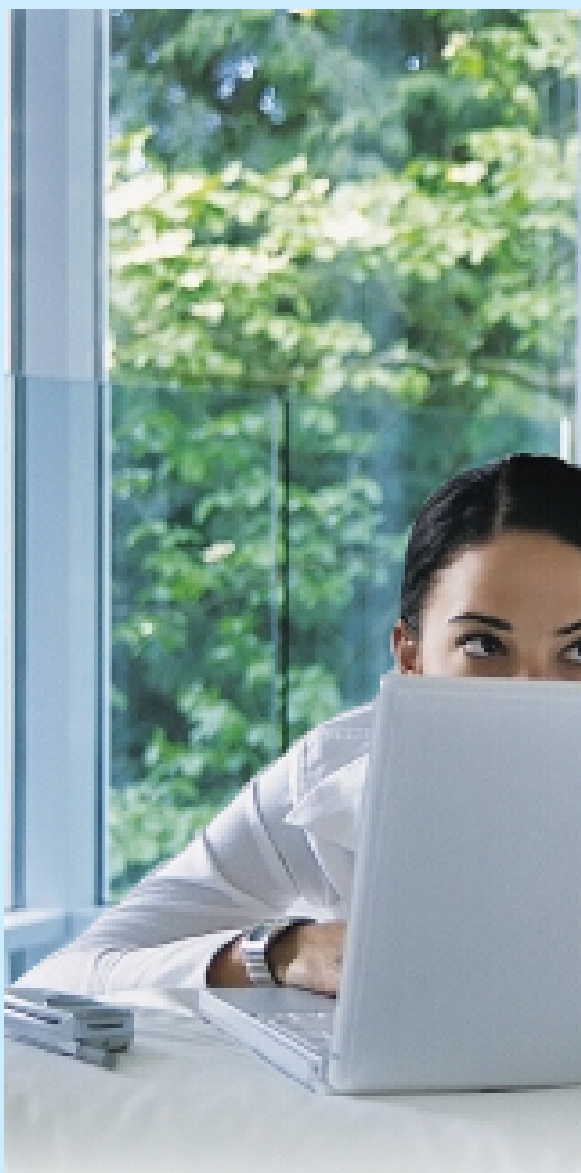
En este registro figuran las promociones de vivienda protegida de nueva construcción para venta y alquiler existentes en los municipios de la Comunidad Valenciana.

## LA OFERTA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN ELCHE

31

Las promociones analizadas ofrecen, además de la vivienda, plaza de garaje y trastero y reúnen las siguientes características en promedio:

-Total Promociones-	VIVIENDA		GARAJE		TRASTERO	
	Venta	Alquiler (mensual)	Venta	Alquiler (mensual)	Venta	Alquiler (mensual)
Precio medio total (€)	94.959	466	16.198	79	3.562	23
Superficie media útil (m <sup>2</sup> )	76,5	76,0	22,2	21,9	6,0	5,3



# ***LA DEMANDA DE VIVIENDA***

# LA DEMANDA DE VIVIENDA

## -Introducción-

33

Este capítulo recoge la parte más importante de la investigación, el análisis de la demanda de vivienda en el municipio de Elche. Para ello, se ha estructurado según el siguiente esquema analítico:

### 1. Cuantificación de la demanda de vivienda en Elche

### 2. Caracterización de la demanda de vivienda:

- Perfil sociodemográfico de la demanda de vivienda
- Necesidad de la vivienda
- Comportamiento de compra
- Tipo de vivienda demanda
- Precios
- Demanda de vivienda protegida

# CUANTIFICACIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA EN ELCHE

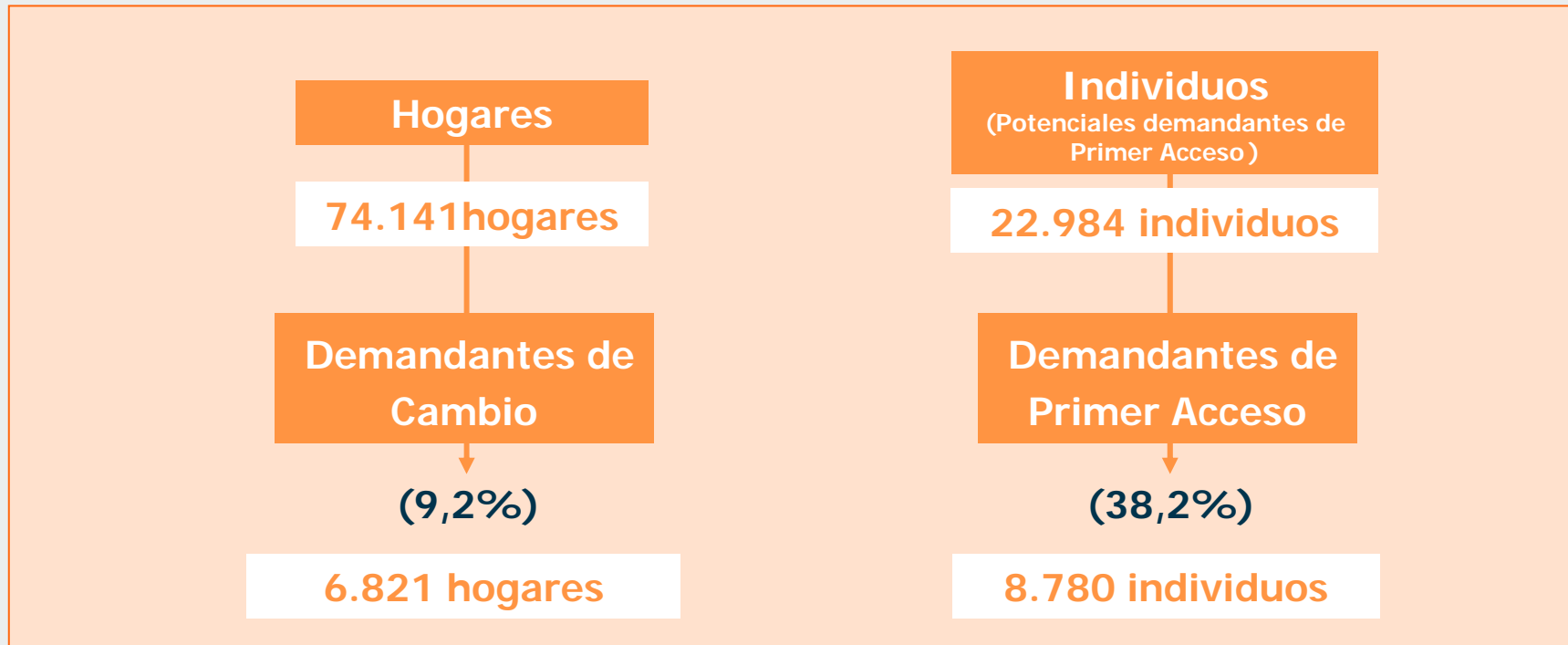
34

Los potenciales demandantes de una vivienda pueden clasificarse en dos categorías:

- **Hogares:** unidades familiares que ya han accedido a una vivienda
  - **Individuos:** mayores de 18 años que aun no han realizado un primer acceso a una vivienda.
- Posibles demandantes de **CAMBIO DE VIVIENDA**
- Posibles demandantes de **PRIMER ACCESO**

Para cuantificar la demanda de viviendas en el municipio de Elche, se ha diferenciado entre los dos colectivos detallados.

# CUANTIFICACIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA EN ELCHE



Por tanto, en la actualidad hay 6.821 hogares y 8.780 individuos en Elche en situación de demanda inicial de vivienda para cambio y primer acceso respectivamente.

A continuación se caracteriza la demanda de vivienda en el municipio de Elche tomando como base de análisis aquellos hogares-individuos que manifiestan necesidad-demanda de vivienda.

Nota: Las tasas de demanda provienen del Estudio de las necesidades y demanda de vivienda en la C. Valenciana, los datos son los relativos al municipio de Elche. Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitage. (2007).

## PERFIL DEL DEMANDANTE

36

En este apartado se analizan las principales **características sociodemográficas** de los dos colectivos en situación de demanda potencial de vivienda:

### HOGARES

#### (Demandantes de CAMBIO)

- Demandante de **más de 35 años**.
- El tamaño medio del hogar se sitúa en torno a **3 miembros**.
- La mayoría es de nacionalidad española. Aunque cabe destacar un elevado porcentaje de extranjeros (29,1%), procedentes en su mayoría de Colombia y Ecuador.
- La mayoría tiene **pareja**.
- El 71,5% se encuentra en una situación laboral activa, cabe destacar que más del 19% son pensionistas, retirados o incapacitados.
- La mayoría de los demandantes de cambio tiene unos ingresos mensuales netos de 900 € en adelante (78,4%), que los aportan entre dos miembros.
- Los ingresos de la mayoría de demandantes de cambio oscilan entre 1,5 y 3,5 veces el IPREM (57,6%)

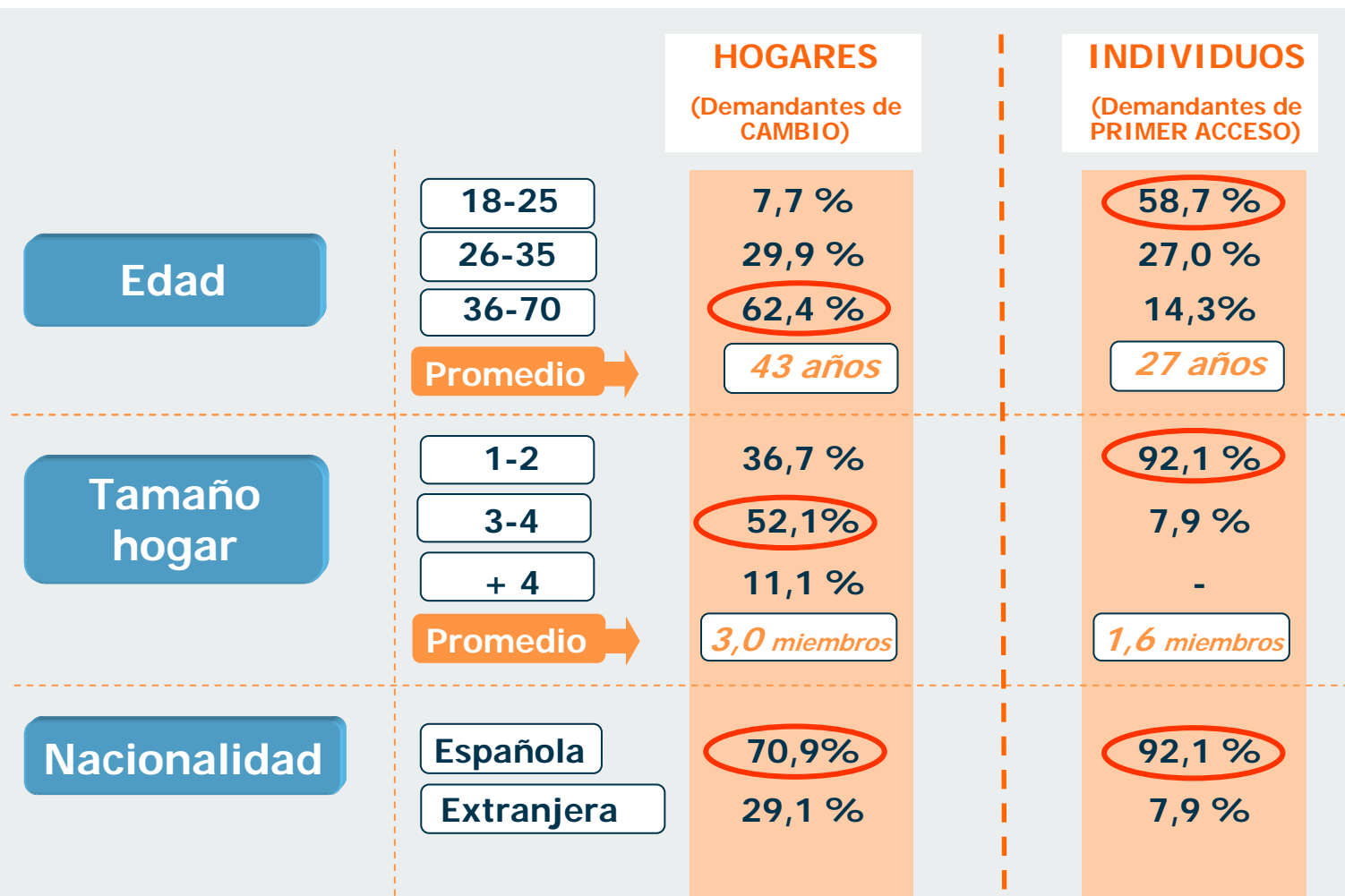
### INDIVIDUOS

#### (Demandantes de PRIMER ACCESO)

- Demandante joven entre **18 y 25 años**.
- El tamaño medio del hogar se sitúa en torno a **2 miembros**.
- Nacionalidad española.
- La práctica totalidad **son solteros**.
- El 85,5% se encuentra en una situación laboral activa, cabe destacar que más del 11% están en paro.
- La mayoría de demandantes de primer acceso ingresa de 900€ a 1.800€ al mes (54,1%), que los aporta un único miembro en la mayor parte de los casos.
- Los ingresos de la mayoría de demandantes de cambio son de hasta 2,5 veces el IPREM (57,4%)

