

Plan Estratégico Futurelx

Tema clave: VIVIENDA

1. Características de la vivienda en Elche

(Sobre los resultados para Elche de la encuesta sobre "Necesidades de vivienda en la Comunidad Valenciana" realizada por TECNIGRAMA, S.A. para el Instituto Valenciano de la Vivienda, 1995)

Parque actual de vivienda:

- Bajísimo porcentaje de tenencia de vivienda en alquiler (un 8%, por debajo de la Comunidad Valenciana 14%).
- Bajo nivel de dotaciones (garaje sólo un 14,5%; ninguna un 78,4%).
- El 96,6% en tipología de bloque cerrado; sólo un 2,8% en unifamiliar adosada.
- La antigüedad del parque de vivienda es la siguiente: el 56,2% entre 10 y 25 años y un 31,5% de más de 25 años.

- Edad del demandante: un 60% tiene entre 20-40 años. El grueso de demanda se encuentra entre las nuevas parejas por motivo de contraer matrimonio.
- El 30% es obrero sin cualificar y un 30% obrero cualificado.

Preferencias en la demanda de vivienda:

- Buen nivel de tendencia a la compra de vivienda usada (29%) entre los que se inclinan por la adquisición. Aunque son mayoría (55%) los que buscan una vivienda nueva.
- Bajo nivel de preferencia de alquiler y, curiosamente, un alto porcentaje en régimen de tenencia familiar (45%).
- Existencia de un elevado nivel de preferencia por la vivienda unifamiliar adosada (30%) y decantamiento mayoritario por el bloque cerrado (60%).
- La VPO es el tipo de vivienda preferida (60%).
- El estándar de vivienda demandada tiene tres dormitorios.

2. Amenazas

- Dificultad de acceso a la vivienda de determinados sectores sociales, lo que provoca el aumento de las desigualdades dentro de la sociedad.
- Se necesita realizar un gran esfuerzo económico para adquirir una vivienda. El porcentaje del salario que se dedica a la compra de vivienda está por encima de la media europea.
- La legislación y normativas que afectan a la vivienda son complicadas, cambiantes y diversas.
- Exceso y diversidad de cargas y gravámenes que recaen sobre la vivienda.
- Falta de coordinación y colaboración entre los distintos agentes públicos y privados de promoción de suelo y vivienda.
- Escaso mercado de vivienda en alquiler.
- Mentalidad: vivienda como inversión.
- Excesiva concentración de la propiedad del suelo urbano.

3. Oportunidades

- Importancia del sector de la construcción (vivienda) como dinamizador de la economía.
- Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), con la introducción de la figura del urbanizador.
- Grandes posibilidades de mercado en rehabilitación de viviendas por su escaso desarrollo actual.
- Actual ciclo económico alcista y tendencia a la estabilización macroeconómica por efecto de la integración monetaria europea. Importante repercusión de la bajada de tipos de interés en la financiación del sector inmobiliario.
- Implantación de la Universidad Miguel Hernández y el CEU San Pablo que pueden dinamizar la demanda de nuevos tipos de vivienda enfocadas a los jóvenes y los profesionales.
- Amplitud del término municipal.
- Posibilidades turísticas de Elche, fundamentalmente en el desarrollo del litoral.

4. Debilidades

- Los problemas de la vivienda, que provocan la mayor parte de las quejas de los consumidores.
- Prácticas irregulares de cobro de cantidades superiores a las autorizadas por la legislación de VPO ("dinero negro", sobrepuestos).
- Las promociones en zonas residenciales de las afueras están perjudicando la vivienda usada del centro de la ciudad.
- Crecimiento excesivo en la construcción de viviendas y disminución del régimen de VPO a favor de la vivienda libre.
- Alto coste de adquisición del suelo.
- Escasez de promotores privados y públicos de suelo (existen propietarios pero no promotores), que complementen el mercado junto a los promotores de viviendas.
- Demanda de alquiler insatisfecha, cubierta únicamente por un mercado de vivienda usada en alquiler en manos de numerosos propietarios. Consecuentemente el mercado de alquiler en Elche es rígido, escaso y a precios elevados.
- Escasez de viviendas de promoción pública.

- Falta de especialización y profesionalización de la actividad en el sector inmobiliario.
- La problemática de la vivienda, en cuanto a precio y calidad está directamente relacionada con la concentración de la propiedad del suelo, con las dificultades de disponibilidad y con la estructura financiera local (inversión de excedentes empresariales en la compra del suelo).
- Problemática de la existencia de una demanda de vivienda insatisfecha y la de un parque de viviendas vacías (“inactivas”, improductivas y antisociales).
- Escasez de recursos de las arcas municipales para protagonizar un cambio en el mercado de suelo y vivienda.
- Proliferación de viviendas dispersas.
- Existencia de infravivienda en barrios marginales (Palmerales, Patilla, Cementerio).
- Algunas características sociolaborales de Elche (precariedad laboral, clandestinaje...) perjudica el acceso a la vivienda en propiedad.

5. Fortalezas

- Aprobación reciente de la Revisión del Plan General de Elche (1997)
- Elevada cantidad de suelo previsto de desarrollo. (La iniciativa pública –PIMESA- y la privada tienen en trámite varios programas de actuación urbanística, de desarrollo inmediato).
- Equilibrado nivel de infraestructuras y equipamientos en los barrios.
- Gran experiencia municipal en la promoción de suelo en la ciudad.
- Se cuenta con un organismo público de promoción y gestión de vivienda y suelo: PIMESA.
- A pesar de la caída en las pautas de crecimiento poblacional es previsible para los próximos años un aumento de la demanda de vivienda en función de la cantidad de población en el grupo de edad entre 25-34 años.
- En términos generales, Elche cuenta con una amplio estrato social compuesto por trabajadores de la industria potenciales demandantes de vivienda tipo VPO.

Plan Estratégico Futurelx

1. Objetivo estratégico

Promover las condiciones necesarias para conseguir que todos los ciudadanos puedan disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

2. Factores clave interrelacionados

- Diversificación de la actividad económica
- Atracción del turismo de calidad
- Mejora de las infraestructuras
- Mejora de la habitabilidad
- Alcanzar el desarrollo sostenible
- Conseguir una ciudad abierta y solidaria

3. Líneas estratégicas

- Aumentar y concentrar las ayudas públicas en los estratos sociales más desprotegidos económica o socialmente: jóvenes, mayores etc.

- Reforzar la información al ciudadano sobre legislación y ayudas a la vivienda.
- Fomentar la rehabilitación y el alquiler para lograr un mayor equilibrio entre la vivienda de nueva construcción y la ya existente.
- Elevar la formación y profesionalización del sector de la promoción y construcción de viviendas.
- Incrementar la oferta del suelo urbanizado, con preferencia a aquellos cuyo destino es la promoción de viviendas sujetas a algún tipo de protección oficial.
- Procurar la colaboración entre promotores y propietarios del suelo, con la finalidad de no realizar una política de oferta sino dirigir ésta a la demanda detectada.
- Mantener un alto porcentaje de oferta de viviendas asequibles de VPO.
- Desarrollar y apoyar la introducción de la innovación en las construcciones de viviendas (nuevos diseños, materiales y procesos constructivos, nuevos entornos, etc.), para adaptarse a los cambios sociales, que den predominio al ahorro de energía y en general a la preservación medioambiental, así como de las infraestructuras necesarias para el funcionamiento de las nuevas tecnologías de la información y la comunicación.
- Aumentar el papel redistributivo y equilibrador de la promoción pública de viviendas gestionada desde la administración local.