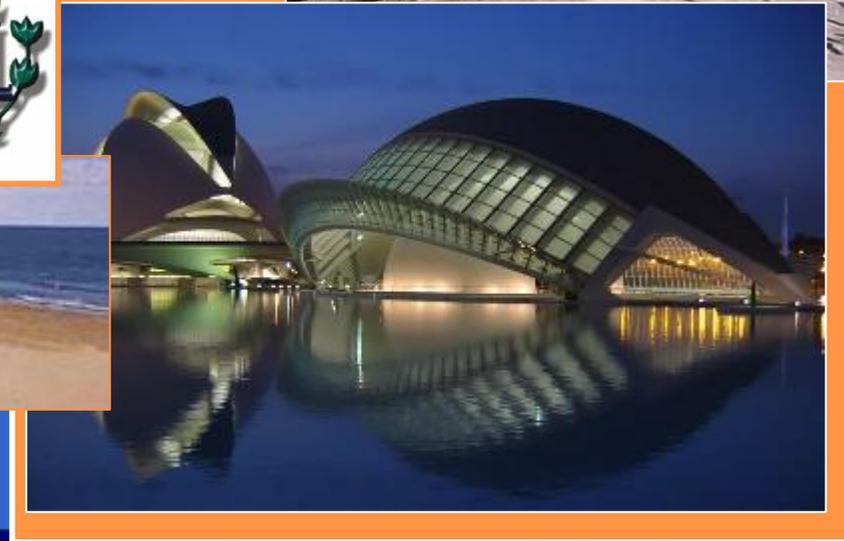


ESTUDIO DE DEMANDA DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE VALENCIA: -Necesidades de Vivienda Protegida-



Javier Muñoz Velayos E-mail: javier.munoz@gfk-emer.com

M^a Ángeles Rodríguez Pérez E-mail: marian.rodriguez@gfk-emer.com

(96 352 07 67

Estudio: 7.037

Enero 2008



GfK Emer Ad Hoc Research

ÍNDICE

0. OBJETIVOS Y METODOLOGÍA	2
I. INTRODUCCIÓN	10
Población	11
Caracterización de la Población	17
La vivienda	26
La oferta de vivienda protegida.....	30
II. DEMANDA DE VIVIENDA.....	32
Introducción	33
Cuantificación de la demanda de vivienda en Valencia.....	35
Caracterización de la demanda de vivienda	36
III. DIAGNÓSTICO Y CONCLUSIONES	70



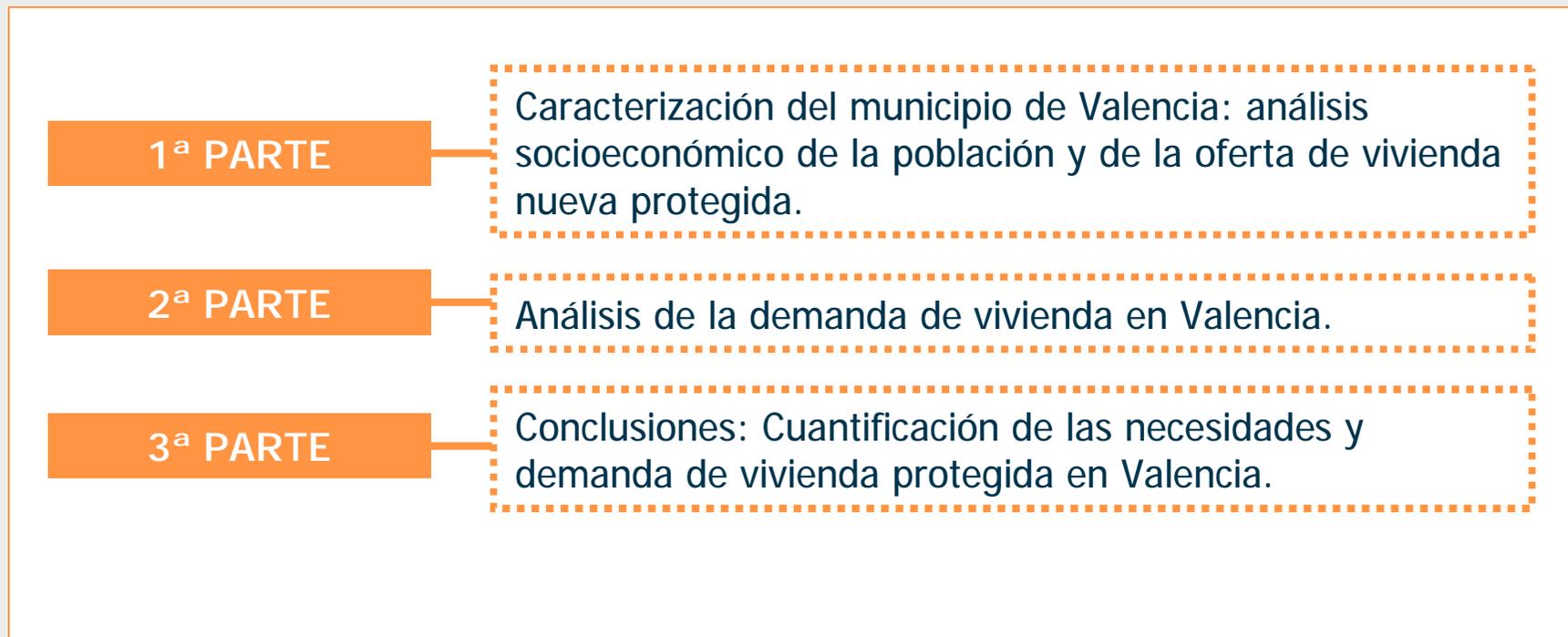
OBJETIVOS Y METODOLOGÍA

OBJETIVOS

3

El **objetivo fundamental** de esta investigación consiste en la cuantificación y caracterización de la demanda de vivienda protegida en el municipio de Valencia.

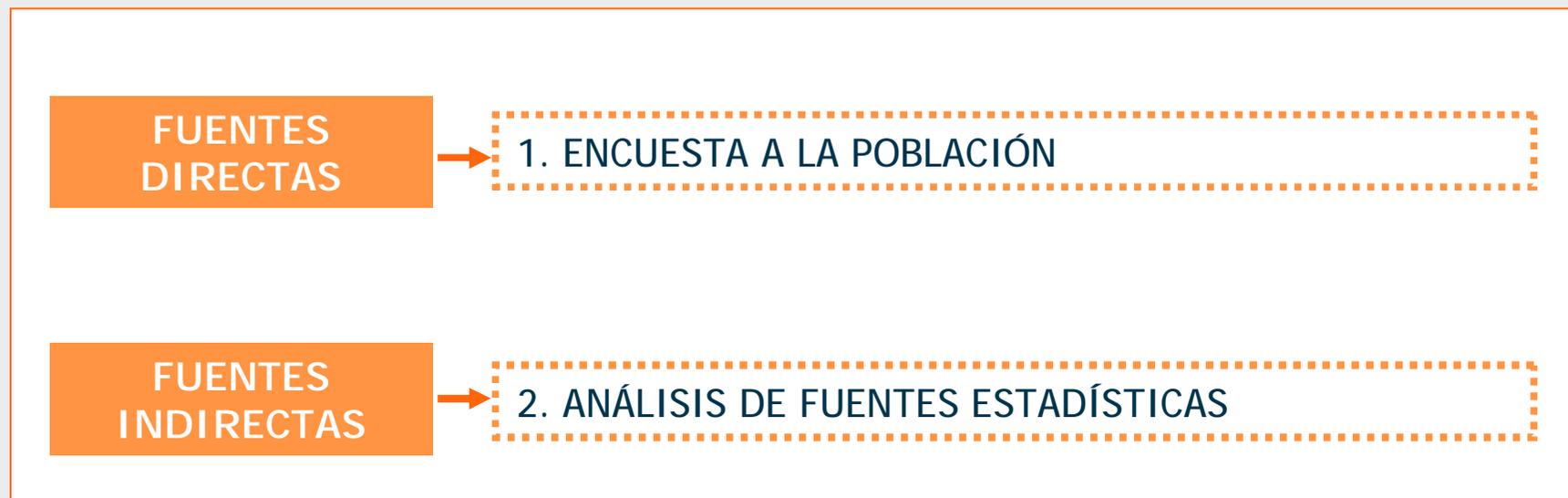
Para ello se ha llevado a cabo una investigación basada en el siguiente esquema analítico:



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 Valencia se ha basado en la siguiente ficha técnica:

- ✓ **Universo y ámbito:** hogares residentes en el municipio de Valencia
- ✓ **Tamaño de la muestra:** se han realizado un total de 4.092 encuestas entre los hogares de Valencia. El error estadístico con el que se trabaja es del +/-1,6%, dentro de un intervalo de confianza del 95%, calculado para un universo aproximado de 300.535 hogares.
- ✓ **Criterio de selección de la muestra:** aleatorio.

METODOLOGÍA

- ✓ Distribución de la muestra: por distritos censales y proporcional al tamaño de la población en cada distrito. Fuente: Padrón de habitantes 2006 (I.N.E).

DISTRITO	POBLACIÓN	ENCUESTAS
1	25.452	127
2	45.023	209
3	50.558	230
4	34.635	167
5	50.053	243
6	31.538	147
7	50.445	279
8	59.317	302
9	53.665	266
10	75.086	490
11	59.342	306
12	63.121	297
13	41.714	184
14	31.002	156
15	51.711	255
16	42.496	239
17	6.089	28
18	13.811	67
19	20.246	100
Total	805.304	4.092

METODOLOGÍA

FUENTES DIRECTAS

1. ENCUESTA A LA POBLACIÓN

7

- ✓ **Persona entrevistada:** el responsable del hogar o “su pareja”. En caso que existan mayores de 18 años no emancipados con necesidad o intención de acceder a una primera vivienda, se les entrevista a ellos.
- ✓ **Tipo de entrevista:** personal mediante cuestionario semiestructurado con una duración de 15 minutos.
- ✓ **Trabajo de campo:** realizado entre el 14 de Septiembre y el 15 de Octubre de 2007.
- ✓ **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

8

FUENTES INDIRECTAS

2. ANÁLISIS DE FUENTES ESTADÍSTICAS

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

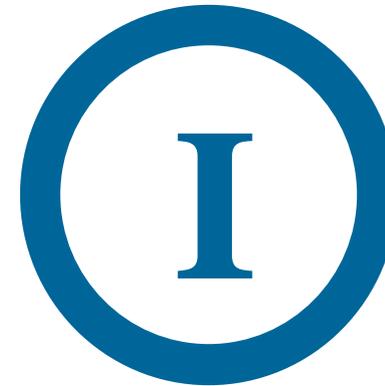
- ✓ Instituto Nacional de Estadística
 - Censo de Población y Vivienda. 2001
 - Padrón de habitantes. 2006
- ✓ Anuario Social de España. 2004. Fundación La Caixa
- ✓ Anuario Económico de España. 2005. Fundación La Caixa
- ✓ Oficina de estadística del Ayuntamiento de Valencia. 2007.
- ✓ Consellería de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge.
- ✓ Observatorio Joven de la Vivienda en España (OBJOVI). 2007.
- ✓ Publicaciones sectoriales.

TRATAMIENTO DE LA INFORMACIÓN

- ✓ Se han realizado un total de 4.092 entrevistas entre los hogares de la ciudad de Valencia, de las cuales se han obtenido 764 entrevistas efectivas, es decir hogares en proceso de búsqueda de vivienda en los próximos años, como ya se ha especificado anteriormente en la metodología.
- ✓ La base con la que se ha realizado el análisis descriptivo de la demanda de vivienda, son las 764 entrevistas, y que en adelante denominaremos demandantes en proceso de búsqueda.



- ✓ Para realizar este mismo análisis también se han efectuado dos segmentaciones de la base de análisis:
 - Cambio vs. Primer acceso** → Hemos diferenciado entre los hogares que buscan cambiar de vivienda, de los que acceden por primera vez a la vivienda, los cuales suponen un 68,7% y un 31,3% de la base respectivamente.
 - Protegida vs. Libre** → Hemos diferenciado también entre los hogares que son demandantes reales de vivienda protegida, es decir están interesados y cumplen los requisitos, de los que demandan vivienda libre, los cuales suponen un 33,9% y un 66,1% de la base respectivamente.



INTRODUCCION



POBLACIÓN: Introducción

11

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

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, *potenciales demandantes de cambio* de vivienda.
 - los **individuos** *potenciales demandantes de primer acceso* a una vivienda: aquellos individuos mayores de 18 años que residen en el hogar familiar y que todavía no han accedido a una vivienda.
- **Periodo:** el estudio realiza una cuantificación para el periodo 2007-2018, trabajando a nivel de cuatrienios.

Por tanto, en este punto se cuantifica la población de cada colectivo en cada uno de estos periodos: cuatrienio 2007-2010, cuatrienio 2011-2014, cuatrienio 2015-2018.

POBLACIÓN: Punto de partida

El método de estimación parte de las siguientes premisas:

12

1. El punto de partida es la población residente en Valencia, que es de 805.304 individuos a 1 de Enero de 2006 según el Padrón de habitantes del INE.
2. El tamaño medio del hogar es de 2,67 miembros según el Censo de Población y Vivienda del INE, por lo que existen 300.535 hogares.
3. Por término medio en cada hogar hay 0,38 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 114.203 individuos pertenecientes a este colectivo.

	Punto de partida
	Año 2006
Población (habitantes)	805.304
Hogares	300.535
Individuos (Potenciales demandantes de Primer Acceso)	114.203

POBLACIÓN: Previsión de evolución

13

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

- 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.

POBLACIÓN: Previsión de evolución

14

1º Se parte de las estimaciones de población realizadas por el I.N.E para la provincia de Valencia durante el periodo 2007-2015 (año de inicio de cada uno de los cuatrienios).

Tasa de crecimiento previsto en la provincia de Valencia en el periodo 2007-2015	AÑO		
	2007	2011	2015
Población total (Para aplicar a los hogares)	100%	104,9%	109,2%
Población de 20-35 años (Para aplicar a los individuos)	100%	93,0%	83,3%

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 el crecimiento de la ciudad de Valencia es inferior al de la provincia (la tasa de crecimiento de la ciudad es un *56,08%* 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.

POBLACIÓN: Previsión de evolución

15

3º En base a estos criterios la evolución prevista de la población de Valencia en el periodo 2007-2015 en los dos colectivos de análisis es:

Tasa de crecimiento estimada en la ciudad de Valencia en el periodo 2007-2015	AÑO		
	2007	2011	2015
Población total (Para aplicar a los hogares)	100%	102,7%	105,2%
Población de 20-35 años (Para aplicar a los individuos)	100%	91,1%	80,2%

Fuente: Elaboración propia en base a las Proyecciones de población de la provincia de Valencia. Escenario 1. INE. Se toma como base el año 2007.

POBLACIÓN: Previsión de evolución

16

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.

	Punto de partida 2006	1 ^{er} cuatrienio 2007-2010	2 ^o cuatrienio 2011-2014	3 ^{er} cuatrienio 2015-2018
Población (habitantes)	805.304	797.654	819.412	838.750
Hogares	300.535	298.747	306.896	314.139
Individuos (Potenciales demandantes de Primer Acceso)	114.203	113.524	103.445	91.059

Nota: se detalla la población al inicio de cada cuatrienio, es decir, años 2007, 2011, 2015.

CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN

17

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

- Ø La población de la ciudad de Valencia está concentrada en mayor medida en el segmento de edad de 25-45 años. La distribución de la población por tramos de edad es muy similar a la de la provincia de Valencia.

Es destacable que la tasa de emancipación en la Comunidad Valenciana (51,9%), como ámbito de referencia de la ciudad de Valencia, 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.

- Ø Valencia cuenta con un nivel económico superior tanto al de la provincia como al del conjunto nacional.
- Ø La dotación de vehículos por habitante en Valencia es significativamente superior a la existente en la provincia de Valencia y España.

CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN

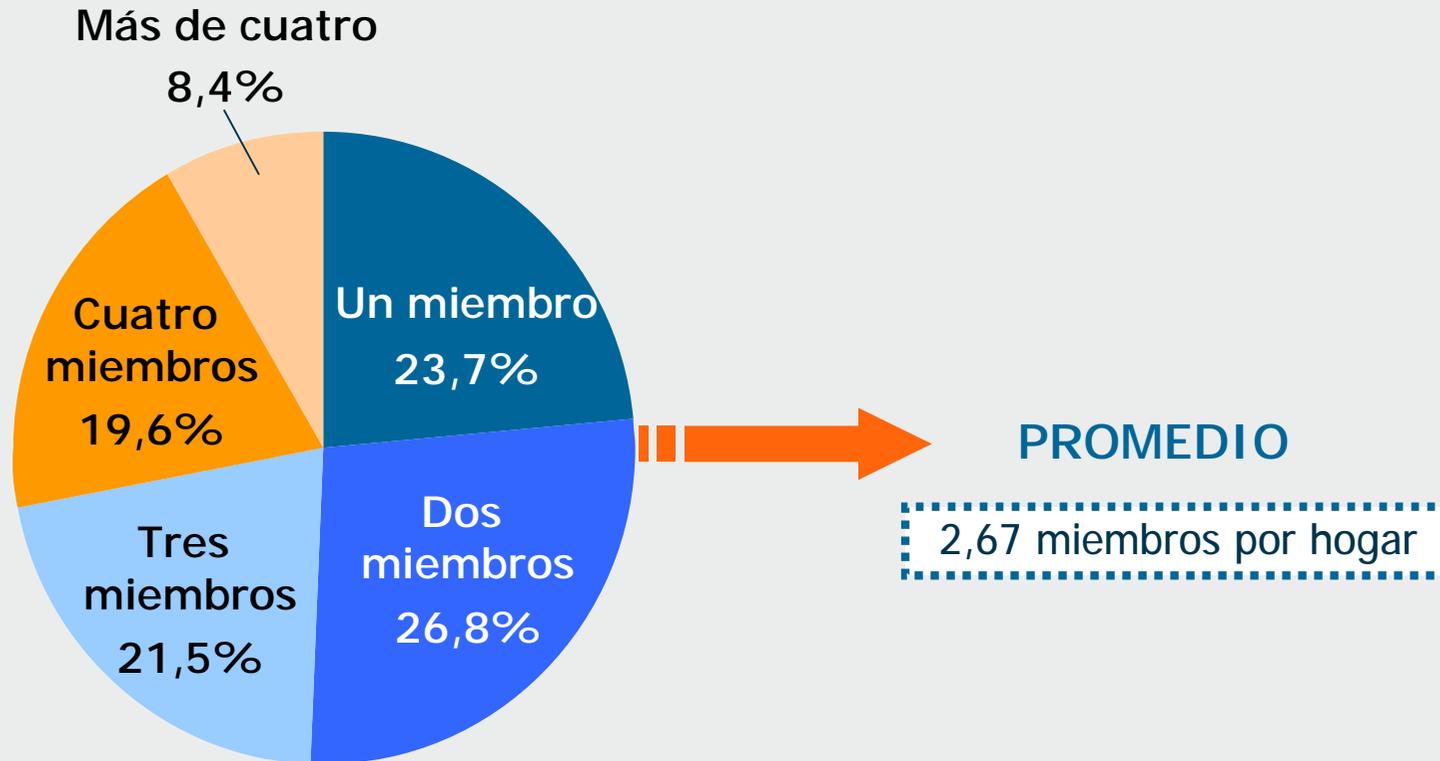
18

- Ø Más de la mitad de los residentes en Valencia es originaria de este municipio. Del 46% restante que proviene de fuera del municipio, cabe destacar que el 14% de la población es de origen extranjero. La tasa de población extranjera es superior a la del conjunto de la provincia de Valencia que es del 11,1%.
- Ø De la población de procedencia extranjera, casi la mitad lleva residiendo en el municipio entre 1 y 4 años.
- Ø Desde 2000 hasta 2006, la población de Valencia ha experimentado un crecimiento del 9,0%, por debajo tanto del conjunto nacional como de la provincia de Valencia, los cuales han sido del 10,4% y del 12,0 % respectivamente.

CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN

-Tamaño familiar-

19



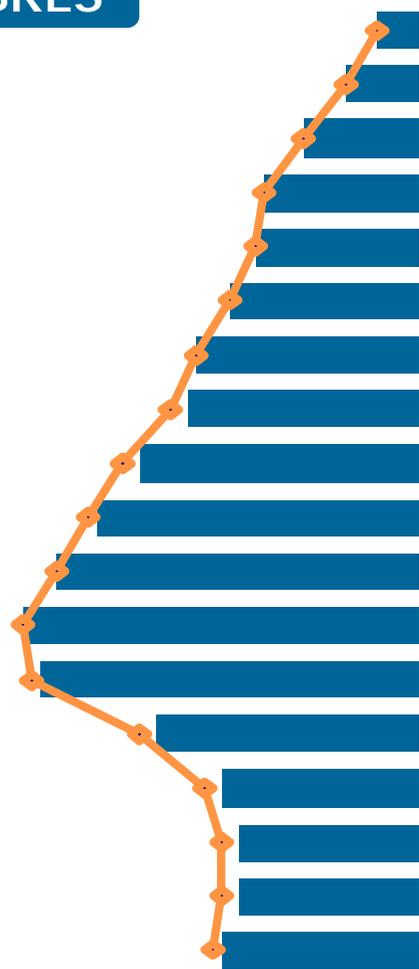
Unidad: Porcentaje
Base: Total población

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

CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN

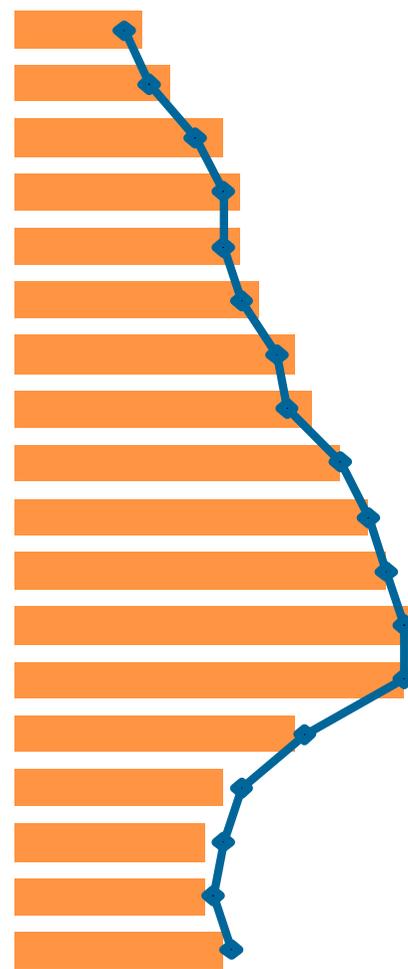
-Pirámide poblacional-

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



Valencia
Provincia Valencia

Fuente: Elaboración propia a partir del Padrón de habitantes. 2006 (INE)

CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN

-Análisis del stock poblacional-

21

		VALENCIA	PROVINCIA VALENCIA	ESPAÑA
Nivel de Renta (Escala 1-10) (1)		7	6	5 - 6
Parque de vehículos (vehículos/1.000 habitantes) (1)		587	575	570
Stock Poblacional (%) (2)	Índice de Juventud	12,9	13,8	14,1
	Índice de Senilidad	17,5	16,4	17,1
	Índice de Dependencia	43,6	43,4	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

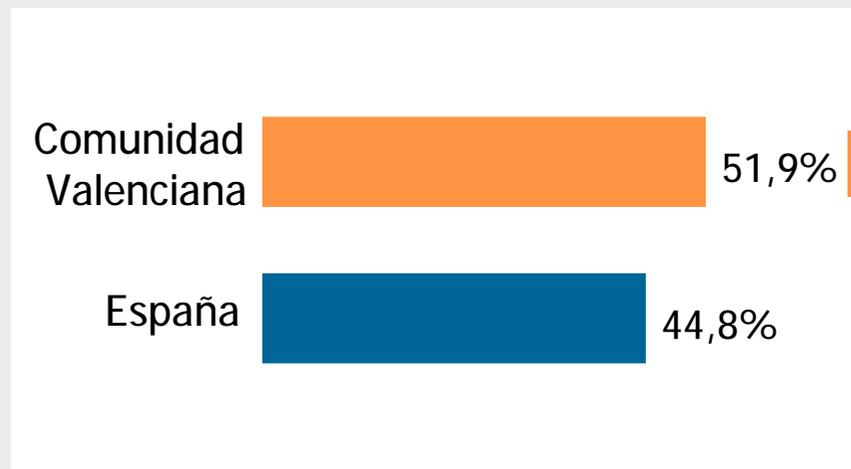
Índice de dependencia=(población <15 años + población > 65 años) / población entre 15 y 65 años

CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN

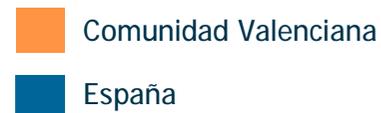
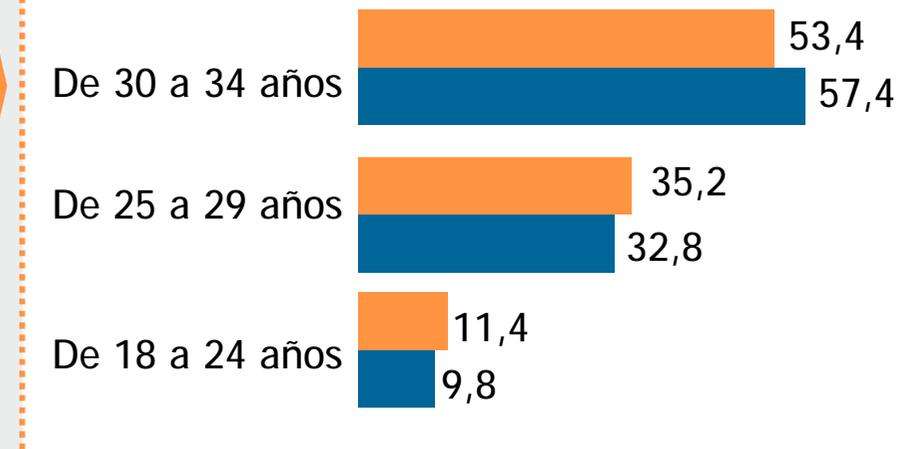
-Tasa de emancipación de la población entre 18-34 años-

22

-Tasa población joven emancipada-



-Tasa de emancipados por edades-



Unidad: Porcentaje

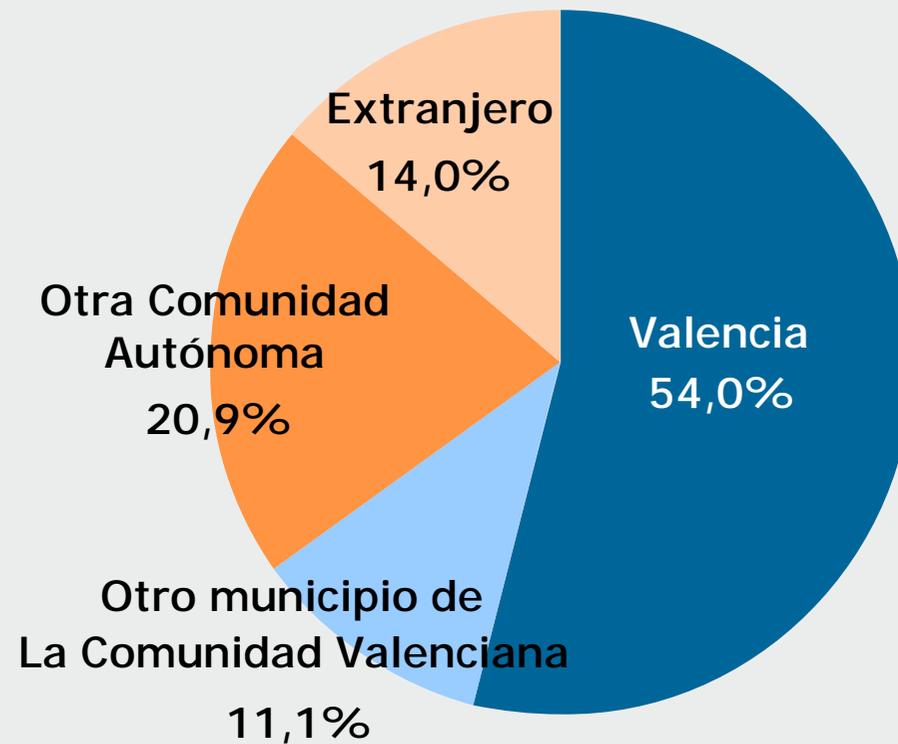
Base: Población de 18 a 34 años en la Comunidad Valenciana (26,4% de la Población Total)
Población de 18 a 34 años en España (25,5% de la Población Total)

Fuente: OBJOVI. Observatorio Joven de Vivienda en España. Segundo trimestre de 2007

CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN

-Lugar de procedencia-

23



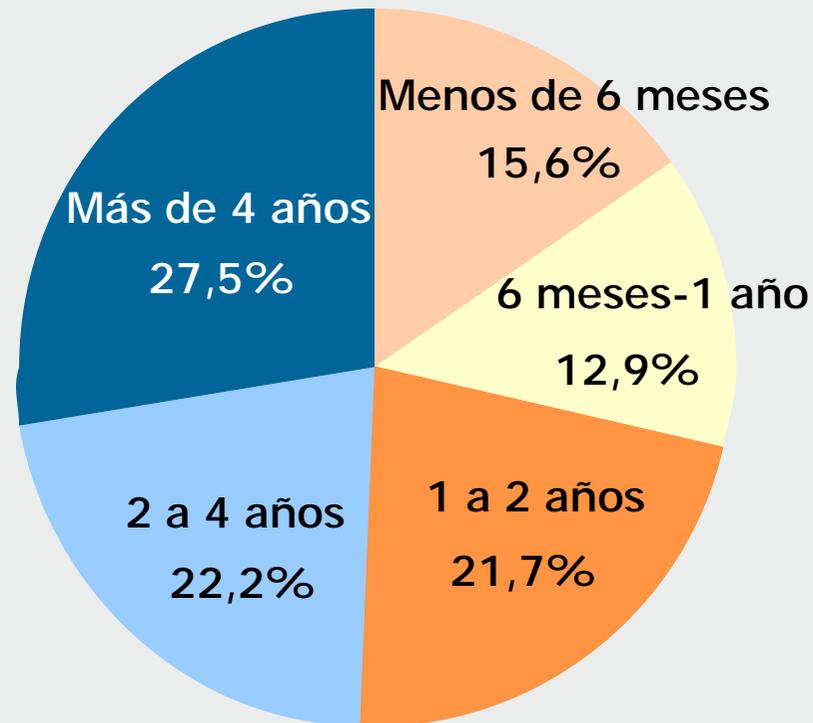
Unidad: Porcentaje
Base: Total población

Fuente: Padrón de habitantes. 2006 (INE).

CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN

-Tiempo de residencia de la población extranjera-

24



Unidad: Porcentaje
Base: Población extranjera (14,0%)

Fuente: Oficina de estadística. Ayuntamiento de Valencia. Primer trimestre de 2007.

CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN

-Crecimiento poblacional-

25

2000

2006

40.499.790 hab.

ESPAÑA (+10,4%)

44.708.964 hab.

2.200.506 hab.

PROVINCIA VALENCIA (+12,0%)

2.463.592 hab.

739.014 hab.

VALENCIA (+9,0%)

805.304 hab.

Fuente: Padrón de habitantes. 2006 (INE).