## PERFIL DEL DEMANDANTE

37



Unidad: Porcentaje

Base: Hogares demandantes de cambio (9,2% de los hogares);

Individuos demandantes de primer acceso (38,2% de los individuos potenciales demandantes)

P.DC.1. Edad

P.DC.2. Sexo

P. DC.4. Nacionalidad

P.DC.6. Tamaño hogar

# PERFIL DEL DEMANDANTE

38

		HOGARES (Demandantes de CAMBIO)	INDIVIDUOS (Demandantes de PRIMER ACCESO)
<b>Estado civil</b>	Casado/con pareja	70,1%	12,7%
	Soltero	12,8%	85,7%
	Divorciado/Separado	11,1%	1,6%
	Viudo	6,0%	-
<b>Situación laboral</b>	Trabaja	71,5%	85,5%
	Jubilado/Incapacitado	19,9%	1,6%
	Parado	8,6%	11,3 %
	Estudiante	-	1,6 %
<b>Nº miembros aportan ingresos</b>	1	48,3 %	62,9 %
	2	37,9 %	35,5 %
	+2	13,8%	1,6 %

P.DC.3. Estado civil:

P.DC.7. ¿Cuál es la actual actividad del sustentador principal o cabeza de familia?

P.DC.9. ¿Cuántas personas aportan o aportarán ingresos regulares al hogar?

P.DC.10 ¿Podría decirme la cuantía mensual neta del conjunto de ingresos familiares?

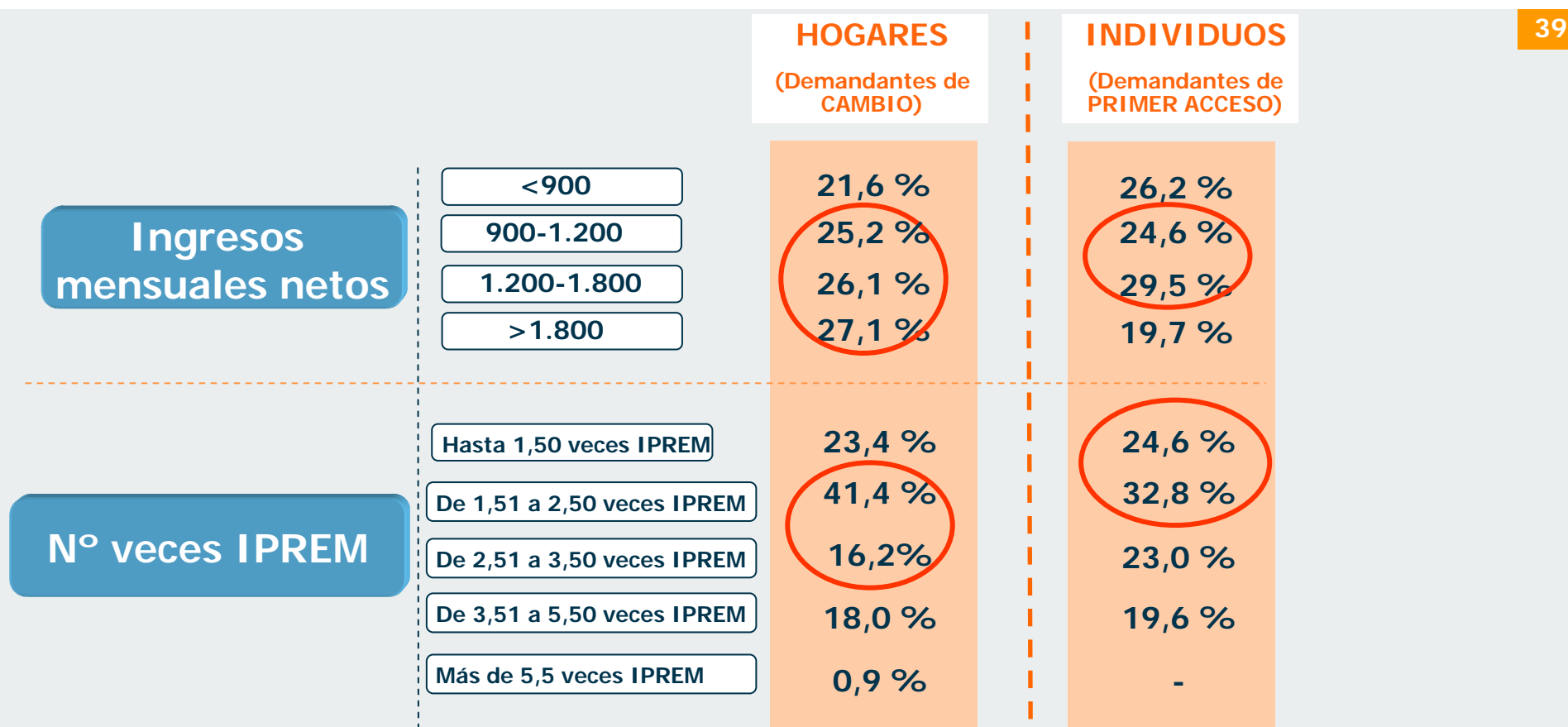
Unidad: Porcentaje

Base: Hogares demandantes de cambio (9,2% de los hogares);

Individuos demandantes de primer acceso (38,2% de los individuos potenciales demandantes)

# PERFIL DEL DEMANDANTE

39



P.DC.3. Estado civil:

P.DC.7. ¿Cuál es la actual actividad del sustentador principal o cabeza de familia?

P.DC.9. ¿Cuántas personas aportan o aportarán ingresos regulares al hogar?

P.DC.10 ¿Podría decirme la cuantía mensual neta del conjunto de ingresos familiares?

Unidad: Porcentaje

Base: Hogares demandantes de cambio (9,2% de los hogares);

Individuos demandantes de primer acceso (38,2% de los individuos potenciales demandantes)

## NECESIDAD DE LA VIVIENDA

40

### ❑ Grado de necesidad / intención de acceso a la vivienda

Más de la mitad de las familias de Elche que están inmersas en un proceso de búsqueda de vivienda manifiesta que tiene entre bastante y mucha necesidad.

El grado de necesidad es más intenso entre los hogares demandantes de cambio de vivienda.

### ❑ Periodo de tiempo en situación de necesidad

Por término medio las familias de Elche que tienen necesidad de acceder/cambiar de vivienda llevan en esta situación entre dos y tres años.

Los colectivos de demandantes de vivienda protegida y de primer acceso, son los que llevan un periodo de tiempo superior en estado de necesidad.

### ❑ Previsión de acceso a la vivienda

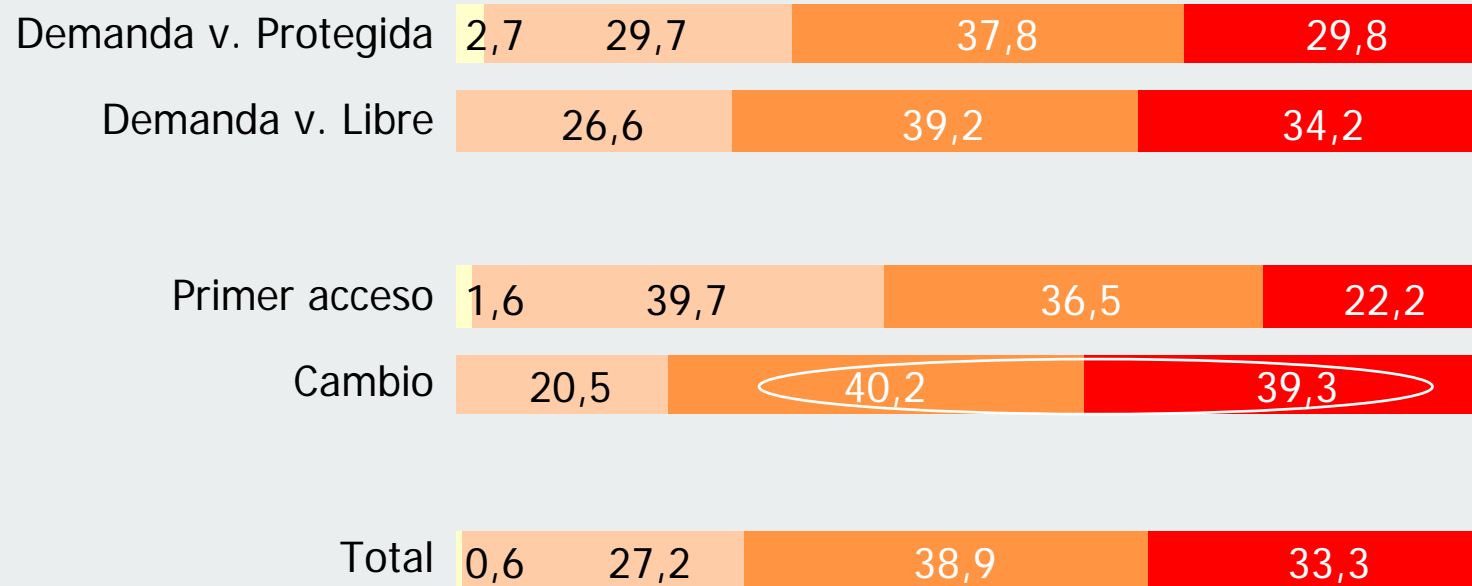
La mayoría de las familias de Elche con necesidad o intención de acceder a una vivienda tiene previsto realizar este cambio en los próximos tres años.

Los colectivos de demandantes de vivienda protegida y de primer acceso, estiman que “tardarán tiempo” en acceder a la vivienda.