LA VIVIENDA

26

En el municipio de Valencia existían 374.545 viviendas en 2001, dichas viviendas reunían las siguientes características:

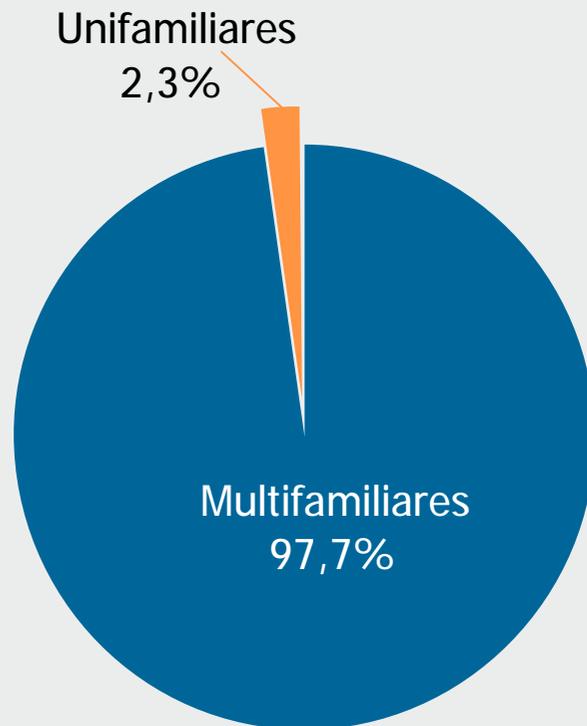
- § Mayoritariamente son viviendas de carácter **multifamiliar** (97,7%), en la provincia de Valencia el porcentaje de viviendas multifamiliar es torno a un 20% inferior (79,3%).
- § El uso mayoritario de las mismas es el de **vivienda principal** o domicilio habitual, siguiendo el mismo comportamiento que el conjunto de la provincia, donde las viviendas principales o domicilios habituales representan un 65,3% del total.
- § Lo más frecuente son las viviendas **de cinco a seis habitaciones**, al igual que en la provincia.
- § La superficie media útil se sitúa ligeramente en torno a los **91 m²**, un tamaño inferior a la media de las viviendas de la provincia que es 96,1 m². La mayoría de las viviendas tiene entre 75 y 100 m².
- § Lo más común son las viviendas con una antigüedad media de entre **36 y 38 años**, al igual que en la provincia.

LA VIVIENDA

-Tipología-

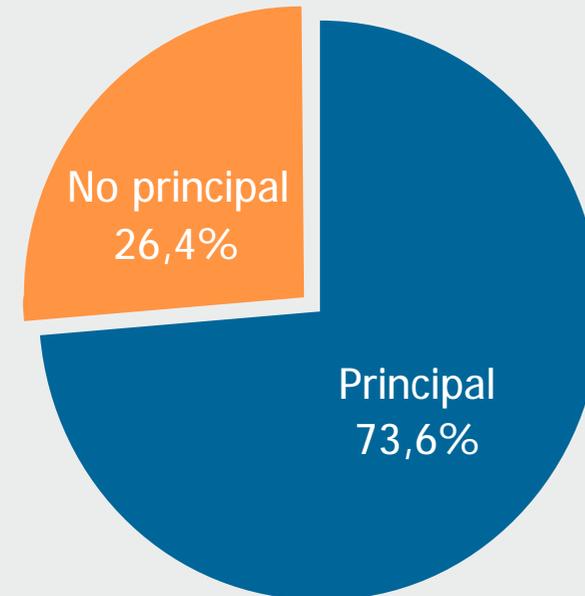
27

-Tipo edificio-



Unidad: Porcentaje
Base: Total viviendas

-Uso de la vivienda-



Unidad: Porcentaje
Base: Total viviendas

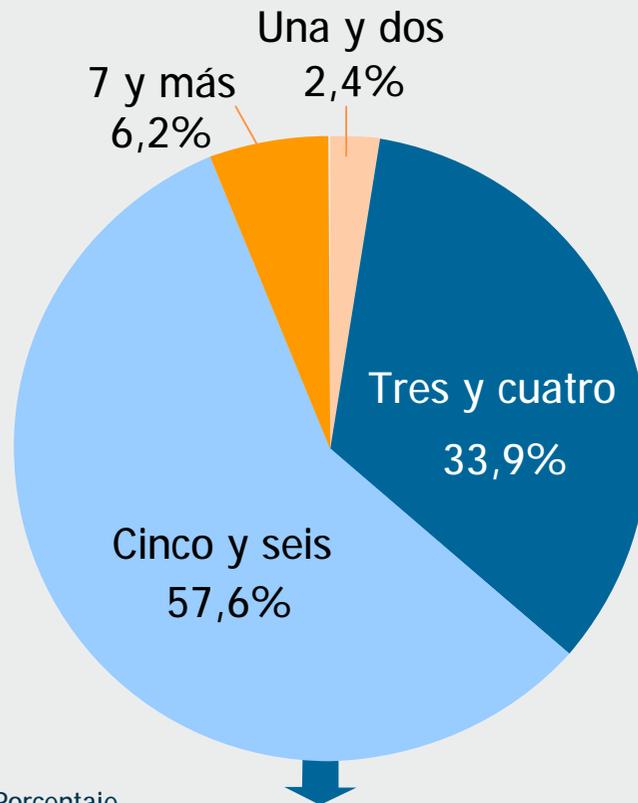
Fuente: Censo de población y viviendas. 2001 (INE)

LA VIVIENDA

-Características básicas-

28

-Nº habitaciones-

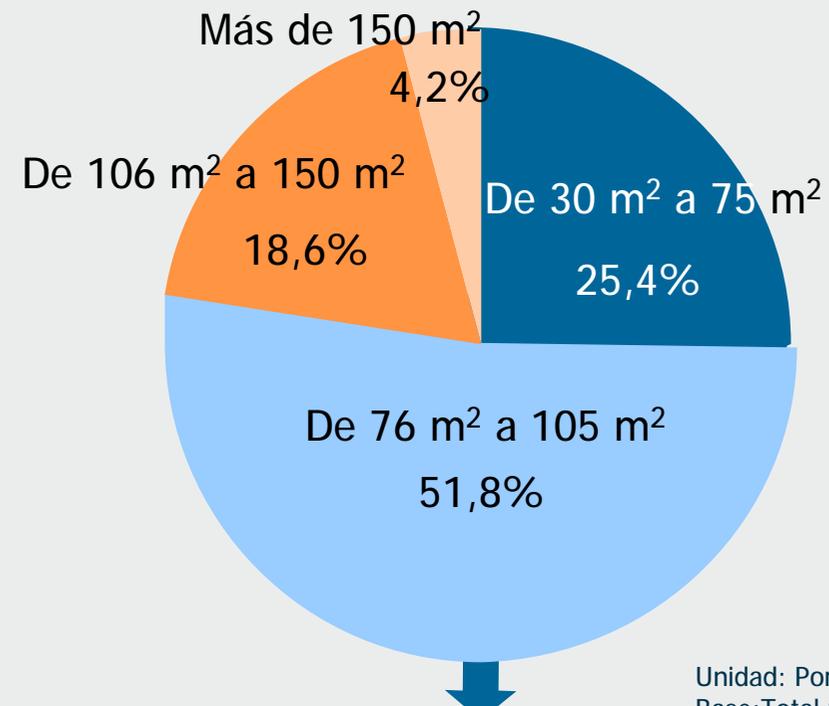


Unidad: Porcentaje
Base: Total viviendas

PROMEDIO

4,9 habitaciones

-Superficie útil (m²)-



Unidad: Porcentaje
Base: Total viviendas

PROMEDIO

91,3 m²

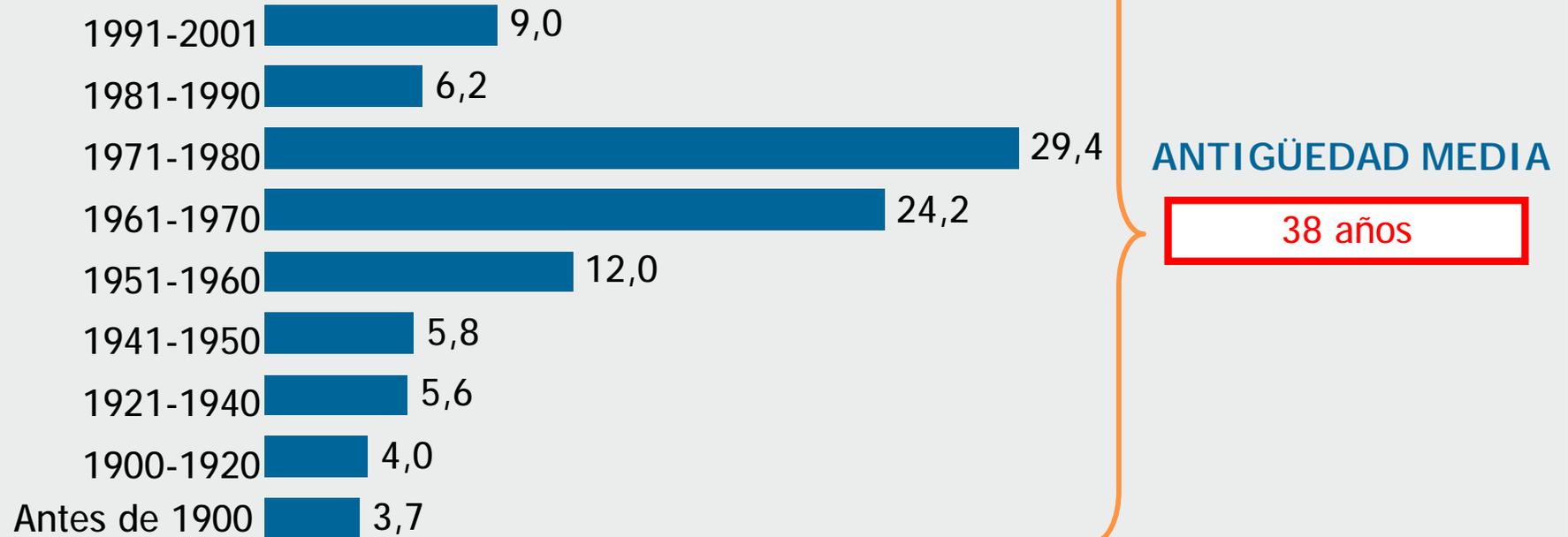
LA VIVIENDA

-Características básicas-

29

-Antigüedad-

Año construcción



Unidad: Porcentaje
Base: Total viviendas

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

LA OFERTA DE VIVIENDA PROTEGIDA

30

Según la información existente en Registro Valenciano de Viviendas con Protección Pública de la Conselleria de Territori i Habitatge de la Generalitat Valenciana, a fecha de Noviembre de 2007, en Valencia existen **93** promociones de viviendas protegidas.

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

Con respecto a las promociones de las que se ha podido recabar más información (39 en total) el **64,1%** se destina al alquiler y el **35,9%** a la venta.

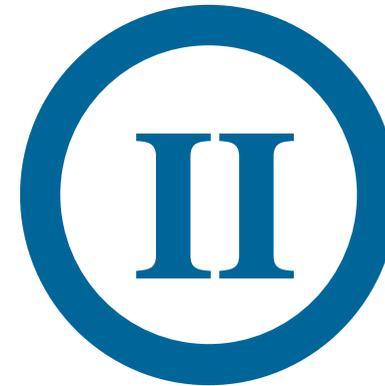
LA OFERTA DE VIVIENDA PROTEGIDA

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 (€)	106.092	398	16.670	75	4.779	15
Superficie media útil (m ²)	69,5		18,6		4,5	

Fuente: Consellería de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge.2007



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 Valencia. Para ello, se ha estructurado según el siguiente esquema analítico:

1. Cuantificación de la demanda de vivienda en Valencia

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 VALENCIA

34

Los hogares e individuos residentes en Valencia en proceso de búsqueda de vivienda pueden estar en esta situación debido a dos motivos:

§ Hogares-Unidades familiares que ya han accedido a una vivienda y que han necesitado-demandan cambiar de vivienda.

CAMBIO DE VIVIENDA

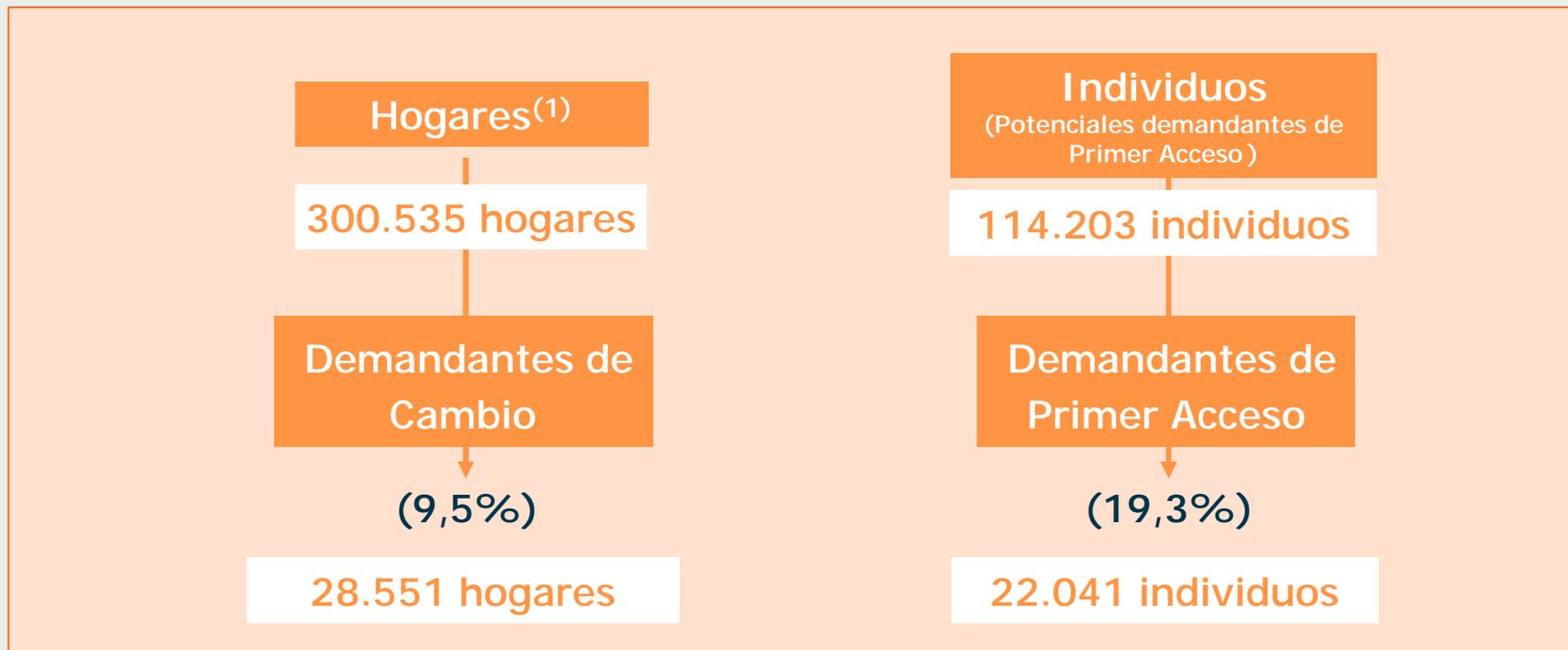
§ Individuos (mayores de 18 años) con proyecto de independizarse del núcleo familiar y acceder a una vivienda.

PRIMER ACCESO A UNA VIVIENDA

Para cuantificar la demanda de viviendas en el municipio de Valencia, hemos diferenciado entre los dos colectivos detallados.

CUANTIFICACIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA EN VALENCIA

35



Por tanto, en la actualidad hay 28.551 hogares y 22.041 individuos en Valencia en situación de demanda potencial de vivienda para cambio y primer acceso respectivamente.

A continuación se caracteriza la demanda de vivienda en el municipio de Valencia tomando como base de análisis aquellos hogares-individuos que manifiestan estar inmersos en un proceso de búsqueda de vivienda.

⁽¹⁾ Padrón de habitantes. 2006. (INE)

PERFIL DEL DEMANDANTE

36

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

HOGARES

(Demandantes de CAMBIO)

- g Demandante de **más de 35 años**
- g El tamaño medio del hogar se sitúa en torno a **3 miembros**.
- g La mayoría es de nacionalidad española. Aunque cabe destacar un elevado porcentaje de extranjeros (43,0%), procedentes en su mayoría de Colombia y Ecuador.
- g La mayoría tiene **pareja**.
- g El 87% se encuentra en una situación laboral activa.
- g La mayoría de los demandantes de cambio ingresa de 1.200 € al mes en adelante (64,7%).

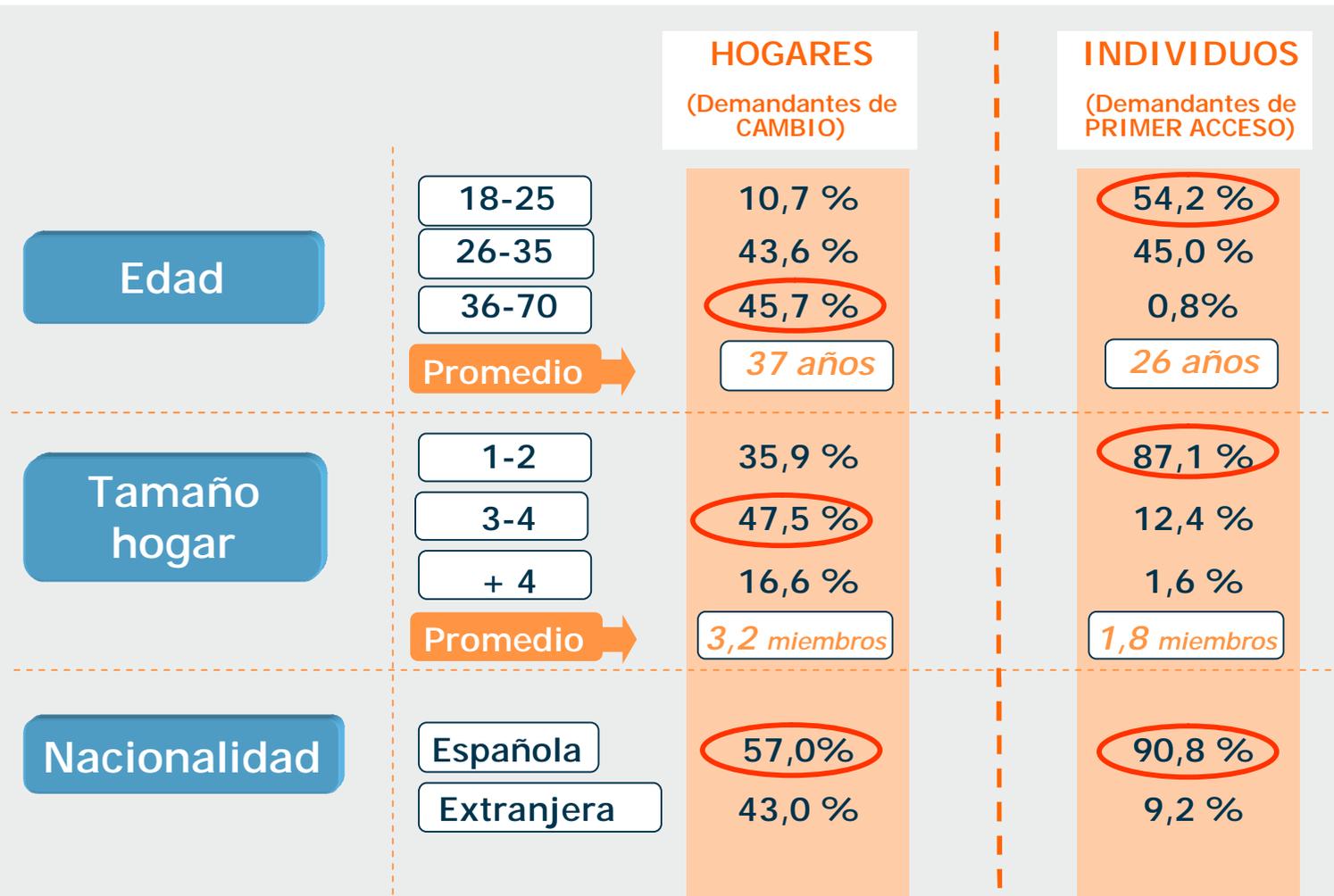
INDIVIDUOS

(Demandantes de PRIMER ACCESO)

- g Demandante joven entre **18 y 25 años**
- g El tamaño medio del hogar se sitúa en torno a **2 miembros**.
- g Nacionalidad española.
- g La práctica totalidad son **solteros**.
- g El 74% se encuentra en una situación laboral activa, cabe destacar que más del 10% son estudiantes.
- g La mayoría de demandantes de primer acceso ingresa de 900 a 1.800 € (70,9%).

PERFIL DEL DEMANDANTE

37



Unidad: Porcentaje

Base: Hogares demandantes de cambio (9,5% de los hogares);

Individuos demandantes de primer acceso (19,3% 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)
Estado civil	Soltero	30,0%	92,8%
	Casado/con pareja	57,1%	6,4%
	Divorciado/Separado	12,9%	0,8%
Situación laboral	Trabaja	87,7%	74,1%
	Parado	11,0%	15,1%
	Estudiante	1,3 %	10,8 %
Nº miembros aportan ingresos	1	41,4 %	52,6 %
	2	51,4 %	44,8 %
	+2	7,2 %	2,6 %
Nivel ingresos	<900	19,9 %	17,3 %
	900-1.200	15,3 %	27,7 %
	1.200-1.800	47,1 %	43,2 %
	>1.800	17,6 %	11,7 %

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 (9,5% de los hogares);
Individuos demandantes de primer acceso (19,3% de los individuos potenciales demandantes)

NECESIDAD DE LA VIVIENDA

39

q Grado de necesidad / intención de acceso a la vivienda

- 4 Más de la mitad de las familias de Valencia que están inmersas en un proceso de búsqueda de vivienda manifiesta que tiene entre bastante y mucha necesidad.
- 4 El grado de necesidad es más intenso entre los demandantes de vivienda protegida y cambio.

q Periodo de tiempo en situación de necesidad

- 4 Por término medio las familias de Valencia que tienen necesidad de acceder/cambiar de vivienda llevan en esta situación entre uno y dos años.
- 4 Los colectivos de demandantes de primer acceso y de vivienda protegida, son los que llevan un periodo de tiempo superior en estado de necesidad.

NECESIDAD DE LA VIVIENDA

40

q Previsión de acceso a la vivienda

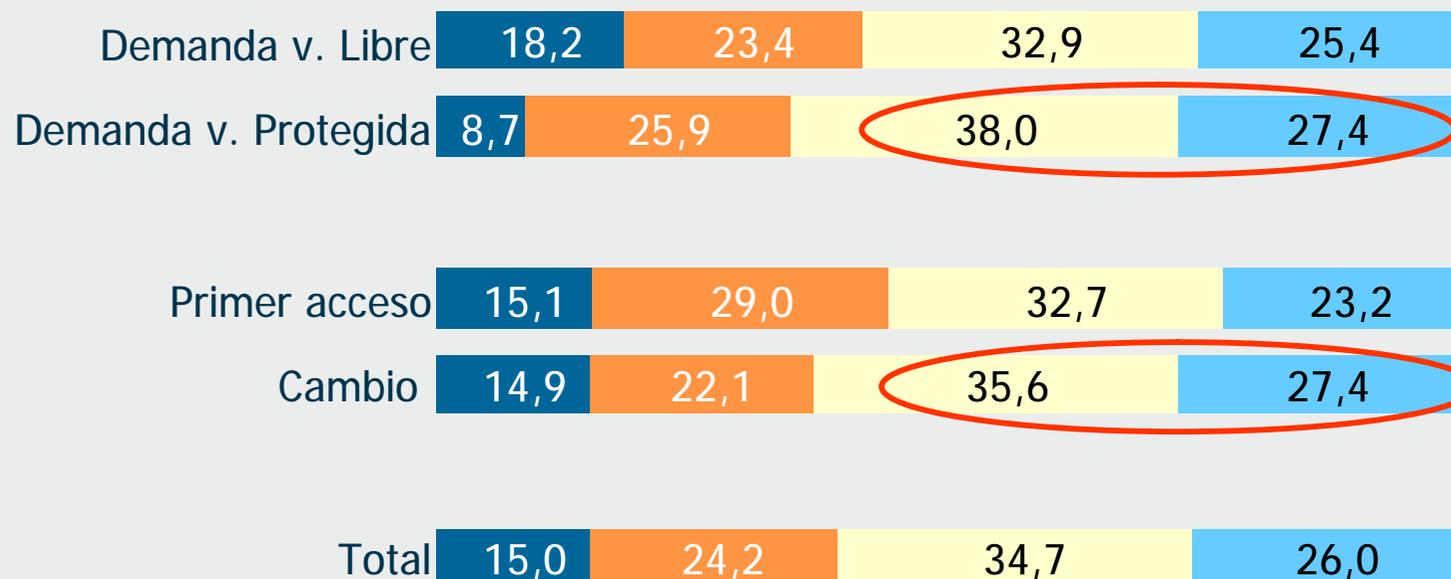
La mayoría de las de las familias de Valencia con necesidad o intención de acceder a una vivienda tiene previsto realizar este cambio en los próximos tres años.

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

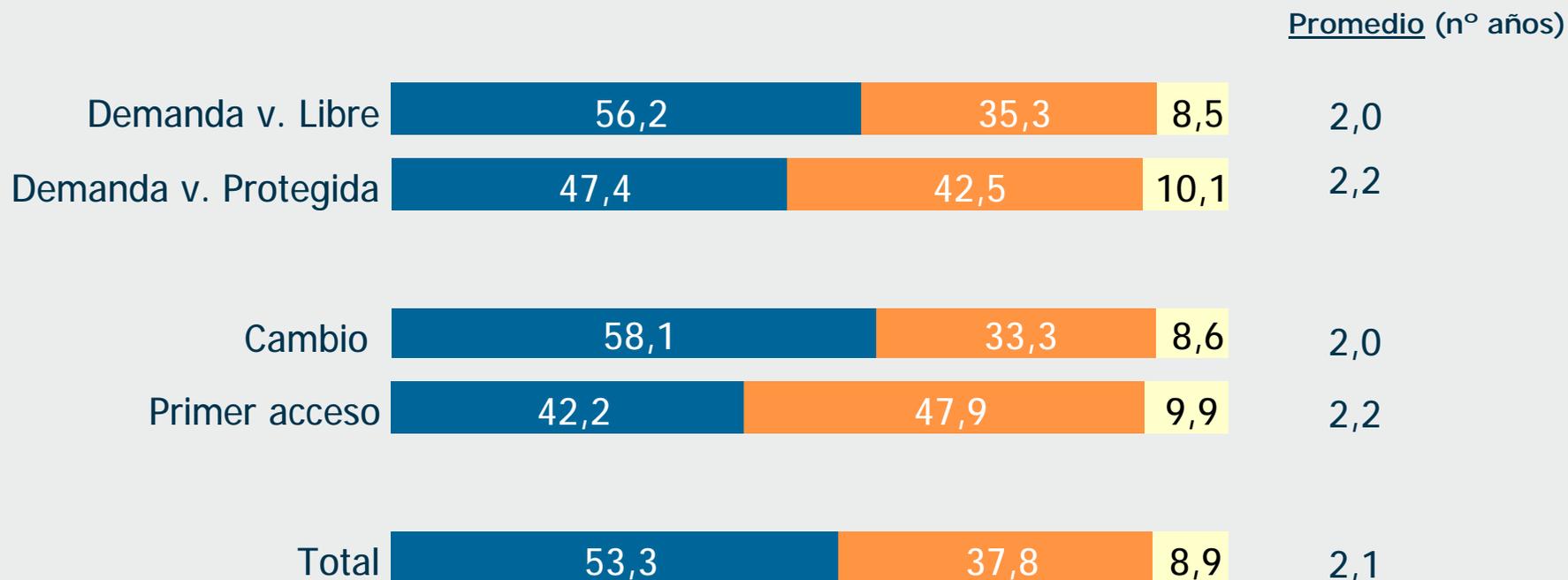
■ Poca ■ Alguna ■ Bastante ■ Mucha

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

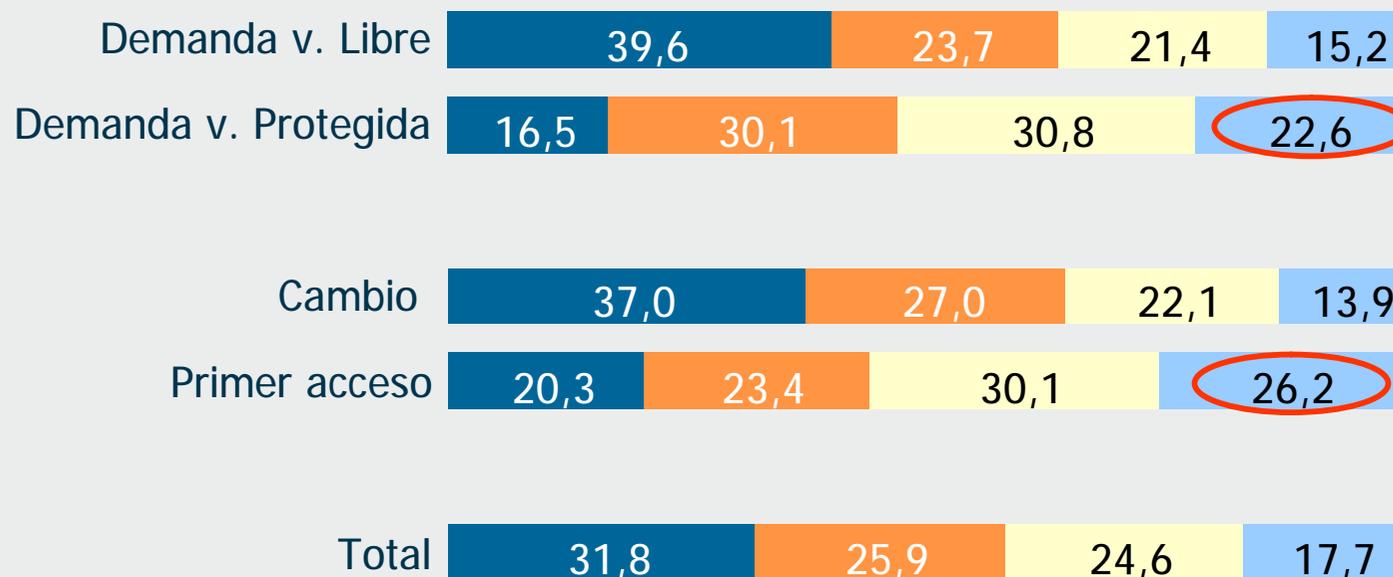
■ Menos de 2 años ■ Entre 2 y 4 años ■ Más de 4 años

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 ■ Más de 3 años

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

COMPORTAMIENTO DE COMPRA

44

q **Motivos de la necesidad de acceso a la vivienda**

- 4 Los principales motivos que generan la **necesidad de cambio** de vivienda entre las familias de Valencia son, en primer lugar, pasar de una situación de alquiler a una de compra-propiedad y en segundo, la necesidad de mudarse a una vivienda de mayor tamaño.
- 4 En el caso del **primer acceso** a la vivienda, el principal motivo de la necesidad de acceder a la vivienda es por el deseo de buscar una mayor intimidad y el segundo motivo por haber alcanzado cierta estabilidad económica que posibilita el acceso a una vivienda.

q **Jerarquización de los elementos determinantes en la compra de la vivienda**

- 4 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 los siguientes, principalmente por este orden:
 - El precio
 - La seguridad

COMPORTAMIENTO DE COMPRA

45

q Valoración global de la oferta de vivienda nueva en Valencia

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

Los colectivos de demandantes de vivienda protegida y demanda de primer acceso se muestran como los más insatisfechos con la oferta actual.

q 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 vivienda a comprar son familiares o conocidos.