## NECESIDAD DE LA VIVIENDA

41

### - Grado de necesidad-



Unidad: Porcentaje  
Base: Demandantes en  
proceso de búsqueda

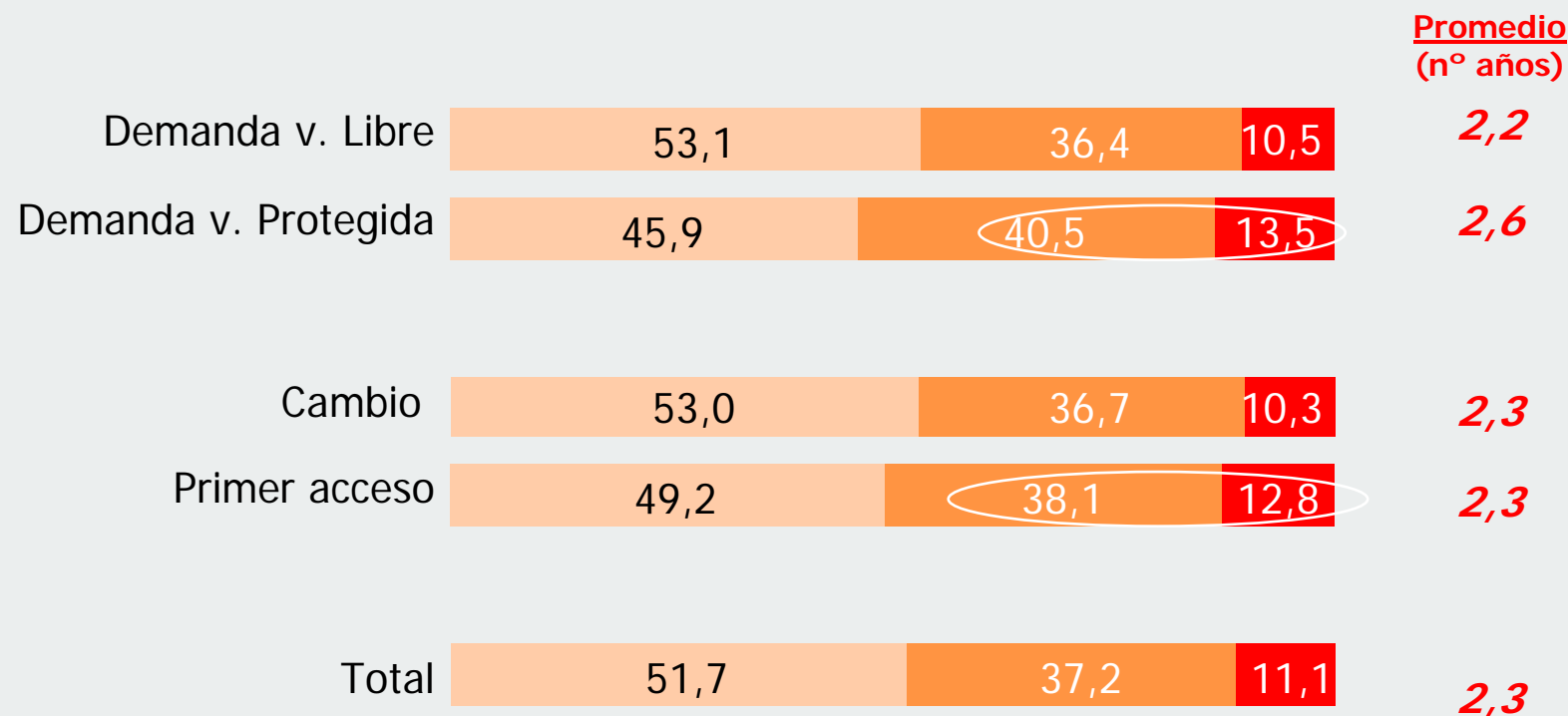
Poca
  Alguna
  Bastante
  Mucha

P.1. En primer lugar, me gustaría saber ¿cómo califica su necesidad de cambiar/acceder a una nueva vivienda?

## NECESIDAD DE LA VIVIENDA

42

### - Periodo de tiempo en situación de necesidad-



Unidad: Porcentaje y  
media(nº años)

Base: Demandantes en  
proceso de búsqueda

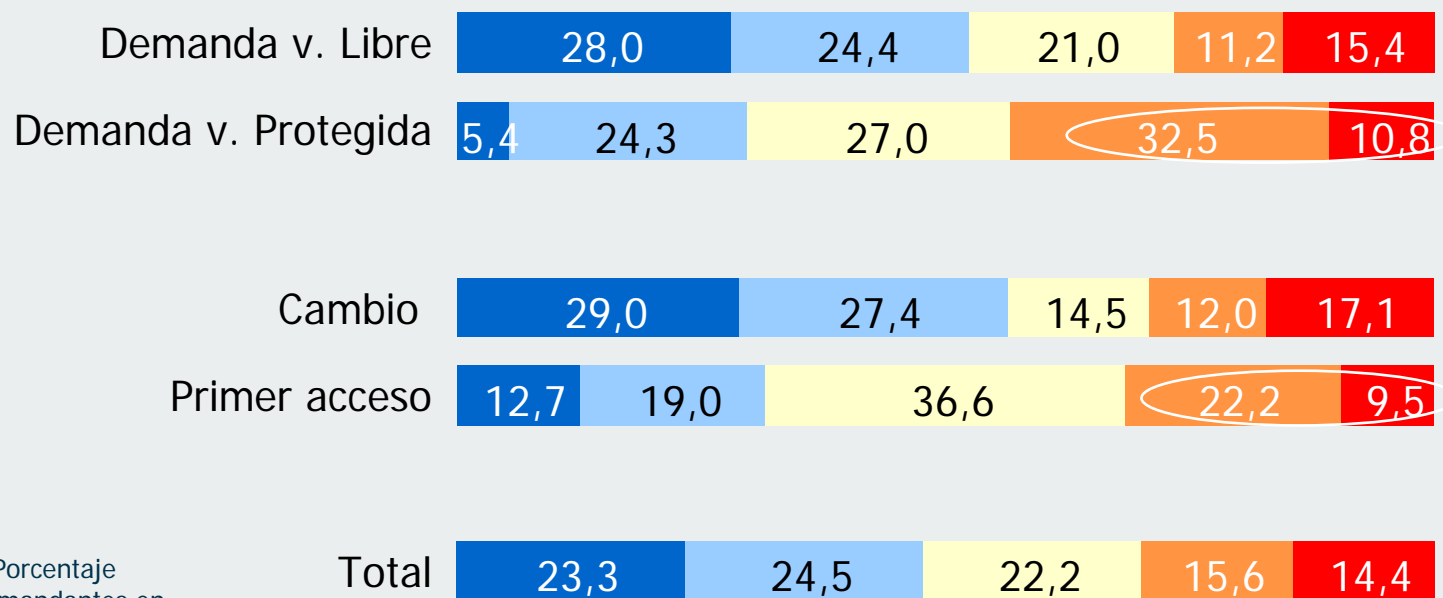
Menos de 2 años    Entre 2 y 4 años    Más de 4 años

P.2. ¿Cuánto tiempo lleva en esta situación de necesidad de cambiar / acceder a una primera vivienda?

## NECESIDAD DE LA VIVIENDA

43

### - Previsión de acceso a la vivienda -



Unidad: Porcentaje  
Base: Demandantes en proceso de búsqueda

■ Dentro de 1 año  
 ■ Entre 1 y 2 años  
 ■ Entre 2 y 3 años  
 ■ Entre 3 y 4 años  
 ■ Más de 4 años

P.4. ¿Cuándo cree Ud. que comprará/alquilará la nueva vivienda?

## COMPORTAMIENTO DE COMPRA

44

### ❑ **Motivos de la necesidad de acceso a la vivienda**

Los principales motivos que generan la **necesidad de cambio** de vivienda entre las familias de Elche son, en primer lugar, mejorar las prestaciones de la vivienda actual y en segundo lugar, pasar de una situación de alquiler a una de compra-propiedad.

En el caso del **primer acceso** a la vivienda, el principal motivo de la necesidad de acceder a la vivienda es la búsqueda de mayor intimidad y por haber alcanzado cierta estabilidad económica que posibilita el acceso a la vivienda, y el segundo motivo por el deseo de casarse o vivir en pareja.

### ❑ **Jerarquización de los elementos determinantes en la compra de la vivienda**

Ofreciendo una batería de atributos y solicitando que manifieste la importancia que tiene cada uno en la decisión final de la vivienda a comprar o alquilar, se llega a la conclusión que los aspectos que son considerados de alta importancia son, por este orden, los siguientes:

- El **precio**.
- La **seguridad** en el entorno.

## COMPORTAMIENTO DE COMPRA

45

### ❑ Valoración global de la oferta de vivienda nueva en Elche

La práctica totalidad de los demandantes en proceso de búsqueda otorga una valoración media-baja a la oferta de vivienda nueva en Elche.

El colectivo demandante de vivienda protegida es el que se muestra más insatisfecho con la oferta actual.

### ❑ Prescriptor de la compra

Las principales figuras en las que se apoyarían los demandantes de vivienda para recibir consejo en la toma de decisión de la compra de la vivienda son en el cónyuge/ la pareja.

Podemos destacar que los demandantes de primer acceso y vivienda protegida buscan consejo en mayor medida en conocidos o familiares.

## COMPORTAMIENTO DE COMPRA

46

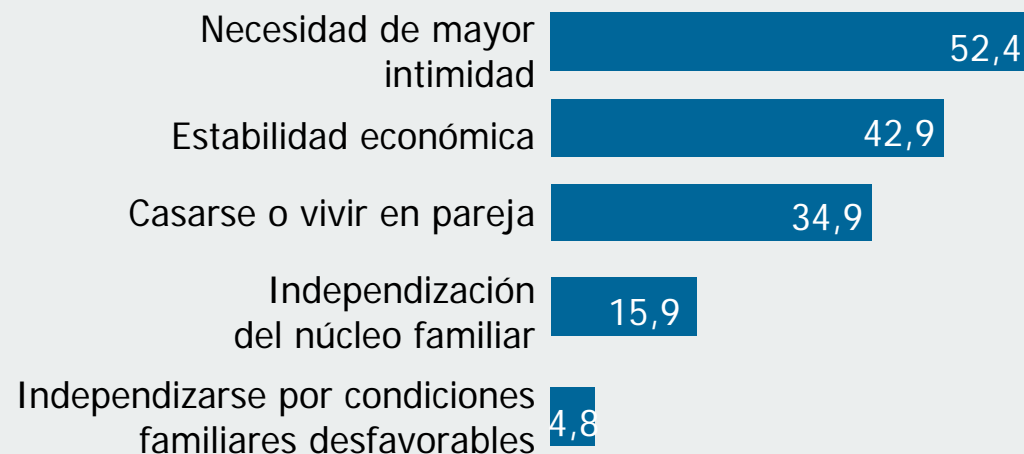
### - Motivaciones que indican la necesidad de vivienda -

#### Cambio



Unidad: Porcentaje (Respuesta múltiple)  
Base: Hogares demandantes de cambio  
(9,2% de los hogares)

#### Primer acceso



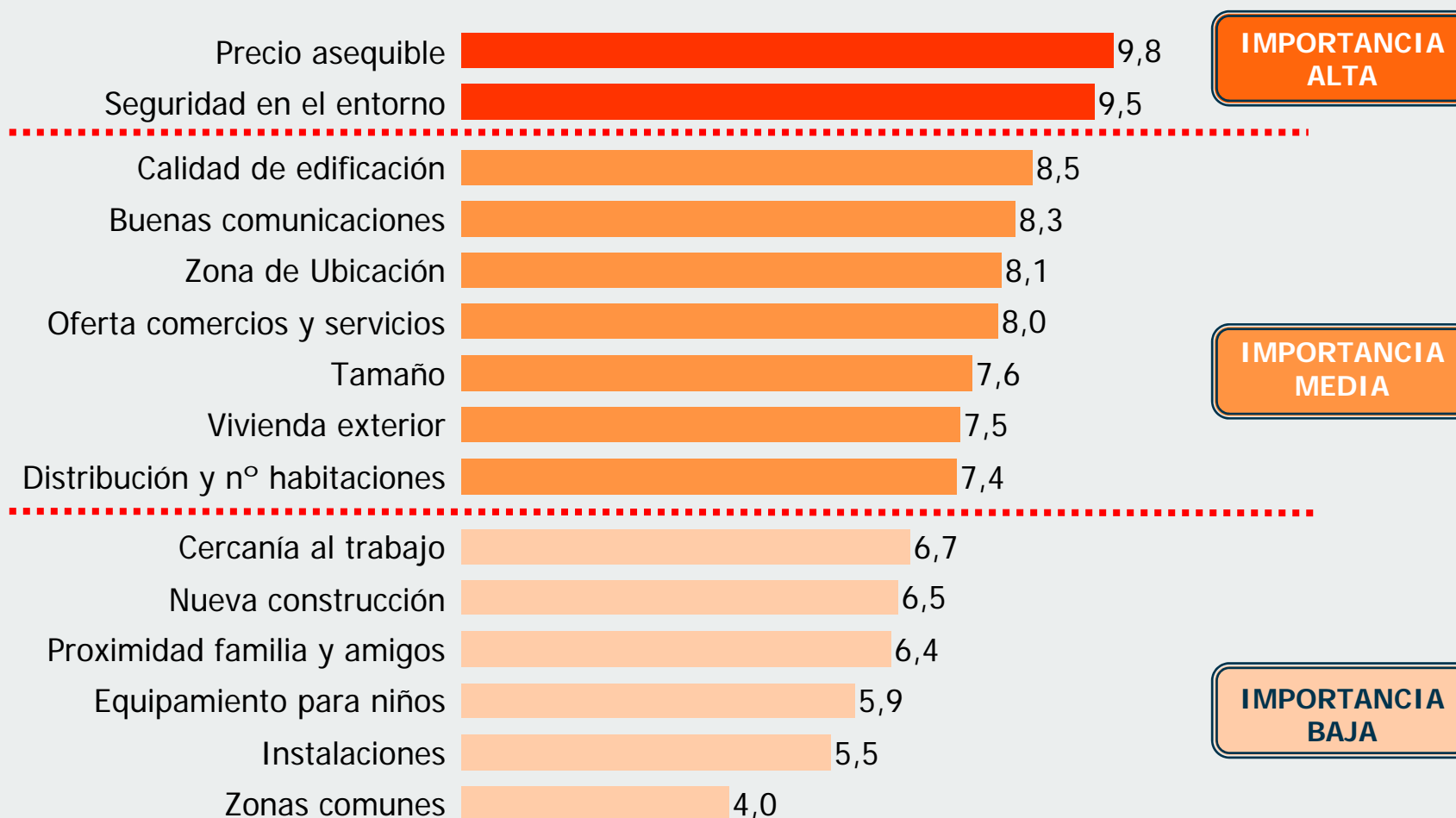
Unidad: Porcentaje (Respuesta múltiple)  
Base: Individuos demandantes de primer acceso (38,2% de los individuos potenciales demandantes)

P.3. ¿Cuál es el principal motivo de esa necesidad de cambio / primer acceso a una vivienda?