Podemos destacar que los demandantes de cambio y vivienda de renta libre buscan consejo en mayor medida en el cónyuge/ la pareja.

COMPORTAMIENTO DE COMPRA

46

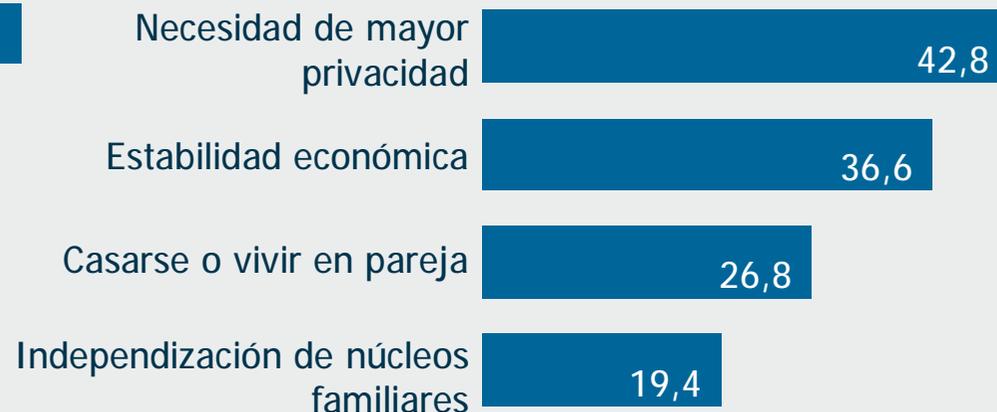
- Motivaciones que indican la necesidad de vivienda -

Cambio



Unidad: Porcentaje (Respuesta múltiple)
Base: Demandantes en proceso de búsqueda de cambio de vivienda (68,7%)

Primer acceso



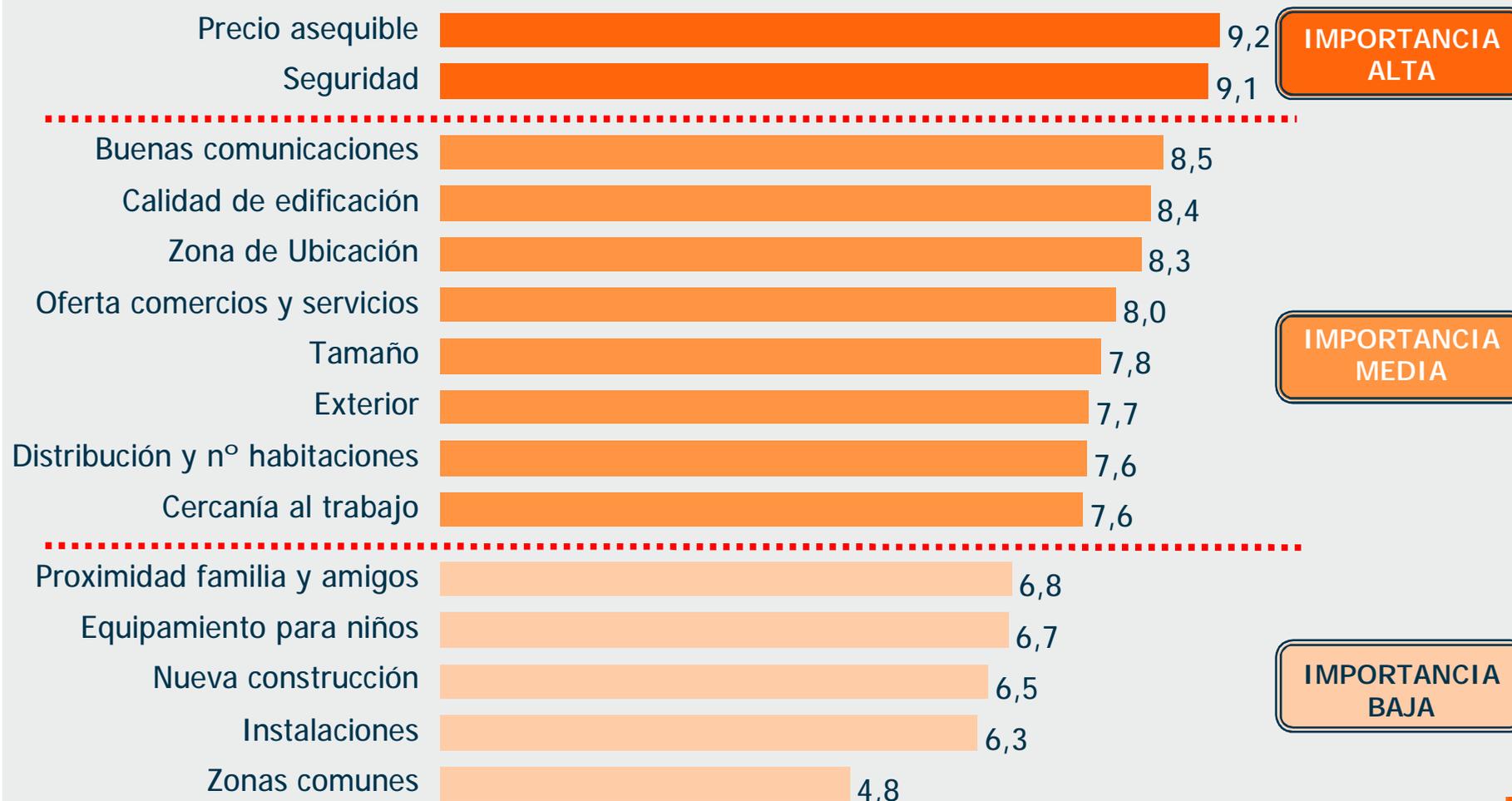
Unidad: Porcentaje (Respuesta múltiple)
Base: Demandantes en proceso de búsqueda de primera vivienda (31,3%)

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 ^{er} Acceso	Protegida	Libre	
Precio asequible	9,2	9,1	9,4	9,2	9,2	IMPORTANCIA ALTA
Seguridad	9,1	9,1	9,1	9,0	9,1	
Buenas comunicaciones	8,5	8,6	8,5	8,4	8,6	
Calidad de edificación	8,4	8,4	8,3	8,3	8,5	IMPORTANCIA MEDIA
Zona de ubicación	8,3	8,4	8,1	8,1	8,4	
Oferta comercios y servicios	8,0	8,1	7,8	7,9	8,0	
Tamaño	7,8	8,0	7,3	7,6	7,9	
Exterior	7,7	7,8	7,3	7,6	7,7	
Distribución y nº habitaciones	7,6	7,9	7,1	7,6	7,7	IMPORTANCIA BAJA
Cercanía al trabajo	7,6	7,5	7,8	7,7	7,5	
Proximidad familia y amigos	6,8	6,4	7,6	7,2	6,5	
Equipamiento para niños	6,7	6,8	6,4	7,2	6,5	
Nueva construcción	6,5	6,3	6,8	6,8	6,3	
Instalaciones	6,3	6,3	6,5	6,5	6,3	
Zonas comunes	4,8	4,8	5,0	4,8	4,8	

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

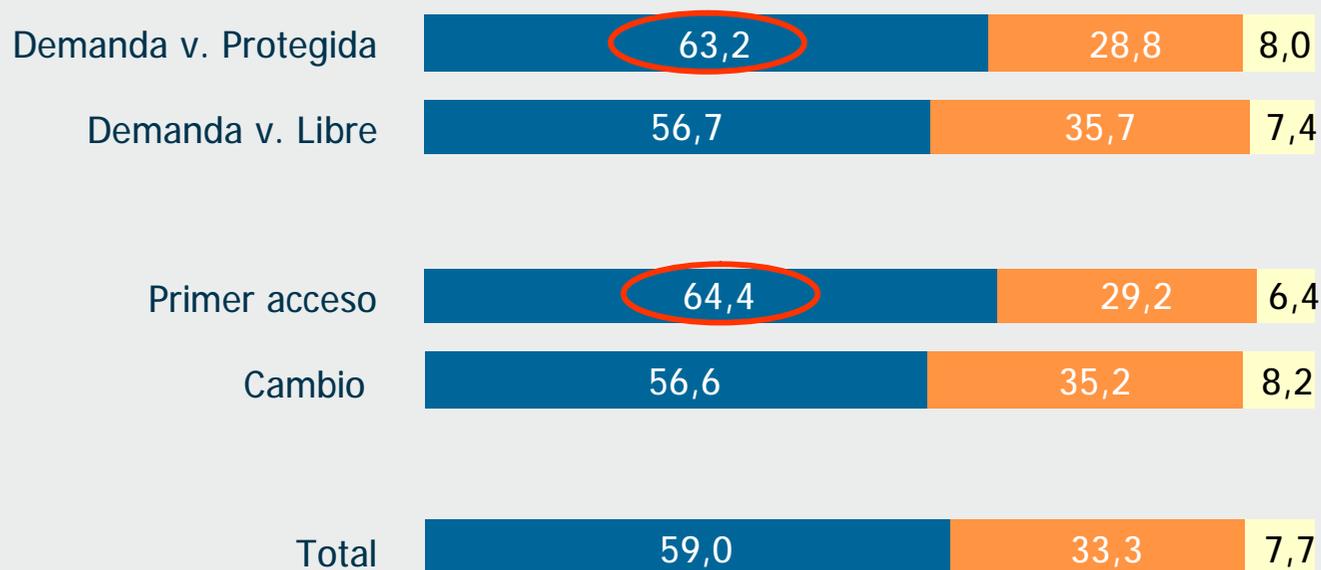
Base: Demandantes en proceso de búsqueda

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 Valencia -



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 Valencia 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
Conocidos / Otros familiares	43,8%	30,6%	72,9%	59,6%	35,7%
El cónyuge / La pareja	42,0%	50,5%	23,4%	38,3%	44,0%
Nadie / Es una decisión personal	23,1%	25,3%	18,5%	15,2%	27,2%

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

q Tipología de la vivienda

- 4 La modalidad de vivienda más demandada por las familias de valencianas es la vivienda multifamiliar (88,4%)
- 4 La vivienda unifamiliar es la segunda tipología más demandada (11,6%), y cobra una mayor representatividad entre los potenciales compradores de vivienda libre.

q Régimen de tenencia

- 4 Más del 75% de las familias demandantes de vivienda en Valencia se decantan por el acceso a la vivienda en propiedad.

TIPO DE VIVIENDA DEMANDADA

52

q Vivienda nueva/usada

- 4 La vivienda de segunda mano es la opción preferida por un 41,5% de los demandantes, adquiriendo una mayor representatividad entre los demandantes de vivienda libre. Casi un tercio de los demandantes (30,9%), prefiere una vivienda de nueva construcción. Los que no saben que decisión tomarán finalmente suponen más de la cuarta parte de los demandantes en proceso de búsqueda (27,6%)
- 4 La vivienda nueva tiene una mayor aceptación entre los demandantes de primer acceso y vivienda protegida.

q Uso y ubicación

- 4 La vivienda habitual será el uso que la totalidad de los demandantes manifiesta que dará a la vivienda adquirida.
- 4 La ubicación preferida es el municipio de Valencia, ya sea en el barrio actual o en otro diferente. El 10,4% manifiesta que en principio desearía que su vivienda estuviese ubicada en otro municipio próximo.
- 4 Las zonas preferidas de ubicación de la vivienda por los demandantes de vivienda protegida son Campanar y Sociópolis.

TIPO DE VIVIENDA DEMANDADA

53

q Superficie de la vivienda

- La vivienda demandada se sitúa en torno a los **89 m²** de superficie útil.
- La mayoría de la población que demanda vivienda prefiere una superficie útil de entre 71 y 110 m² (74%), el resto se divide en dos grupos homogéneos, los que demandan hasta una superficie de hasta 70m² y los que demandan una superficie de mayor tamaño (de 111 a 150 m²), los cuales representan el 13,9% y el 12,1% respectivamente.
- Los demandantes de vivienda de renta libre y los demandantes de cambio se decantan en mayor medida por una vivienda de mayor superficie.

q Distribución por estancias

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

- Número de dormitorios: **tres dormitorios**, únicamente el 27,6% demanda dos y un 16,4% demanda cuatro
- Número de baños: **dos baños**, más de la mitad de los demandantes prefieren dos baños (59,1%). El 40,9% restante prefiere uno.

TIPO DE VIVIENDA DEMANDADA

54

- Modalidad preferida -

	TOTAL	Cambio	Primer Acceso	Protegida	Libre
Multifamiliar	88,4%	86,1%	93,5%	96,1%	84,5%
Unifamiliar	11,6%	13,9%	6,5%	3,9%	15,5%

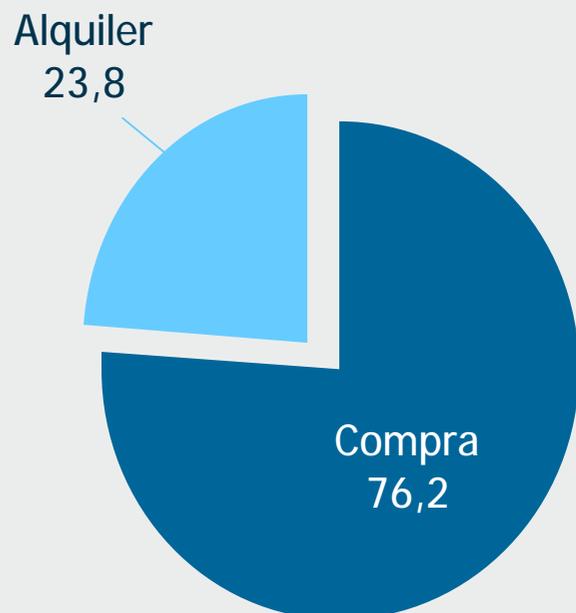
Unidad: Porcentaje (Respuesta múltiple)
Base: Demandantes en proceso de búsqueda

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 -



Total

Unidad: Porcentaje

Base: Demandantes en proceso de búsqueda

- Vivienda nueva/usada -

	Nueva	Segunda mano	Ns/Nc
Demanda v. Protegida	36,1	33,8	30,1
Demanda v. Libre	28,2	45,4	26,4
Primer acceso	39,4	30,2	30,5
Cambio	27,0	46,6	26,4
Total	30,9	41,5	27,6

■ 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



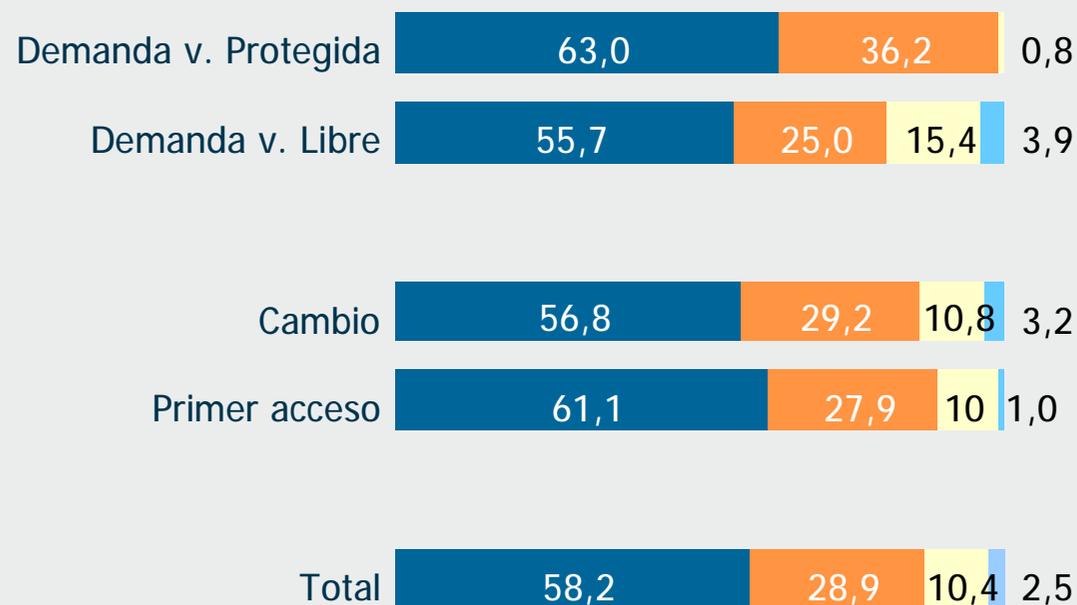
100%
Demandantes
en proceso de
búsqueda

Unidad: Porcentaje

Base: Demandantes en proceso de búsqueda

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

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



Valencia
(mismo barrio)