# COMPORTAMIENTO DE COMPRA

47

## - Factores determinantes en la decisión de compra -



Unidad: Valoración media (Escala de valoración 0-10 puntos) Base: Demandantes en proceso de búsqueda

P.6. ¿Qué importancia tiene para usted/es cada uno de los siguientes aspectos sobre la futura vivienda?

## COMPORTAMIENTO DE COMPRA

### - Factores determinantes en la decisión de compra -

48

FACTOR	TOTAL	TIPO DEMANDA		TIPO RENTA	
		Cambio	1 <sup>er</sup> Acceso	Protegida	Libre
Precio asequible	9,8	9,7	9,8	9,7	9,8
Seguridad en el entorno	9,5	9,5	9,3	9,5	9,4
Calidad de edificación	8,5	8,5	8,7	8,5	8,6
Buenas comunicaciones	8,3	8,5	7,9	8,0	8,3
Zona de Ubicación	8,1	8,1	8,1	7,7	8,2
Oferta comercios y servicios	8,0	8,3	7,6	8,1	8,0
Tamaño	7,6	7,8	7,4	7,5	7,7
Vivienda exterior	7,5	7,5	7,4	7,6	7,4
Distribución y nº habitaciones	7,4	7,5	7,3	7,5	7,4
Cercanía al trabajo	6,7	6,7	6,8	7,4	6,5
Nueva construcción	6,5	6,5	6,6	6,7	6,5
Proximidad familia y amigos	6,4	6,3	6,7	6,8	6,3
Equipamiento para niños	5,9	5,7	6,3	7,0	5,6
Instalaciones	5,5	5,4	5,8	5,5	5,5
Zonas comunes	4,0	3,8	4,4	4,5	3,9

**IMPORTANCIA  
ALTA**
**IMPORTANCIA  
MEDIA**
**IMPORTANCIA  
BAJA**

Unidad: Valoración media (Escala de valoración 0-10 puntos)

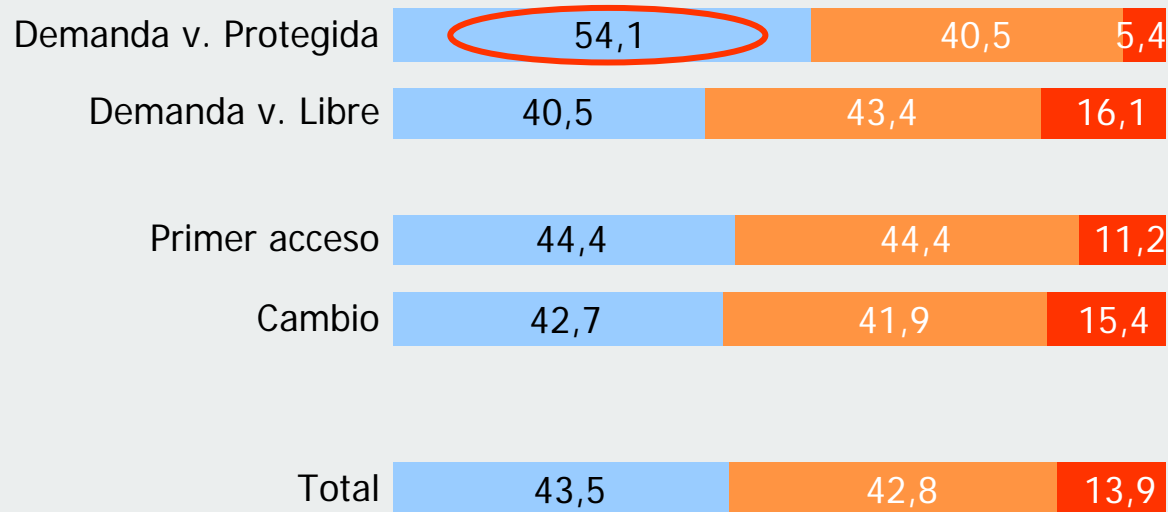
Base: Demandantes en proceso de búsqueda

P.6. ¿Qué importancia tiene para usted/es cada uno de los siguientes aspectos sobre la futura vivienda?

## COMPORTAMIENTO DE COMPRA

49

### - Valoración global de la oferta vivienda nueva en Elche -



Unidad: Porcentaje

Base: Demandantes en  
proceso de búsqueda

■ Baja (0-4 puntos) ■ Media (5-7 puntos) ■ Alta (8-10 puntos)

P.7. ¿Cómo valora la oferta de vivienda nueva en Elche a nivel global teniendo en cuenta todos los aspectos comentados anteriormente?

Nota: Se valora en una escala de 0-10 puntos.

## COMPORTAMIENTO DE COMPRA

50

### - Prescriptor de la compra de la vivienda -

	TOTAL	Cambio	Primer Acceso	Protegida	Libre
El cónyuge / La pareja	57,2%	68,4%	36,5%	45,9%	60,1%
Conocidos / Otros familiares	35,6%	32,5%	41,3%	43,2%	33,6%
Nadie / Es una decisión personal	17,2%	10,3%	30,2%	18,9%	16,8%
Profesionales / Promotores	6,1%	6,8%	4,8%	2,7%	7,0%

Unidad: Porcentaje (Respuesta múltiple)  
Base: Demandantes en proceso de búsqueda

P.19. ¿En quién se apoyará o quién le aconsejará para tomar la decisión de compra de una vivienda u otra?

## TIPO DE VIVIENDA DEMANDADA

51

### ❑ Tipología de la vivienda

La modalidad de vivienda más demandada por las familias de Elche es la vivienda **multifamiliar** (96,1%).

Únicamente un 3,9% demanda una vivienda unifamiliar y son los demandantes de cambio los que muestran un mayor interés por esta tipología de vivienda.

### ❑ Régimen de tenencia

Más del 75% de los demandantes de vivienda en Elche se decantan por el acceso a la vivienda en **propiedad**.

## TIPO DE VIVIENDA DEMANDADA

### ❑ Vivienda nueva/usada

La vivienda de obra nueva es la opción preferida por un 38,9% de los demandantes, adquiriendo mayor representatividad entre los demandantes de vivienda protegida y primer acceso. Algo más de un tercio de los demandantes (34,4%), prefiere una vivienda de segunda mano. Los que no saben que decisión tomarán finalmente suponen más de la cuarta parte de los demandantes en proceso de búsqueda (26,7%).

### ❑ Uso y ubicación

La vivienda habitual será el uso que la totalidad de los demandantes manifiesta que dará a la vivienda adquirida.

La ubicación preferida es el municipio de Elche, ya sea en el barrio actual o en otro diferente. El 6,3% manifiesta que, en principio, desearía que su vivienda estuviese ubicada en otro municipio próximo.

Las zonas preferidas de ubicación de la vivienda por los demandantes de vivienda protegida son, en primer lugar, el núcleo urbano y en segundo, el Barrio Plá Sur, la zona de Nuevo Altavix, y las pedanías de interior.

## TIPO DE VIVIENDA DEMANDADA

53

### ❑ Superficie de la vivienda

La vivienda demandada se sitúa en torno a los **82m<sup>2</sup>** de superficie útil.

La mayoría de la población que demanda vivienda prefiere una superficie útil de entre 71 y 90m<sup>2</sup> (54,1%). El resto se divide en dos grupos homogéneos, los que demandan una superficie de hasta 70m<sup>2</sup> y los que demandan una superficie de mayor tamaño (de 90m<sup>2</sup> en adelante), los cuales representan el 21,8% y el 24,1% respectivamente.

Los demandantes de cambio se decantan en mayor medida por una vivienda de mayor superficie.

### ❑ Distribución por estancias

La distribución perfecta de la vivienda para las familias de Elche es la siguiente:

- Número de dormitorios: la mayoría demanda **tres dormitorios** (59,7%), casi un tercio demanda dos (30,7%) y únicamente un 9,6% demanda cuatro.
- Número de baños: **dos baños**, más de la mitad de los demandantes prefieren dos baños (51,4%), el 48,6% restante prefiere un solo baño.

## TIPO DE VIVIENDA DEMANDADA

54

### - Modalidad preferida -

	TOTAL	Cambio	Primer Acceso	Protegida	Libre
Multifamiliar	96,1%	94,0%	100,0%	100,0%	95,1%
Unifamiliar	3,9%	6,0%	-	-	4,9%

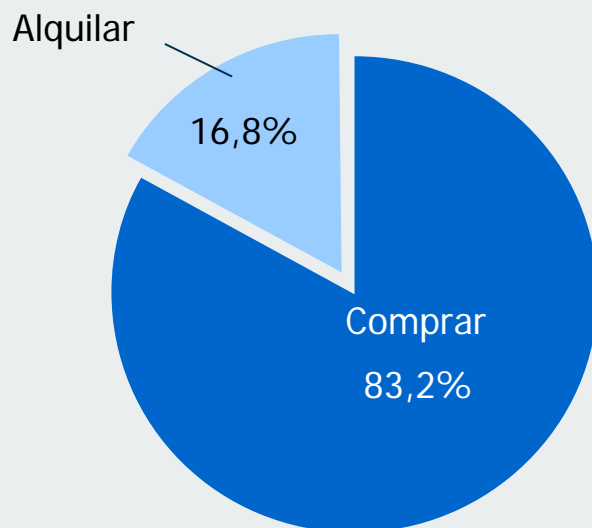
Unidad: Porcentaje (Respuesta múltiple)  
Base: Demandantes en proceso de búsqueda

P.9. Teniendo en cuenta su situación actual tanto laboral como personal, sus disponibilidades económicas y el precio de la vivienda. ¿Qué tipología tiene prevista para la futura vivienda?

## TIPO DE VIVIENDA DEMANDADA

55

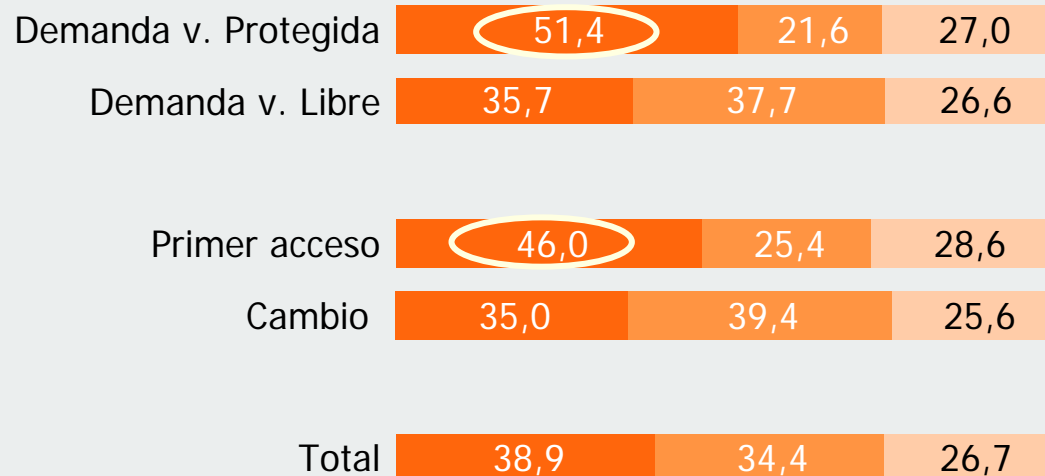
### - Régimen de tenencia -



Unidad: Porcentaje

Base: Demandantes en proceso de búsqueda

### - Vivienda nueva/usada -



■ Nueva   ■ Segunda mano   ■ Ns/Nc

P.8. ¿Qué está buscando Ud.: comprar o alquilar una vivienda?

P.10. ¿Qué cree Ud. que comprará/alquilará: una vivienda nueva o una de segunda mano?

## TIPO DE VIVIENDA DEMANDADA

56

-Uso-

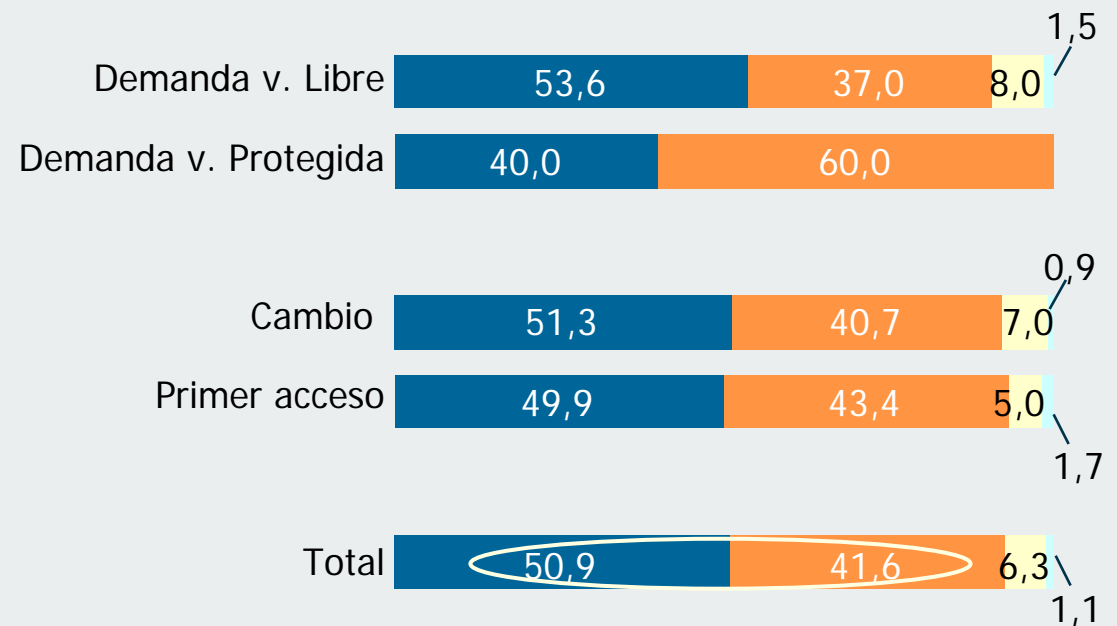
-Ubicación-

VIVIENDA  
HABITUAL



100%

Demandantes  
en proceso de  
búsqueda



Unidad: Porcentaje

Base: Demandantes en proceso de búsqueda

■ Elche  
(mismo barrio)

■ Elche  
(otro barrio)

■ Otro municipio  
próximo

■ Otro municipio fuera  
de la Comunidad Valenciana

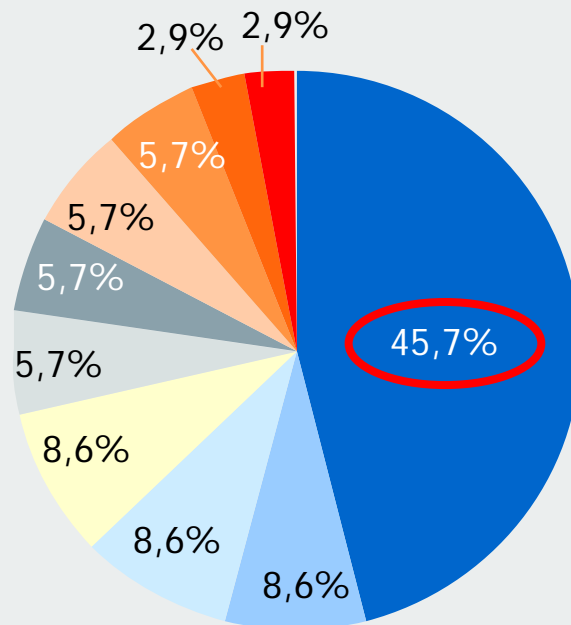
P.11. ¿Qué uso le dará a esta vivienda?

P.18. ¿Dónde estaría ubicada esta futura vivienda?

## TIPO DE VIVIENDA DEMANDADA

### - ZONA PREFERIDA POR LOS DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA -

57



- Núcleo Urbano (sin especificar)
- Barrio Plá Sur
- Zona C -Nuevo Altabix: Zona Kelme, Jubalcoy, Camino de Castilla-
- Pedanías de interior: -Torrellano, las Bayas, la Hoya, Valverde, Matola-
- Zona D -Nuevo Altabix: Zona Porcelanosa, Carretera de Alicante, Cantallops-
- Zona E -Estadio Martínez Valero, Alzabares, Circunvalación Sur-Este-
- Barrio del Raval
- Barrio Carrús Oeste
- Zona A -El Toscar, Centro Comercial El Aljub, zona Cementerio Viejo-
- Zona B -Zona El Corte Inglés, Centro Comercial Ciudad de Elche, Circunvalación Sur-Oeste -

Unidad: Porcentaje

Base: Demandantes de vivienda

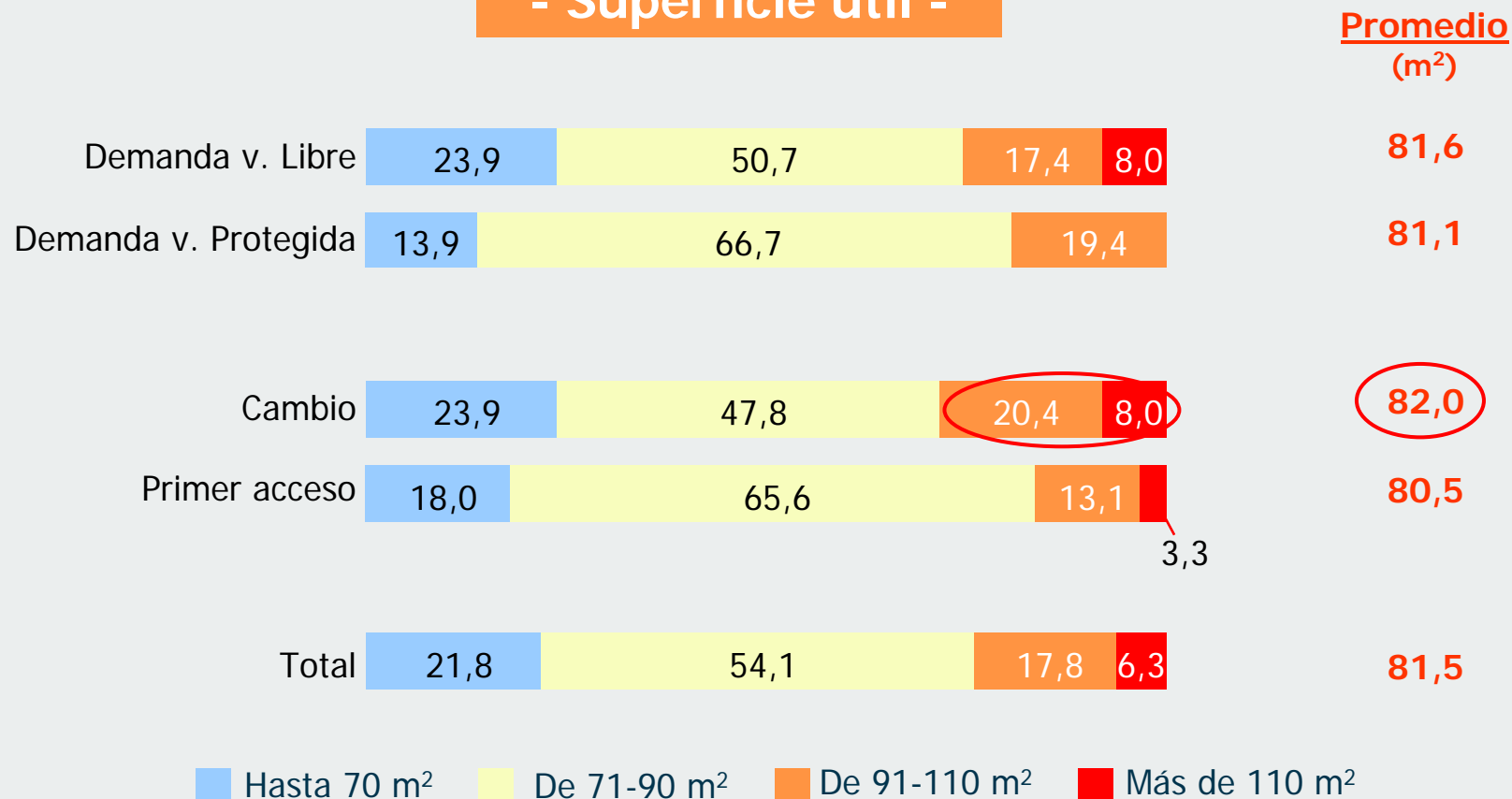
protegida que han contestado zona preferida.

P.18.b. ¿En qué zona del municipio le gustaría que estuviese ubicada la vivienda?

## TIPO DE VIVIENDA DEMANDADA

58

### - Superficie útil -



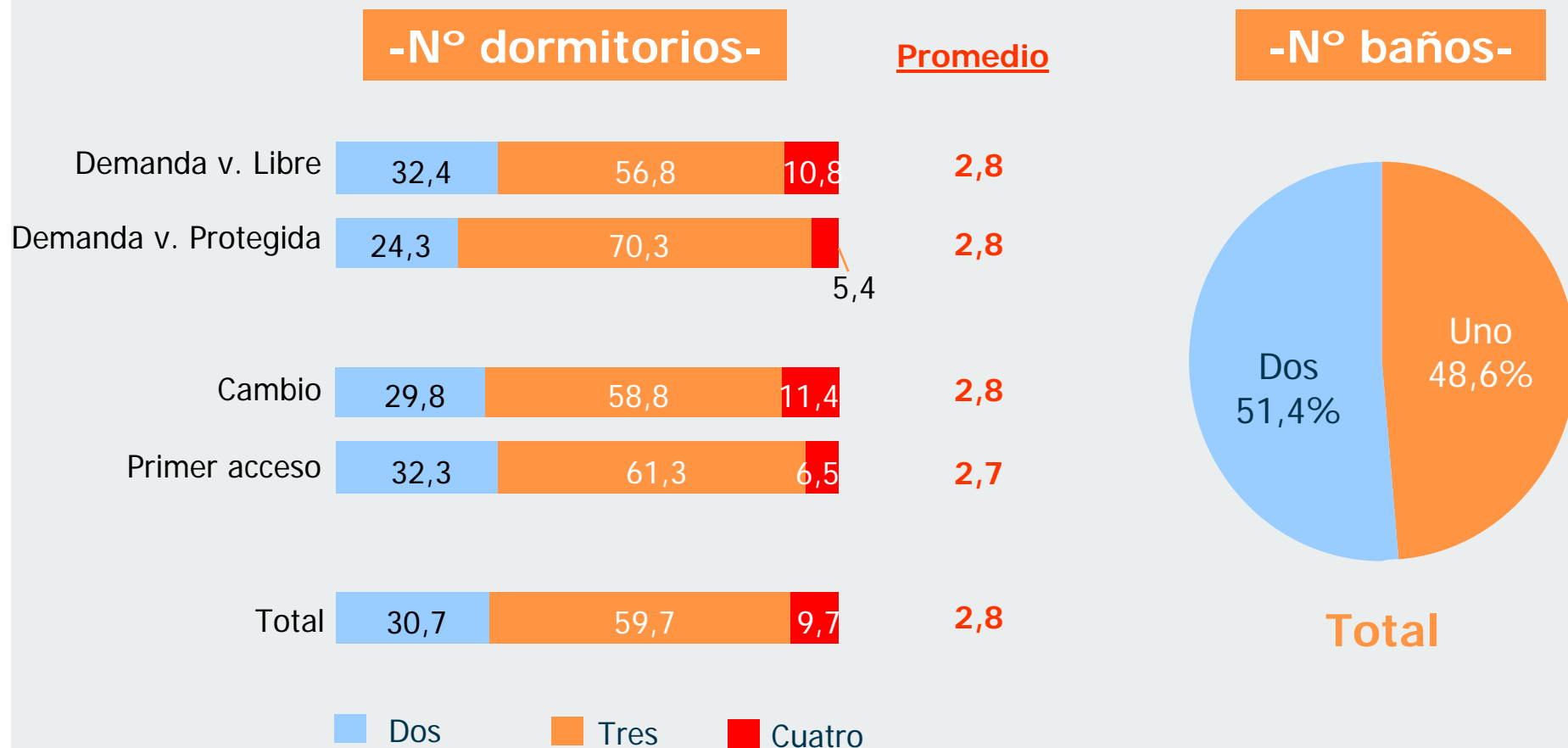
Unidad: Porcentaje y media en m<sup>2</sup>

Base: Demandantes en proceso de búsqueda

P.12. ¿Considerando sus necesidades, su presupuesto y la oferta existente, ¿qué superficie cree que tendrá la vivienda que se compre/alquile?