Valencia
(otro barrio)

Otro municipio
próximo

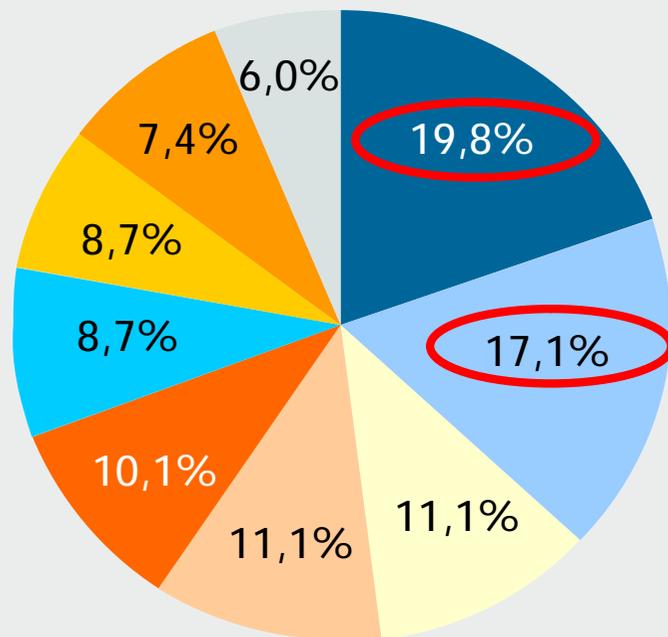
Otro municipio
de la Comunidad Valenciana

GfK

TIPO DE VIVIENDA DEMANDADA

- ZONA PREFERIDA POR LOS DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA -

57



- Campanar
- La Torre (Sociópolis)
- Benimaclet
- Patraix
- Zona centro
- Moreras
- Malilla
- Tavernes Blanques-Alboraia
- Otros (Incluye la zona de Blasco Ibáñez y Horno de Alcedo)

Unidad: Porcentaje
Base: Demandantes de vivienda protegida que han contestado zona preferida para vivir (25,8% de la demanda de vivienda protegida)

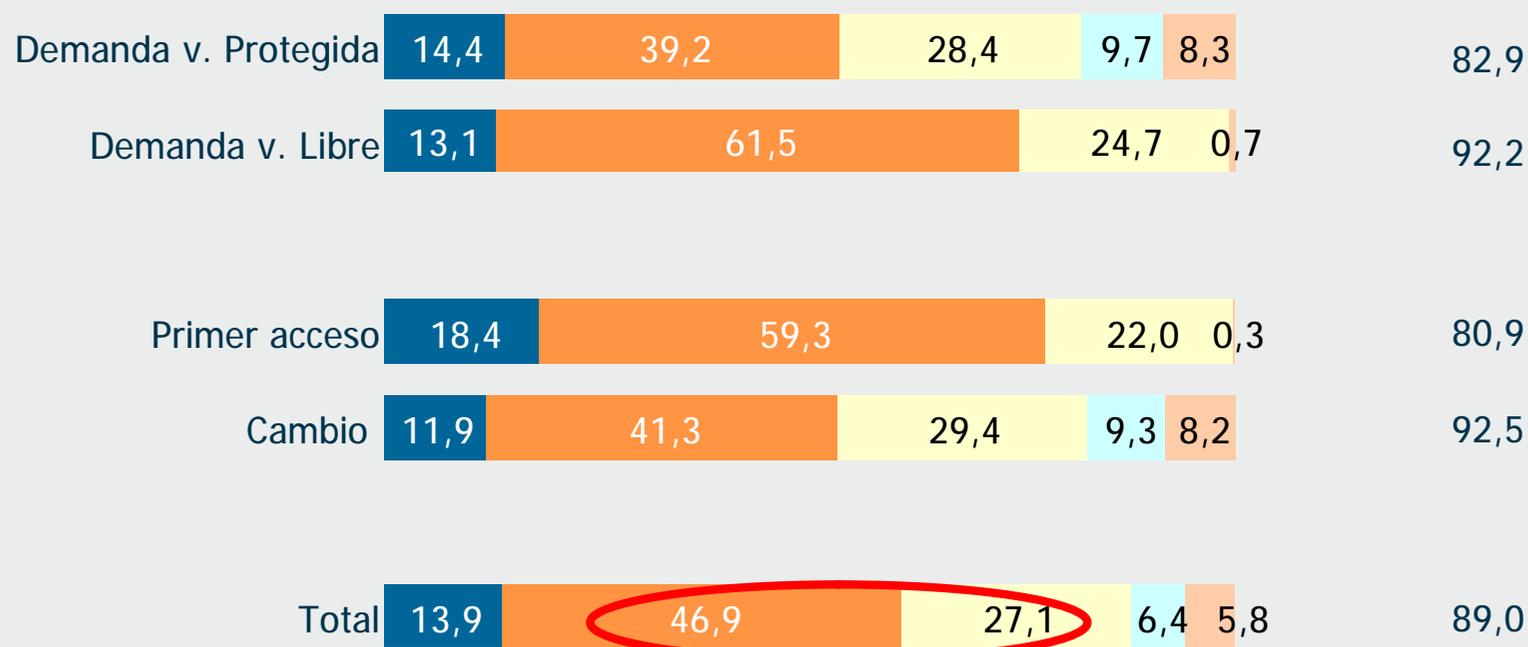
P.18.b. ¿En qué zona del municipio le gustaría que estuviese ubicada la vivienda?

TIPO DE VIVIENDA DEMANDADA

58

- Superficie útil -

Promedio (m²)



■ Hasta 70 m² ■ De 71-90 m² ■ De 91-110 m² ■ De 111-130 m² ■ Más de 130 m²

Unidad: Porcentaje y media en m²

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?

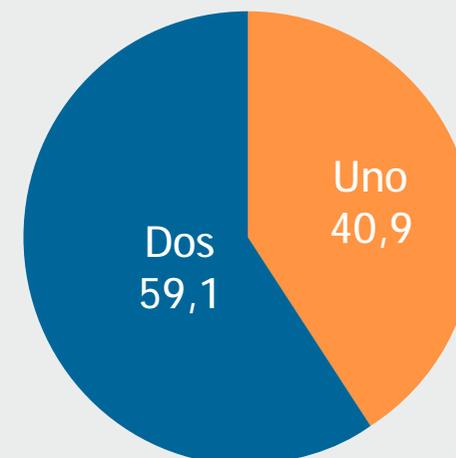
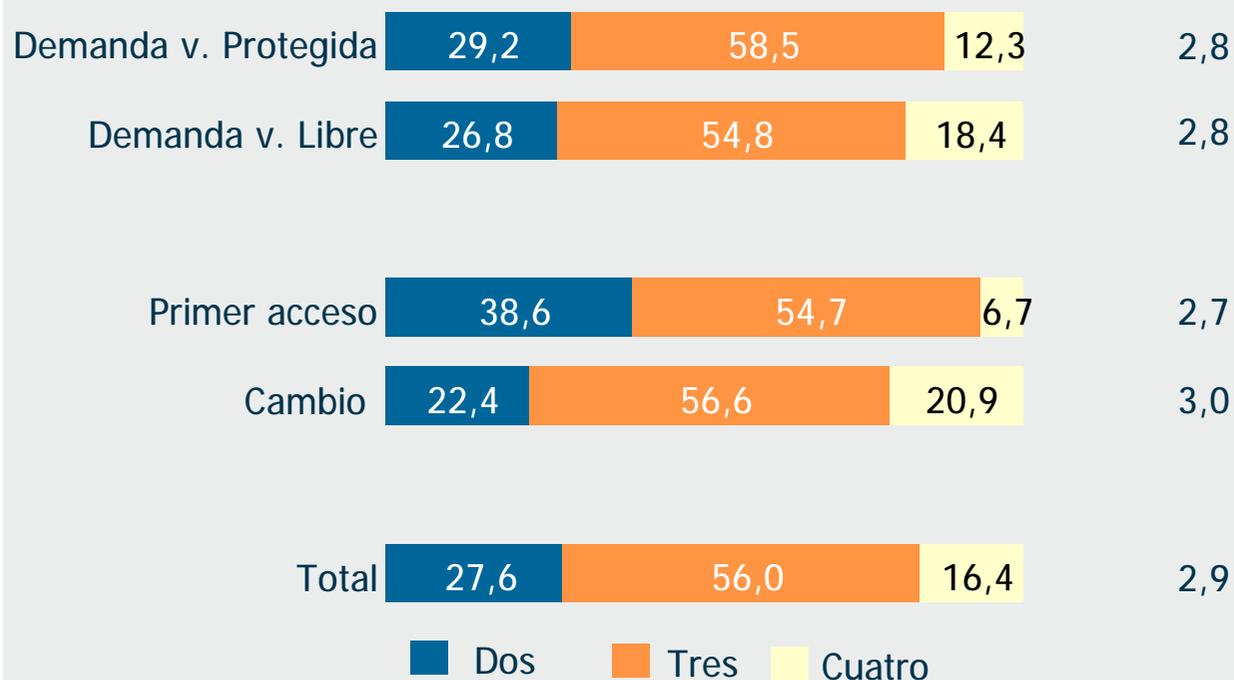
TIPO DE VIVIENDA DEMANDADA

59

-Nº dormitorios-

Promedio

-Nº baños-



Total

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

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

PRECIOS

60

q Presupuesto previsto en la compra de la vivienda

- 4 El precio de compra que tiene previsto pagar las familias de Valencia por el acceso a una vivienda se sitúa por término medio en torno a 185.000 euros.
- 4 La mayoría de los demandantes maneja un presupuesto de 125.000 – 150.000 euros (53,1%), 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 (20,2%) y aquellos que tienen previsto gastarse más de 150.000 euros (20,2%).
- 4 En función del tipo de demanda, se observa que los demandantes de cambio y demandantes de renta libre están dispuestos a pagar más que los demandantes de vivienda protegida y cambio.
- 4 El precio por m² que se está dispuesto a pagar es de 2.081 €/ m².

Cabe destacar que los demandantes de vivienda de renta libre están dispuestos a pagar un precio por m² superior al resto de los colectivos.

PRECIOS

61

q Financiación

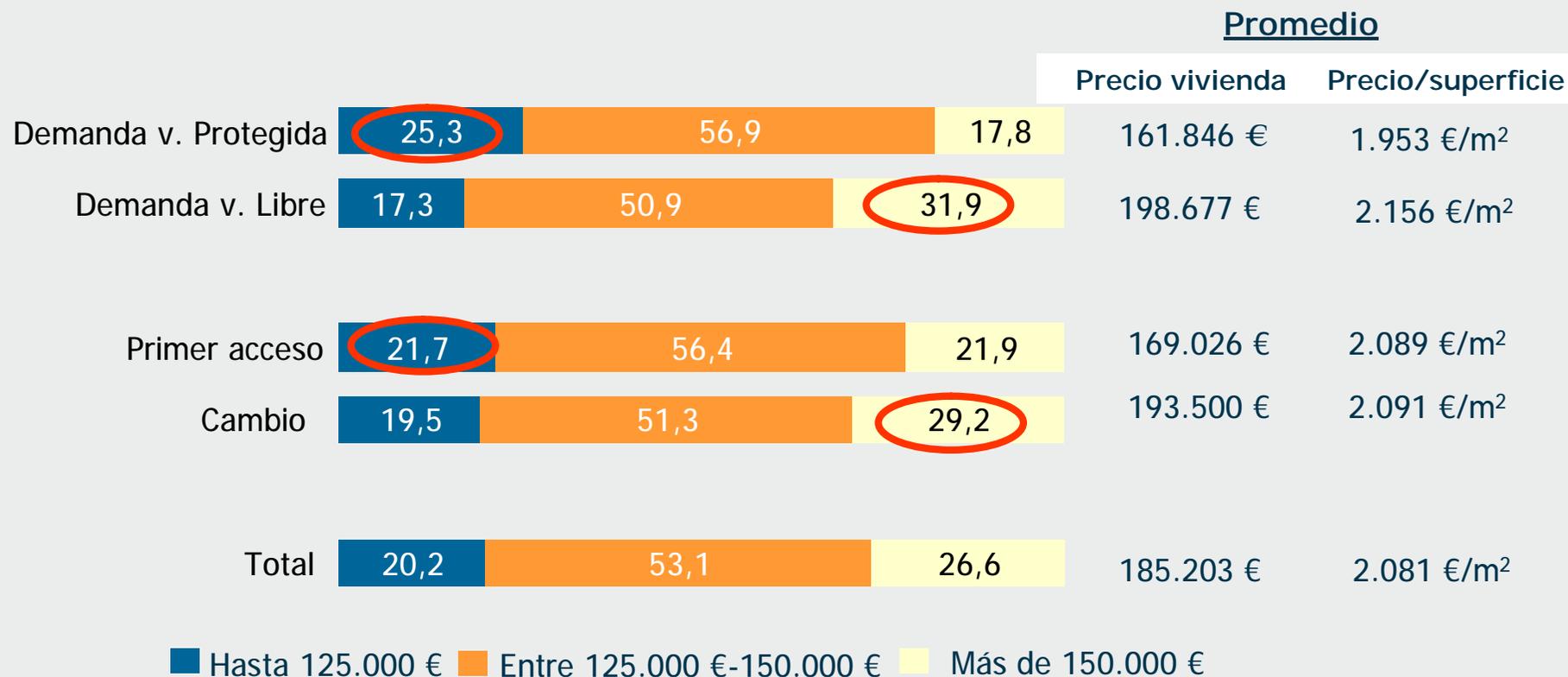
- 4 Casi la totalidad de demandantes de vivienda utilizaría el **préstamo hipotecario** como método de financiación para hacer frente al pago de la vivienda.
- 4 Otros métodos de financiación destacables que complementan al anterior son:

- Para los demandantes de cambio y vivienda de renta libre: venta de la vivienda actual.
- Para la demanda de vivienda protegida: ayuda familiar y ayudas públicas.
- Para los demandantes de cambio: Ahorros propios.