## TIPO DE VIVIENDA DEMANDADA

59



Unidad: Porcentaje y media (nº dormitorios)  
 Base: Demandantes en proceso de búsqueda

P.13. ¿Y cuál será la distribución por estancias?

## PRECIOS

60

### ❑ Presupuesto previsto en la compra de la vivienda

El **precio de compra** que tiene previsto pagar las familias de Elche por el acceso a una vivienda se sitúa por término medio en torno a 145.000 euros.

La mitad aproximadamente de los demandantes maneja un presupuesto de 125.000–175.000 euros (44,5%), el resto se divide en dos grupos más o menos homogéneos, los que destinarán menos de 125.000 euros a la compra de la vivienda (31,7%) y aquellos que tienen previsto gastarse más de 175.000 euros (23,8%).

El precio por m<sup>2</sup> que se está dispuesto a pagar es de 1.787 €/ m<sup>2</sup>.

# PRECIOS

61

## ❑ Financiación

La mayoría de demandantes de vivienda utilizaría el **préstamo hipotecario** como método de financiación para hacer frente al pago de la vivienda.

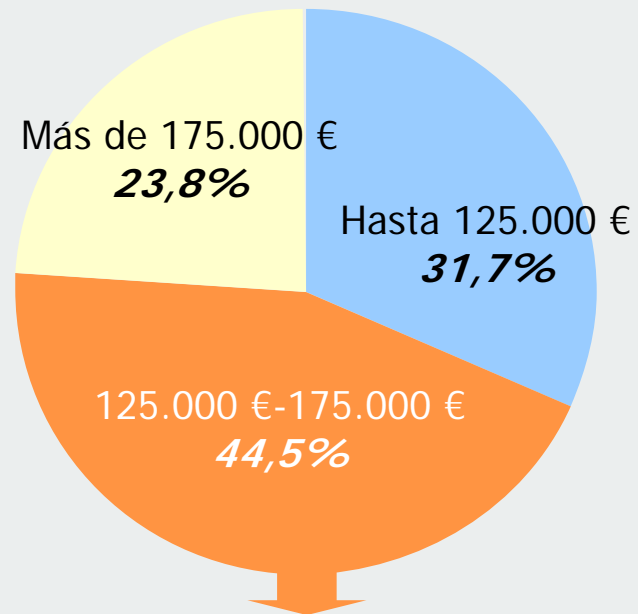
Otros métodos de financiación destacables que complementan al anterior son:

- Para los demandantes de cambio y vivienda de renta libre: venta de la vivienda actual o de otros bienes.
- Para la demanda de vivienda protegida y primer acceso: ayuda familiar y ayudas públicas.

# PRECIOS

62

## -Precio que desearían gastarse en la vivienda-



### PROMEDIO

Precio vivienda: 145.601 (€)

Precio/superficie: 1.787 (€/m<sup>2</sup>)

Unidad: Porcentaje  
Base: Demandantes en  
proceso de búsqueda

**PRECIO DE ALQUILER** → **316 € mensuales**

P.15.a. Considerando sus posibilidades económicas y el precio de la vivienda, ¿qué precio cree Ud. que acabará pagando como máximo por la vivienda que se compra?

# PRECIOS

63

## -Financiación-

MÉTODO	TOTAL	TIPO DEMANDA		TIPO RENTA	
		Cambio	1er Acceso	Protegida	Libre
Solicitando un préstamo	78,8	65,2	100,0	97,3	72,8
Venta de la vivienda actual	33,8	55,4	-	2,7	43,9
Ahorros propios	33,1	30,4	37,3	24,3	36,0
Ayudas Públicas para primer acceso	27,8	-	71,2	59,5	17,5
Ayuda familiar	5,3	3,3	8,5	2,7	6,1
Venta de otros bienes o activos	4,6	5,4	3,4	2,7	5,3

Unidad: Porcentaje (Respuesta múltiple)  
Base: Demandantes en proceso de búsqueda

■ Destaca positivamente respecto al total

P.15.b. En caso de comprar la futura vivienda, ¿cómo financiaría su compra?

## DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA

64

En el capítulo siguiente se cuantificará la demanda real de vivienda protegida.

El método de cuantificación utilizado parte del segmento de hogares y de individuos que **“manifiestan demandar vivienda protegida”**.

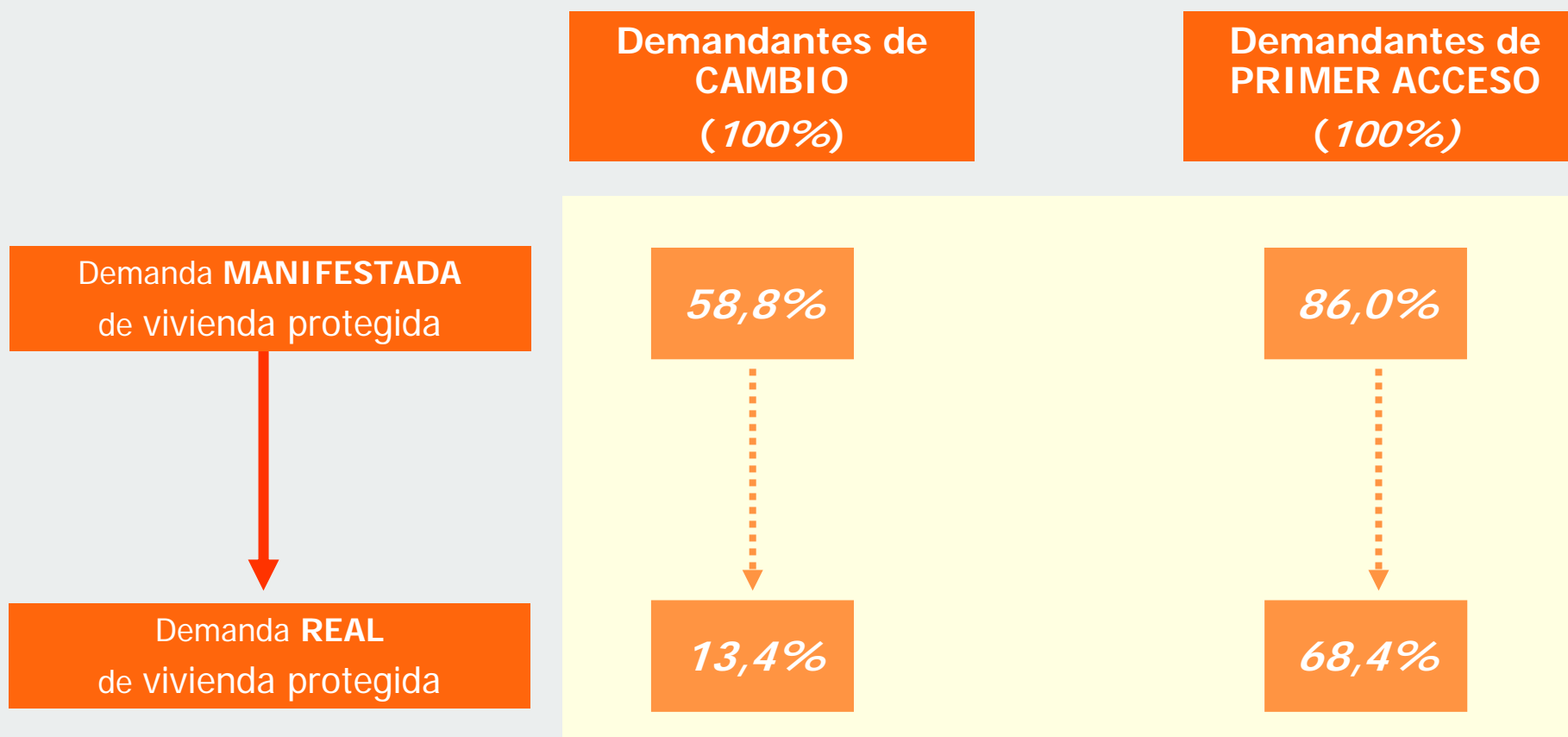
Puesto que el hecho de “manifiestar demandar vivienda protegida” no es suficiente para formar parte del segmento de **“demanda real de vivienda protegida”**, para cuantificar la demanda real se tiene en cuenta únicamente aquellos demandantes que cumplen los requisitos de acceso a una vivienda protegida.

De esta manera, al tener en cuenta los requisitos de acceso, la demanda real por colectivos se puede resumir en las siguientes tasas:

- El **58,8%** de los hogares en proceso de búsqueda de **cambio** de vivienda manifiesta demandar una vivienda protegida, pero sólo un **13,4%** son **demandantes reales**.
- El **86,0%** de los individuos demandantes de **primer acceso** manifiesta demandar una vivienda protegida, pero sólo un **68,4%** son **demandantes reales**.

## DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA

En este diagrama se sintetiza el paso de demanda manifestada de vivienda protegida a demanda real.



## DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA. PERFIL DEL DEMANDANTE

66

A continuación se caracteriza la **demanda real de vivienda protegida**, para los dos colectivos de demanda, en dos vertientes:

- Perfil socioeconómico de los dos colectivos demandantes.
- Características de la vivienda demandada por cada colectivo:

### □ Perfil del demandante

#### HOGARES

##### (Demandantes de CAMBIO)

- Demandante de **36 años en promedio**.
- La mayoría de demandantes de vivienda protegida para cambio son mujeres (71,4%).
- El tamaño medio del hogar se sitúa en torno a **4 miembros**.
- La mayoría es de nacionalidad española (85,7%).
- La mayoría están **casados** o tiene **pareja**.
- El 71,4% se encuentra en una situación **laboral activa**.
- La mayoría de demandantes de cambio ingresa de 900 € al mes en adelante (85,7%).
- Los ingresos de la mayoría de demandantes de cambio están entre 1,5 y 2,5 veces el IPREM (71,4%).

#### INDIVIDUOS

##### (Demandantes de PRIMER ACCESO)

- Demandante joven entre **18 y 25 años**, mayoritariamente.
- La mayoría de demandantes de vivienda protegida para primer acceso son hombres (60,0%).
- El tamaño medio del hogar se sitúa en torno a **2 miembros**.
- Nacionalidad española.
- La práctica totalidad **son solteros**.
- El 92,0% se encuentra en una situación laboral activa.
- La mayoría de demandantes de primer acceso ingresa de 900€ en adelante (77,0%).
- Los ingresos de la mayoría de demandantes de primer acceso son de hasta 2,5 veces el IPREM (61,5%).

## DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA. PERFIL DEL DEMANDANTE

67

		HOGARES (Demandantes de CAMBIO)	INDIVIDUOS (Demandantes de PRIMER ACCESO)
Edad	18-25	-	61,5 %
	26-35	42,9 %	34,6 %
	36-45	57,1 %	3,8%
	Promedio	36 años	25 años
	Sexo	Hombre	28,6 %
	Mujer	71,4 %	40,0 %
Tamaño hogar	1	28,6 %	42,3%
	2	-	46,2 %
	3	-	11,5 %
	4	28,6%	-
	+ 4	42,8 %	-
Promedio	3,4 miembros	1,7 miembros	
Nacionalidad	Española	85,7 %	96,3 %
	Extranjera	14,3 %	3,8%

P.DC.1. Edad:

P.DC.2. Sexo:

P. DC.4. Nacionalidad

P.DC.6. Tamaño hogar

Unidad: Porcentaje

Base: Hogares demandantes de vivienda protegida (1,1% de los hogares);

Individuos demandantes de vivienda protegida (23,9% de los individuos potenciales demandantes)

## DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA. PERFIL DEL DEMANDANTE

68

		HOGARES (Demandantes de CAMBIO)	INDIVIDUOS (Demandantes de PRIMER ACCESO)
Estado civil	Soltero	14,3%	88,5%
	Casado/con pareja	57,1%	7,7%
	Divorciado/Separado	28,6%	3,8%
Situación laboral	Trabaja	71,4%	92,0%
	Parado	14,3%	8,0%
	Inactivo	14,3%	-
Nº miembros aportan ingresos	1	42,9 %	61,5 %
	2	57,1 %	38,5 %

Unidad: Porcentaje

Base: Hogares demandantes de vivienda protegida (1,1% de los hogares);  
Individuos demandantes de vivienda protegida (23,9% de los individuos potenciales demandantes)

P.DC.3. Estado civil:

P.DC.7. ¿Cuál es la actual actividad del sustentador principal o cabeza de familia?

P.DC.9. ¿Cuántas personas aportan o aportarán ingresos regulares al hogar?

## DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA. PERFIL DEL DEMANDANTE

69

		HOGARES (Demandantes de CAMBIO)	INDIVIDUOS (Demandantes de PRIMER ACCESO)
Nivel ingresos	<900	14,3 %	23,0 %
	900-1.200	57,1 %	34,7 %
	>1.200	28,6 %	42,3 %
Nº veces IPREM	Hasta 1,50 veces IPREM	14,3 %	19,2 %
	De 1,51 a 2,50 veces IPREM	71,4 %	42,3 %
	De 2,51 a 3,50 veces IPREM	-	19,2 %
	De 3,51 a 5,50 veces IPREM	14,3 %	19,2 %

Unidad: Porcentaje

Base: Hogares demandantes de vivienda protegida (1,1% de los hogares);  
Individuos demandantes de vivienda protegida (23,9% de los individuos potenciales demandantes)

## DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA

### TIPO DE VIVIENDA DEMANDADA

#### □ Tipo de vivienda protegida demandada

La vivienda demandada por cada uno de los colectivos de demanda tendría las siguientes características básicas:

#### HOGARES

##### (Demandantes de CAMBIO)

- Todos demandan vivienda **multifamiliar**.
- Todos demandan viviendas "normales", sin necesidad de estar adaptadas a alguna discapacidad.
- La práctica totalidad demanda vivienda en **propiedad**, y un 14,3% está indeciso entre la compra y el alquiler.
- La ubicación favorita es el municipio de **Elche**, en el 100% de los casos.
- Demandan una vivienda de entre **2 y 3 dormitorios**.
- El **precio** promedio que están dispuestos a pagar es de **148.571 €**.

#### INDIVIDUOS

##### (Demandantes de PRIMER ACCESO)

- Todos demandan vivienda **multifamiliar**.
- El **3,8%** demanda una vivienda **adaptada** a alguna discapacidad (de movilidad o sensorial).
- La práctica totalidad demanda vivienda en **propiedad**, y un 3,8% está indeciso entre la compra y el alquiler.
- La ubicación favorita es el municipio de **Elche**, en el 100% de los casos.
- Demandan una vivienda de **3 dormitorios**.
- El **precio** promedio que están dispuestos a pagar es de **162.760 €**.

## DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA. TIPO DE VIVIENDA DEMANDADA

71

Unidad: Porcentaje

Base: Hogares demandantes de vivienda protegida (1,9% de los hogares);

Individuos demandantes de vivienda protegida (23,9% de los individuos potenciales demandantes)

		HOGARES (Demandantes de CAMBIO)	INDIVIDUOS (Demandantes de PRIMER ACCESO)
<b>Tipo edificio</b>	Multifamiliar	100,0%	100,0%
<b>Tipo de vivienda</b>	Adaptada	-	3,8%
	Normal	100,0%	96,2%
<b>Régimen tenencia</b>	Compra	85,7%	96,2%
	Alquiler	-	-
	No sabe	14,3%	3,8%
<b>Ubicación</b>	Elche	100,0%	100,0%
<b>Nº medio dormitorios</b>	2	28,6%	26,9%
	3	42,8%	73,1%
	4	28,6%	-
<b>Precio dispuesto a pagar</b>	Hasta 150.000 €	14,3 %	15,9 %
	De 150.000 €-175.000 €	85,7 %	60,0 %
	Más de 175.000 €	-	24,0 %
	<b>Promedio</b>	<b>148.571€</b>	<b>162.760 €</b>

P.9. ¿Qué tipología tiene prevista para la futura vivienda?

P.8. ¿Qué está buscando Ud.: comprar o alquilar una vivienda?

P.18. ¿Dónde estaría ubicada esta futura vivienda?

P.13. ¿Y cuál será la distribución por estancias?

P.15.a. Considerando sus posibilidades económicas y el precio de la vivienda, ¿qué precio cree Ud. que acabará pagando como máximo por la vivienda que se compre?



***DIAGNÓSTICO Y  
CONCLUSIONES***

## PLANTEAMIENTO

73

Una vez realizada la fase descriptiva, en este capítulo se **cuantifica la demanda de vivienda en la ciudad de Elche**. Los datos más relevantes de la cuantificación son:

- **Espacio Temporal:** se cuantifican las **necesidades** de la **población** residente **actual** y las de la población futura prevista en el periodo analizado **(2007-2010)**<sup>(1)</sup>.
- **Colectivos:** se considera de forma separada la demanda de los **hogares** (*demandantes de cambio*) y de los **individuos** (*demandantes de primer acceso*)
- **Variables:** se cuantifica la demanda global en términos de número de viviendas y posteriormente de forma específica en base a:
  - **Renta libre vs. Vivienda protegida.**
  - **Compra vs. alquiler.**
  - Vivienda **nueva** vs. **segunda mano.**

En las páginas siguientes se concretan los aspectos específicos del método empleado en la cuantificación y posteriormente se ofrecen los resultados obtenidos en la misma.

(1): el punto de partida es el año 2007 con los datos oficiales de Padrón de habitantes del INE de población residente en Elche y la encuesta se ha realizado a principios de 2008.

## COLECTIVOS DEMANDANTES

74

Para cuantificar la demanda de vivienda se ha establecido un método de análisis cuyo **resultado final determina el número de viviendas demandadas**.

El método de análisis parte de la demanda de dos **colectivos**:

- el conjunto de **hogares** residentes en Elche, que son potenciales demandantes de un **cambio** de vivienda.
- los **individuos** potenciales demandantes de un **primer acceso** a una vivienda, se trata de aquellos mayores de 18 años que residen en el hogar familiar y que no han accedido a una vivienda todavía.

## VARIABLES UTILIZADAS

75

En primer lugar se determina el número de hogares-individuos en situación de demanda y el régimen de acceso (renta libre-protegida). Para ello se utilizan las siguientes variables:

- **demanda inicial:** es la necesidad-intención de acceder a una vivienda que inicialmente manifiestan cada uno de los colectivos.
- **demanda efectiva:** es el segmento de la demanda inicial de vivienda que planea ejecutar dicha demanda en el corto plazo (próximos 4 años).
- **demanda efectiva según modalidad de acceso:** es la distribución de la demanda efectiva entre demandantes de **compra** o demandantes de **alquiler**.

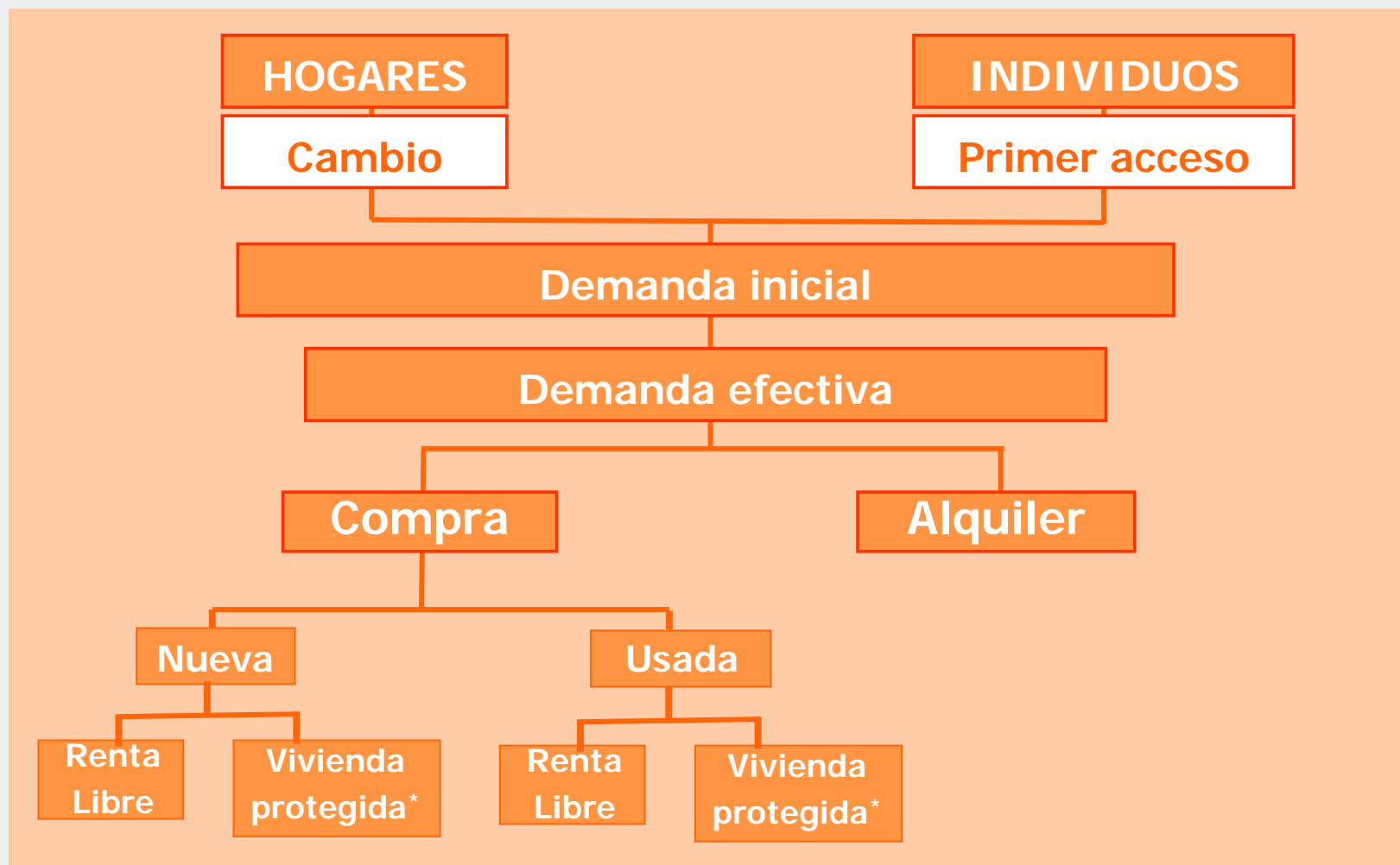
Una vez cuantificada la demanda de vivienda – compra y alquiler- procedente de cada uno de los dos colectivos, en la fase siguiente se caracteriza dicha demanda en base a las siguientes variables:

- **Tipo de vivienda:** se cuantifica la demanda de vivienda **nueva** y de **segunda mano**.
- **Régimen de acceso:** diferenciando entre demanda de **renta libre** y de **vivienda protegida**. Para pertenecer al colectivo de demandantes de vivienda protegida es necesario el cumplimiento de una doble condición:
  - manifestar demandar vivienda protegida.
  - cumplir los requisitos de acceso a vivienda protegida.