PRECIOS

-Precio que desearían gastarse en la vivienda-

62



Unidad: Porcentaje
Base: Demandantes en proceso de búsqueda

PRECIO DE ALQUILER  **478 € 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	1 ^{er} Acceso	Protegida	Libre
Solicitando un préstamo	81,7	79,8	85,3	84,7	79,9
Venta de la vivienda actual	19,6	29,8	-	1,7	30,0
Ahorros propios	18,8	19,2	18,0	18,6	18,9
Ayudas Públicas para primer acceso/ juventud	13,2	-	39,0	26,3	5,7
Ayuda familiar	9,5	7,2	14,0	13,8	7,1
Venta de otros bienes o activos	3,2	4,8	-	-	5,0

Unidad: Porcentaje (Respuesta múltiple)

Base: Demandantes en proceso de búsqueda

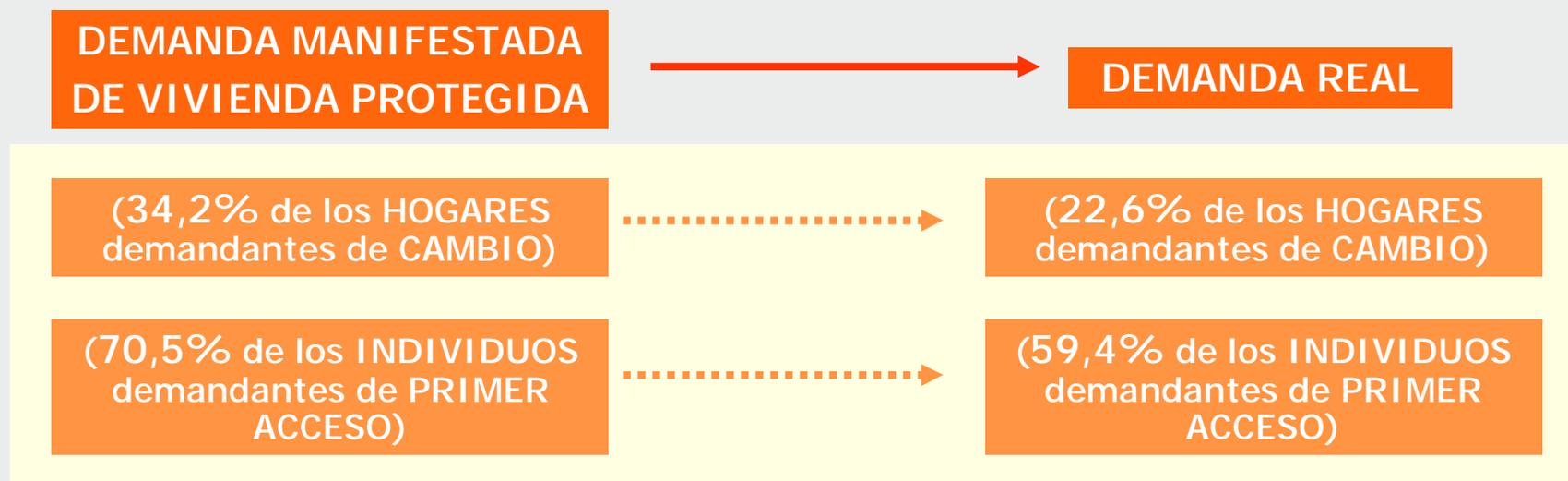
P.15.b. En caso de comprar la futura vivienda, ¿cómo financiaría su compra?

DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA

64

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

El método de cuantificación que se va a utilizar parte del segmento de hogares-individuos que “**manifiestan demandar vivienda protegida**”. Puesto que el hecho de “**manifestar demandar vivienda protegida**” no es suficiente para formar parte del segmento de “**demanda real**”, se han aplicado una serie de criterios al respecto para cuantificar la demanda real de vivienda protegida.



El 34,2% de los hogares en proceso de búsqueda de cambio de vivienda manifiesta demandar una vivienda protegida, pero solo un 22,6% son demandantes reales.

El 70,5% de los individuos demandantes de primer acceso manifiesta demandar una vivienda protegida, pero solo un 59,4% son demandantes reales.

DEMANDA EFECTIVA DE VIVIENDA PROTEGIDA. PERFIL DEL DEMANDANTE

65

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:

q Perfil del demandante

HOGARES

(Demandantes de CAMBIO)

- g Demandante de **37 años en promedio**.
- g Demandan cambio de vivienda hombres y mujeres por igual.
- g El tamaño medio del hogar se sitúa en torno a **3 miembros**.
- g La mayoría es de nacionalidad extranjera (52,8%), procedentes en su mayoría de Colombia y Ecuador.
- g La mayoría están **casados** o tiene **pareja**.
- g El 85,7% se encuentra en una situación **laboral activa**.
- g La mayoría de demandantes de cambio ingresa de 900 a 1.800 € (86,0%).

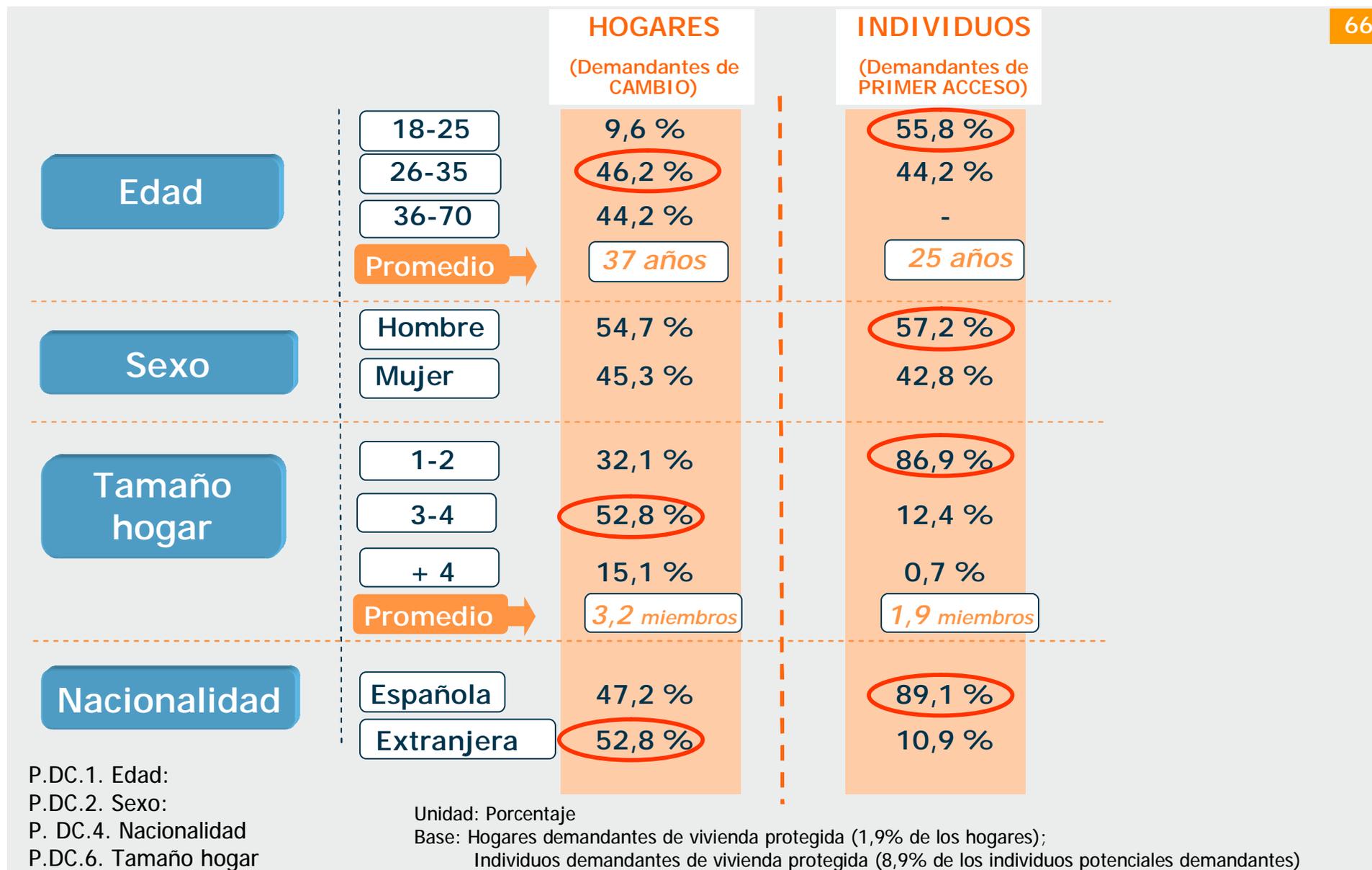
INDIVIDUOS

(Demandantes de PRIMER ACCESO)

- g Demandante joven entre **18 y 25 años**, mayoritariamente.
- g La mayoría de demandantes de vivienda protegida para primer acceso son hombres (57,2%)
- g El tamaño medio del hogar se sitúa en torno a **2 miembros**.
- g Nacionalidad española.
- g La práctica totalidad son **solteros**.
- g El 73,2% se encuentra en una situación laboral activa, cabe destacar casi 10% son estudiantes.
- g La mayoría de demandantes de primer acceso ingresa de 900 a 1.800 € (77,4%).

DEMANDA EFECTIVA DE VIVIENDA PROTEGIDA. PERFIL DEL DEMANDANTE

66



DEMANDA EFECTIVA DE VIVIENDA PROTEGIDA. PERFIL DEL DEMANDANTE

67

		HOGARES (Demandantes de CAMBIO)	INDIVIDUOS (Demandantes de PRIMER ACCESO)
Estado civil	Soltero	21,2%	91,9%
	Casado/con pareja	59,6%	6,7%
	Divorciado/Separado	19,2%	1,4%
Situación laboral	Trabaja	85,7%	73,2%
	Parado	14,3%	17,4%
	Estudiante	0,0%	9,4%
Nº miembros aportan ingresos	1	41,5%	52,8%
	2	56,6%	45,0%
	+2	1,9%	2,2%
Nivel ingresos	<900	41,9%	48,4%
	1.200-1.800	44,1%	29,0%
	>1.800	14,0%	22,6%

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 vivienda protegida (1,9% de los hogares);

Individuos demandantes de vivienda protegida (8,9% de los individuos potenciales demandantes)

DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA REAL EFECTIVA. TIPO DE VIVIENDA DEMANDADA

68

q 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)

- g La mayoría demanda vivienda **multifamiliar**.
- g La mayoría demanda vivienda en **alquiler**.
- g La ubicación favorita es el municipio de **Valencia**, en el 100% de los casos.
- g Demandan una vivienda de **3 dormitorios**.
- g El **precio promedio** que están dispuestos a pagar es de **158.022 €**.

INDIVIDUOS

(Demandantes de PRIMER ACCESO)

- g La mayoría demanda vivienda **multifamiliar**.
- g La mayoría demanda vivienda en **propiedad**.
- g La ubicación favorita es el municipio de **Valencia**, en el 100% de los casos.
- g Demandan una vivienda de entre **3 y 4 dormitorios**.
- g El **precio promedio** que están dispuestos a pagar es de **171.388 €**.

DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA REAL EFECTIVA. TIPO DE VIVIENDA DEMANDADA

69

Unidad: Porcentaje

Base: Hogares demandantes de vivienda protegida (1,9% de los hogares);
Individuos demandantes de vivienda protegida (8,9% de los individuos
potenciales demandantes)

		HOGARES (Demandantes de CAMBIO)	INDIVIDUOS (Demandantes de PRIMER ACCESO)
Tipo edificio	Multifamiliar	96,2%	99,3%
	Unifamiliar	3,8%	0,7%
Régimen tenencia	Compra	13,5%	82,2%
	Alquiler	86,5%	17,8%
Ubicación	Valencia	100,0%	100,0%
Nº medio dormitorios	2	14,0%	8,9%
	3	70,0%	54,1%
	4	16,0%	37,0%
Precio dispuesto a pagar	Hasta 150.000 €	33,3 %	23,4 %
	Más de 150.000 €	66,7 %	76,6 %
	Promedio	158.022€	171.388 €

P.DC.12. Tipo de vivienda:

P.DC.16. ¿Esta vivienda principal o habitual es comprada, alquilada, o la tiene bajo otros tipos de tenencia?

P.DC.15. Número de dormitorios de la vivienda:

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

71

Una vez realizada la fase descriptiva del estudio, en este capítulo se **cuantifica la demanda de vivienda en la ciudad de Valencia**.

Los datos más relevantes de la de cuantificación son:

- Ø **Espacio Temporal:** se cuantifican las **necesidades** de la **población residente actual** y las de la población futura prevista en el periodo analizado (2007-2018).
- Ø **Colectivos:** se considera de forma separada la demanda de los **hogares** (*demandantes de cambio*) y de los **individuos** (*demandantes de primer acceso*)
- Ø **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.

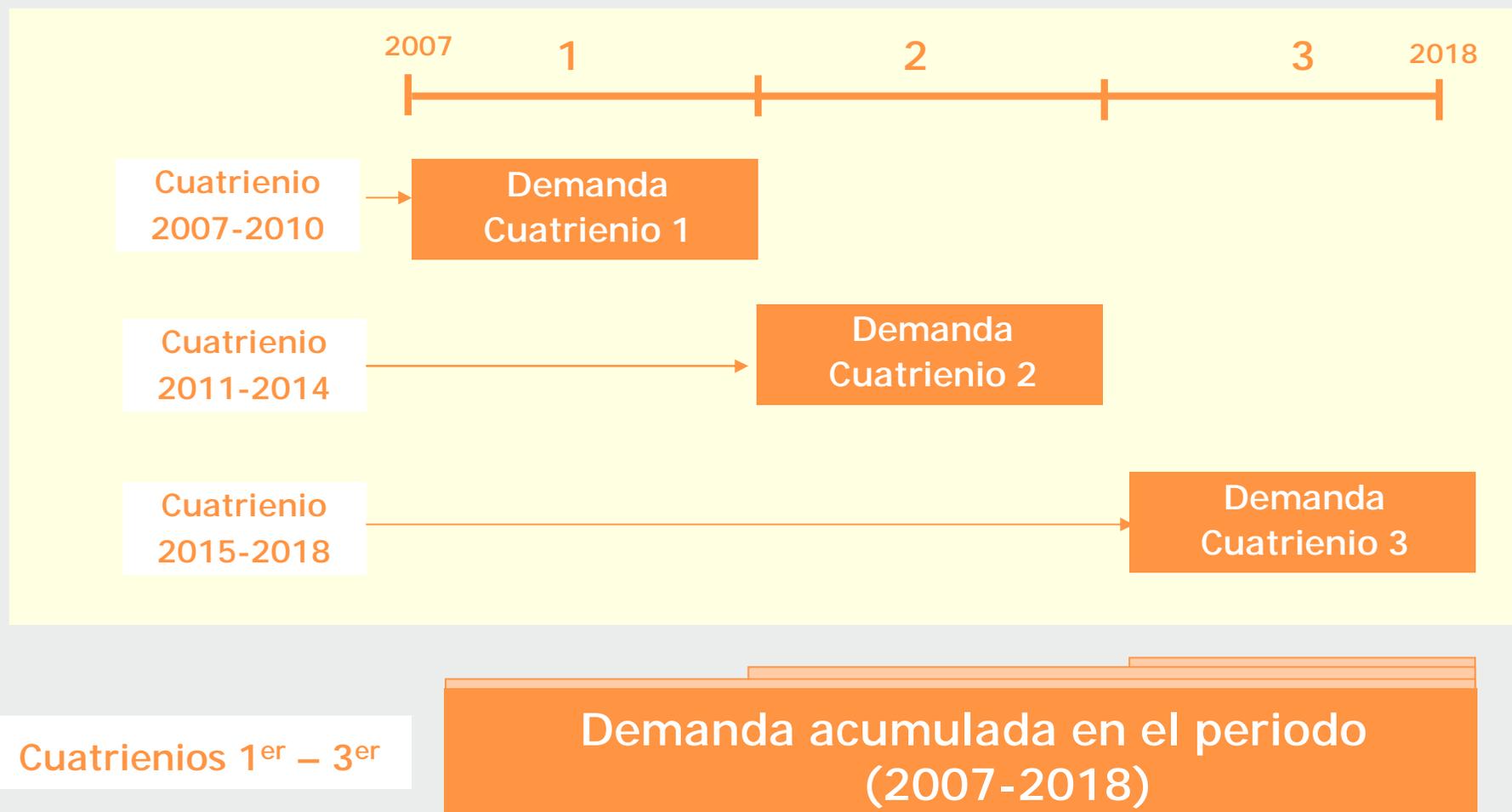
Por último, en el anexo al final del estudio, se realiza una cuantificación aplicando el mismo método pero de forma más puntual, en la que se cuantifica únicamente la demanda de vivienda de la población actual para el próximo cuatrienio.