## COLECTIVOS DEMANDANTES-VARIABLES UTILIZADAS

El método utilizado, explicado en la página anterior, se concreta en el siguiente diagrama:

76



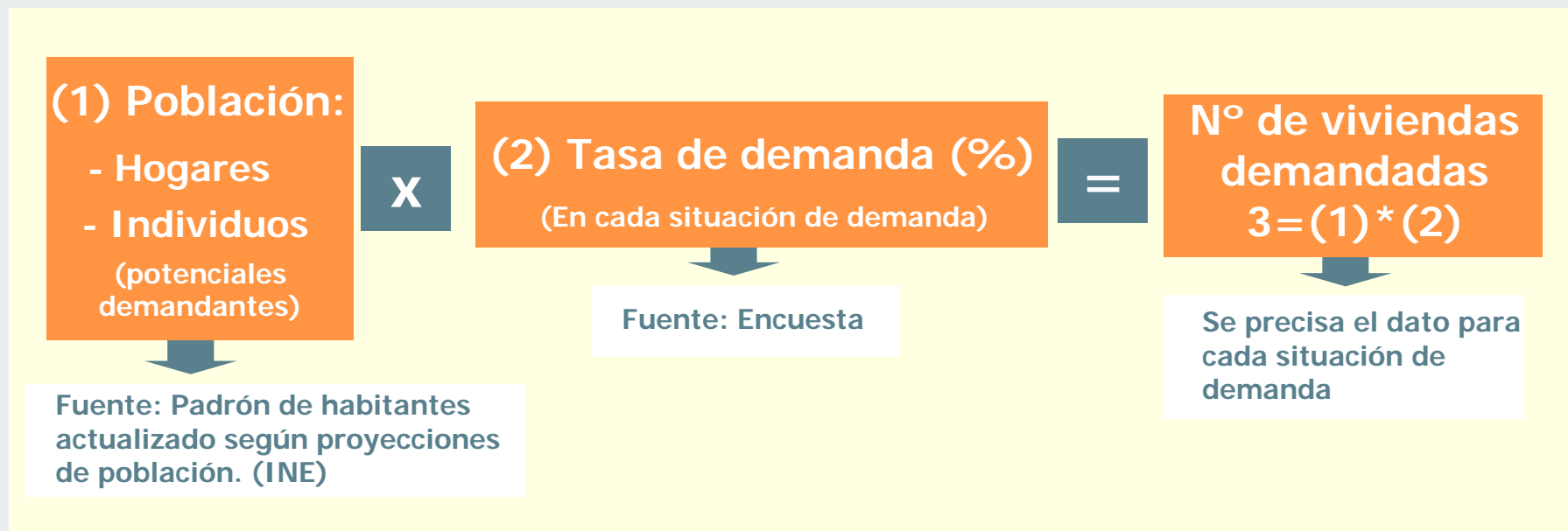
\* La demanda de vivienda protegida representa a aquellos hogares-individuos que manifiestan demandar vivienda protegida y además cumplen los requisitos de acceso.

## MÉTODO DE CUANTIFICACIÓN

77

Para obtener el número de viviendas demandadas en cada una de las situaciones de demanda, se parte de los dos colectivos de población “potenciales demandantes” y se les aplica la tasa de demanda obtenida de la encuesta.

El método de cuantificación de la demanda se sintetiza en el siguiente diagrama:



A continuación se analizan con detalle las variables empleadas en el método de cuantificación:

## POBLACIÓN: SEGMENTOS

78

La población posible demandante de vivienda está integrada en dos segmentos:

1. Por un lado la **población residente** en Elche en el próximo cuatrienio, es decir, la población residente en los años 2007, 2008, 2009 y 2010.
2. Además es necesario considerar aquella población que no reside en Elche al inicio del cuatrienio, pero que **se va a mudar a la ciudad durante este periodo**.

Si bien la suma de ambos segmentos no conduce al "saldo de población" al final de cada periodo (habría que considerar otros movimientos de población), hay que considerar a ambos segmentos como posibles demandantes de vivienda durante el periodo.

**Posibles demandantes = Población residente + Nuevos en el periodo**  
(Inicio periodo) (Se mudan a Elche en el cuatrienio)

## ESTIMACIÓN DE LA POBLACIÓN: Población residente

79

La forma de estimar la población de cada segmento es la siguiente:

1. La **población residente** en el periodo objeto de estudio (próximo cuatrienio).

En la página 17, al inicio del informe se ha detallado el número de hogares y de individuos residentes para el próximo cuatrienio.

	AÑO			
	2007	2008	2009	2010
<b>Población</b> (habitantes)	<b>222.422</b>	<b>225.010</b>	<b>227.485</b>	<b>229.858</b>
<b>Hogares</b>	74.141	75.003	75.828	76.619
<b>Individuos</b> (Potenciales demandantes de Primer Acceso)	22.984	22.874	22.674	22.387

## ESTIMACIÓN DE LA POBLACIÓN: Nuevos durante el periodo

### 2. “Nuevos durante el periodo”

80

Como se ha indicado, para cuantificar la demanda de vivienda en el periodo (próximo cuatrienio) hay que considerar tanto la población residente al inicio del periodo, como la población que se va a trasladar a la ciudad de Elche durante el cuatrienio.

Según el IVE (Instituto Valenciano de Estadística), la población que acude a la ciudad de Elche durante un año representa el 3,8%<sup>(1)</sup> de la población residente.

En base a esta tasa, se ha realizado una estimación de la nueva población en Elche en el próximo cuatrienio, cuyo resultado se muestra en el cuadro de la página siguiente.

<sup>(1)</sup> Elaboración propia a partir de la estadística de variaciones residenciales durante el periodo 2002-2005 en la ciudad de Elche. Fte: Instituto Valenciano de Estadística.

## ESTIMACIÓN DE LA POBLACIÓN: Nuevos durante el periodo

81

	AÑO			
	2007	2008	2009	2010
(1) Población residente	222.422	225.010	227.485	229.858
(2) Tasa de población inmigrante anual	<i>3,8% de la población residente</i>			
(3) = (1) * (2) Población inmigrante estimada	8.452	8.550	8.644	8.735
(4) Hogares nuevos estimados (potenciales demandantes de cambio)	2.817	2.850	2.881	2.912
(5) Individuos nuevos (potenciales demandantes de primer acceso)	873	884	893	903

(1) Elaboración propia en base a las Proyecciones de población de la provincia de Alicante. Escenario 1. INE. Se toma como base el año 2007 (Fuente: Padrón de habitantes. INE. 1 de Enero de 2007)

(2) Elaboración propia a partir de la estadística de variaciones residenciales en la ciudad de Elche. Fte: Instituto Valenciano de Estadística.

(4) = (3)/ 3 miembros por hogar. Fte: Censo de Población y Vivienda. 2001. INE

(5) = (4)\*0,31 (Tasa de individuos por hogar mayores de 18 años que no han accedido a una primera residencia).

## ESTIMACIÓN DE LA POBLACIÓN

82

En base a los criterios señalados en las páginas anteriores *-referidos tanto a las previsiones de evolución de la población residente, como a las previsiones de incorporación de nueva población-*, se ha efectuado una estimación de la población en el periodo de análisis considerando los diferentes colectivos y segmentos.

		Hogares	Individuos (Potenciales demandantes de primer acceso)
Cuatrienio 2007-2010	Residentes inicio periodo	74.141	22.984
	Nuevos durante periodo	11.460	3.553
	<b>Total</b>	<b>85.601</b>	<b>26.537</b>

## TASA DE DEMANDA

En la siguiente tabla se detalla la tasa (%) de hogares *-demandantes de cambio de vivienda-* y la de individuos *-demandantes de primer acceso-*, en cada una de las situaciones de demanda.

		Hogares (Cambio)	Individuos (Primer Acceso)
<b>Demanda inicial</b>		<b>9,2</b>	<b>38,2</b>
<b>Demanda efectiva</b>		<b>7,6</b>	<b>34,9</b>
<b>Compra nueva</b>	Renta Libre	3,1	3,7
	Vivienda Protegida	0,4	18,4
	<b>Total</b>	<b>3,5</b>	<b>22,1</b>
<b>Compra usada</b>	Renta Libre	1,8	4,9
	Vivienda Protegida	0,7	5,5
	<b>Total</b>	<b>2,5</b>	<b>10,4</b>
<b>Total COMPRA</b>	Renta Libre	4,9	8,6
	Vivienda Protegida	1,1	23,9
	<b>Total</b>	<b>6,0</b>	<b>32,5</b>
<b>ALQUILER</b>		<b>1,6</b>	<b>2,4</b>

Unidad: Porcentaje sobre total hogares-individuos potenciales demandantes residentes en Elche

## CUANTIFICACIÓN DEMANDA

Como se ha indicado, el método de cuantificación se basa en aplicar a la población una tasa de demanda de vivienda en función de sus necesidades.

Así, aplicando la tasa de demanda a cada uno de los colectivos de población detallados en las páginas anteriores, se obtiene la cuantificación de viviendas demandadas en el periodo considerado.

A continuación se detalla el número de viviendas demandadas en el próximo cuatrienio para cada situación de demanda, considerando tanto la población residente actual como la población que se incorporará nueva al municipio en los próximos años.

## Cuantificación Demanda Total 2007-2010

		TOTAL (Cambio + Primer Acceso)	HOGARES (Cambio)	INDIVIDUOS (Primer Acceso)
<b>Población (residentes inicio periodo+nueva población)</b>		-	<b>85.601</b>	<b>26.537</b>
<b>Demanda inicial</b>	Nº individuos	-	-	<b>10.137</b>
	Nº de viviendas	<b>14.633</b>	<b>7.875</b>	<b>6.758*</b>
<b>Demanda efectiva</b>	Nº de viviendas	<b>12.681</b>	<b>6.506</b>	<b>6.175</b>
<b>Compra NUEVA</b>	Renta LIBRE	3.309	2.654	655
	Vivienda PROTEGIDA	3.597	342	3.255
	<b>TOTAL</b>	<b>6.906</b>	<b>2.996</b>	<b>3.910</b>
<b>Compra USADA</b>	Renta LIBRE	2.408	1.541	867
	Vivienda PROTEGIDA	1.572	599	973
	<b>TOTAL</b>	<b>3.980</b>	<b>2.140</b>	<b>1.840</b>
<b>Total COMPRA</b>	Renta LIBRE	<b>5.717</b>	<b>4.195</b>	<b>1.522</b>
	Vivienda PROTEGIDA	<b>5.169</b>	<b>941</b>	<b>4.228</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>10.886</b>	<b>5.136</b>	<b>5.750</b>
<b>ALQUILER</b>		<b>1.795</b>	<b>1.370</b>	<b>425</b>

(\*) Para calcular el número de viviendas demandadas por el colectivo de primer acceso, se estima que el tamaño medio del futuro hogar que formarán es de 1,5 individuos por vivienda. Fte: Estudio de las necesidades y demanda de vivienda en la C. Valenciana: datos relativos al municipio de Elche. Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge.

## CARACTERIZACIÓN DE LA DEMANDA EFECTIVA: NÚMERO DE VIVIENDAS

86

En la siguiente tabla se muestra la demanda efectiva de vivienda de renta libre y protegida para el periodo considerado (2007-2010), diferenciando entre demanda de **compra nueva y de segunda mano y alquiler**.

**Total periodo: 2007-2010**

		TOTAL	Renta LIBRE	Vivienda PROTEGIDA
<b>Demanda efectiva de COMPRA</b>		<b>10.886</b>	<b>5.717</b>	<b>5.169</b>
	NUEVA	6.906	3.309	3.597
	USADA	3.980	2.408	1.572
<b>Demanda efectiva de ALQUILER</b>		<b>1.795</b>		
<b>Demanda efectiva Vivienda GLOBAL</b>		<b>12.681</b>		

## CONCLUSIONES

87

La demanda de vivienda en Elche en el periodo 2007-2010 se resume en los siguientes indicadores:

- En 2007 la ciudad de Elche cuenta con 74.141 hogares y 22.984 individuos, que son los potenciales demandantes de cambio y primer acceso a una vivienda respectivamente.
  - De los mismos, actualmente un **9,2%** de los **hogares** y un **38,2%** de los **individuos** manifiestan se encuentran en situación de necesidad-demanda de vivienda.
  - Por tanto, la **demanda inicial** global en el periodo 2007-2010 asciende a **14.633 viviendas**.
  - La **demanda efectiva** en el periodo 2007-2010 asciende a 12.681 **viviendas**.
  - Según tipología de acceso a la **vivienda**, la demanda de **compra** asciende a **10.886 viviendas** y la de **alquiler** a **1.795 viviendas**, en el periodo considerado.
- La **demanda efectiva** de **compra** de **vivienda protegida** en el periodo 2007-2010 se estima en **5.169 viviendas**.
  - La demanda de **compra** de **vivienda protegida** de **obra nueva** asciende a **3.597 viviendas** en el periodo 2007-2010.