ESPACIO TEMPORAL

Se analiza el periodo 2007-2018, detallándose la demanda por cuatrienios

72

- Demanda de vivienda en los próximos tres cuatrienios -



COLECTIVOS DEMANDANTES

73

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 Valencia, 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.

Partiendo de ambos colectivos, el método cuantifica las necesidades de vivienda. Tal y como se muestra en el diagrama de la página 75, la cuantificación se realiza secuencialmente, en dos niveles.

VARIABLES UTILIZADAS

74

q **Nivel I:** en este nivel se determina el número de hogares en situación de demanda y el régimen de acceso (renta libre-protégida). Para ello se utilizan las siguientes variables:

- **demanda potencial:** 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 potencial de vivienda que planea ejecutar dicha demanda en el corto plazo (próximos 4 años).
- **demanda efectiva según régimen de acceso:** es la distribución de la demanda efectiva entre demandantes de renta libre o demandantes 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.

q **Nivel II:** Una vez cuantificada la demanda de vivienda – de renta libre y de vivienda protegida- procedente de cada uno de los dos colectivos, en la fase siguiente se caracteriza dicha demanda.

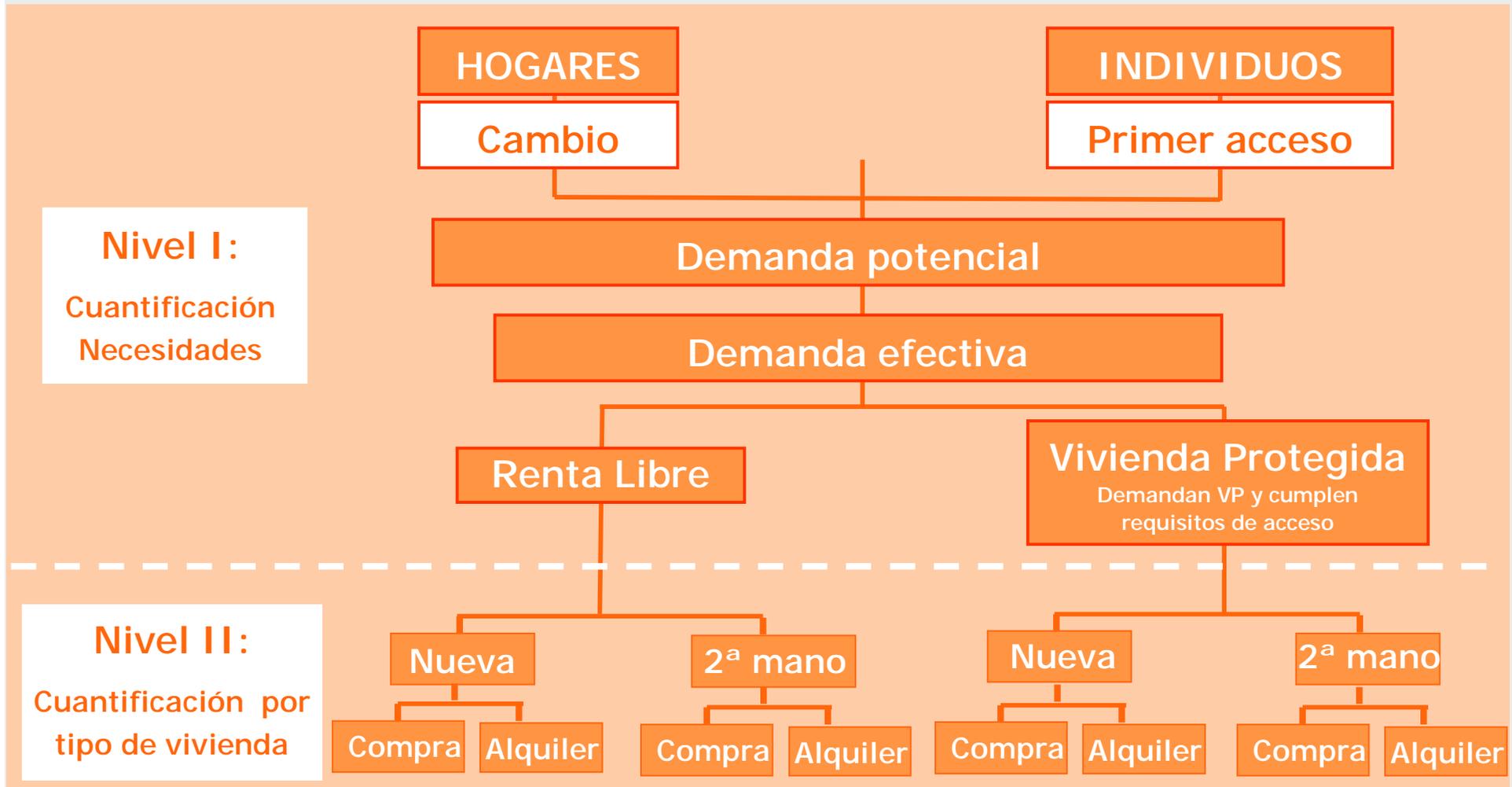
La caracterización se realiza en base a las siguientes variables:

- **Modalidad de acceso:** diferenciando entre demanda de compra y de alquiler.
- **Tipo de vivienda:** se cuantifica la demanda de vivienda nueva y de segunda mano.

COLECTIVOS DEMANDANTES-VARIABLES UTILIZADAS

75

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

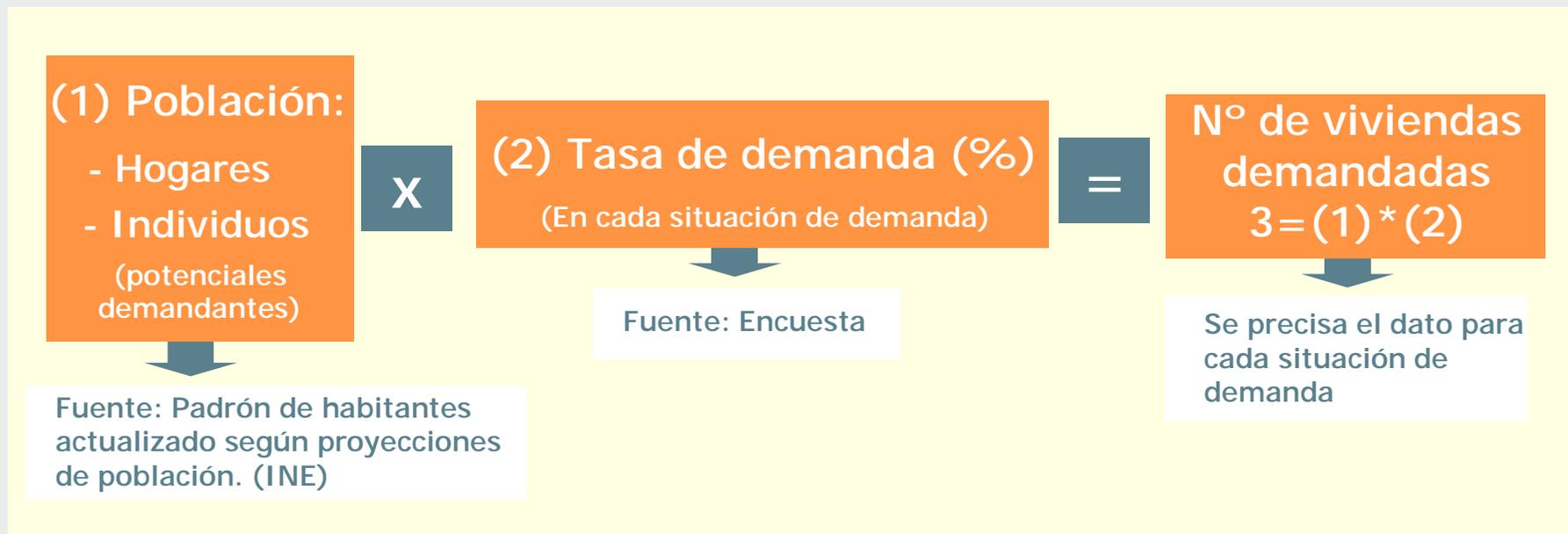


MÉTODO DE CUANTIFICACIÓN

76

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

77

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

1. Por un lado la **población residente** en Valencia al inicio de cada periodo (cuatrienio), es decir, la población residente en los años 2007 (inicio del primer cuatrienio), 2011 (inicio del segundo cuatrienio) y 2015 (inicio del tercer cuatrienio).
2. Además es necesario considerar aquella población que no reside en Valencia 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 Valencia
en cada cuatrienio)

GfK

ESTIMACIÓN DE LA POBLACIÓN: Población residente

78

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

1. La población residente al inicio del periodo (cuatrienio)

En la página 16, al inicio del informe se ha detallado el número de hogares y de individuos residentes al inicio de cada uno de los cuatrienios.

	Punto de partida 2006	1 ^{er} cuatrienio 2007-2010	2 ^o cuatrienio 2011-2014	3 ^{er} cuatrienio 2015-2018
Población (habitantes)	805.304	797.654	819.412	838.750
Hogares	300.535	298.747	306.896	314.139
Individuos (Potenciales demandantes de Primer Acceso)	114.203	113.524	103.445	91.059

ESTIMACIÓN DE LA POBLACIÓN: Nuevos durante el periodo

79

2. “Nuevos durante el periodo”

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

Según el IVE (Instituto Valenciano de Estadística), el promedio anual de población inmigrante en la ciudad de Valencia son 38.295 personas⁽¹⁾, esto significa que la población que acude a la ciudad de Valencia durante un cuatrienio representa el 19,5% de la población residente al inicio de dicho cuatrienio.

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

⁽¹⁾ Dato promedio para el periodo 2003-2005. Fte: I.V.E.

ESTIMACIÓN DE LA POBLACIÓN: Nuevos durante el periodo

80

(1) Tasa de población inmigrante en un cuatrienio sobre población residente al inicio del cuatrienio	19,5%
(2) Población residente al inicio del cuatrienio	797.654
(3) = (1) * (2) Población inmigrante estimada para el periodo 2007-2010	155.543
(4) Hogares nuevos estimados durante el periodo	58.256
(5) Individuos nuevos durante el periodo (potenciales demandantes de primer acceso)	22.137

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

(2) Padrón de habitantes. INE. 2007

(4) = (3)/2,67 miembros por hogar. Fte: Censo de Población y Vivienda. 2001. INE

(5) = (4)*0,38 (Tasa de individuos por hogar mayores de 18 años que no han accedido a una primera residencia).

ESTIMACIÓN DE LA POBLACIÓN

81

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	298.747	113.524
	Nuevos durante periodo	58.256	22.137
	Total	357.003	135.661
Cuatrienio 2011-2014	Residentes inicio periodo	306.896	103.445
	Nuevos durante periodo	59.845	22.741
	Total	366.741	126.186
Cuatrienio 2015-2018	Residentes inicio periodo	314.139	91.059
	Nuevos durante periodo	61.257	23.278
	Total	375.396	114.337

TASA DE DEMANDA

82

Como se ha indicado en la página 76, el método de cuantificación se basa en aplicar a la población una tasa de demanda de vivienda en función de sus necesidades.

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 encuadradas en el nivel I.

		Hogares (Cambio)	Individuos (Primer Acceso)
Demanda potencial		9,5	19,3
Demanda efectiva		8,4	15,0
Demanda efectiva	Renta Libre	6,5	6,1
	Vivienda Protegida	1,9	8,9

Unidad: Porcentaje sobre total hogares-individuos potenciales demandantes residentes en Valencia (ver pág. Anterior)

Fuente: Encuesta.

Cuantificación Demanda 1^{er} Cuatrienio

83

Aplicando la tasa de demanda a cada uno de los colectivos de población, se obtiene la cuantificación de viviendas demandadas en cada periodo.

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

		1 ^{er} Cuatrienio 2007-2010		
		TOTAL (Cambio + Primer Acceso)	HOGARES (Cambio)	INDIVIDUOS (Primer Acceso)
Población (residentes inicio periodo+nueva población)		-	357.003	135.661
Demanda potencial	Nº individuos	-	-	26.183
	Nº de viviendas	48.963	33.915	15.048
Demanda efectiva	Nº de viviendas	41.688	29.981	11.707
		↓	↓	↓
DEMANDA EFECTIVA	Renta LIBRE	28.053	23.265	4.788
	Vivienda PROTEGIDA	13.635	6.716	6.919

Cuantificación Demanda 2º Cuatrienio

84

2º Cuatrienio 2011-2014		TOTAL (Cambio + Primer Acceso)	HOGARES (Cambio)	INDIVIDUOS (Primer Acceso)
Población (residentes inicio periodo+nueva población)		-	366.741	126.186
Demanda potencial	Nº individuos	-	-	24.354
	Nº de viviendas	48.837	34.840	13.997
Demanda efectiva	Nº de viviendas	41.689	30.799	10.890
		↓	↓	↓
DEMANDA EFECTIVA	Renta LIBRE	28.354	23.900	4.454
	Vivienda PROTEGIDA	13.335	6.899	6.436

Cuantificación Demanda 3^{er} Cuatrienio

85

		3 ^{er} Cuatrienio 2015-2018		
		TOTAL (Cambio + Primer Acceso)	HOGARES (Cambio)	INDIVIDUOS (Primer Acceso)
Población (residentes inicio periodo+nueva población)		-	375.396	114.337
Demanda potencial	Nº individuos	-	-	22.067
	Nº de viviendas	48.345	35.663	12.682
Demanda efectiva	Nº de viviendas	41.393	31.526	9.867
		↓	↓	↓
DEMANDA EFECTIVA	Renta LIBRE	28.500	24.464	4.036
	Vivienda PROTEGIDA	12.893	7.062	5.831

Cuantificación Demanda Total Periodo

En esta tabla se detalla la demanda global de vivienda para el periodo 2007-2018:

86

		Total periodo 2007-2018	TOTAL (Cambio + Primer Acceso)	HOGARES (Cambio)	INDIVIDUOS (Primer Acceso)
Demanda potencial	Nº individuos		-	-	72.604
	Nº de viviendas		146.145	104.418	41.727
Demanda efectiva	Nº de viviendas		124.770	92.306	32.464
			↓	↓	↓
DEMANDA EFECTIVA	Renta LIBRE		84.907	71.629	13.278
	Vivienda PROTEGIDA		39.863	20.677	19.186

CARACTERIZACIÓN DE LA DEMANDA EFECTIVA

87

Una vez cuantificada la demanda efectiva de vivienda para un horizonte temporal de medio plazo (periodo 2007-2018) y detalladas las diferentes modalidades de acceso demandadas (Renta Libre y Protegida), se procede a la **caracterización** de la demanda, según se ha establecido en el método de cuantificación por niveles detallados en las páginas 74-75.

En las siguientes páginas se muestra la demanda efectiva de vivienda para el periodo considerado, diferenciando entre demanda de **vivienda nueva y de segunda mano** y a su vez entre **compra y alquiler**.

DISTRIBUCIÓN DE LA DEMANDA EFECTIVA

88

En la siguiente tabla se detalla la distribución (%) de la demanda efectiva entre vivienda nueva y de segunda mano y a su vez entre compra y alquiler.

Este análisis se realiza tanto de forma global para el total de la demanda efectiva, como de forma separada para renta libre y protegida.

		TOTAL	Renta LIBRE	Vivienda PROTEGIDA
Demanda efectiva Vivienda NUEVA		43,4%	37,9 %	55,4 %
	COMPRA	40,3%	35,1%	51,4%
	ALQUILER	3,2%	2,8%	4,0%
Demanda efectiva Vivienda SEGUNDA MANO		56,6%	62,1%	44,6%
	COMPRA	33,2%	36,1%	26,8%
	ALQUILER	23,4%	26,0%	17,8%
TOTAL		100%	100%	100%

CARACTERIZACIÓN DE LA DEMANDA EFECTIVA: NÚMERO DE VIVIENDAS

Aplicando la distribución de la página anterior al número de viviendas demandadas se obtiene el número de viviendas demandadas en cada una de las modalidades de acceso.

89

Total periodo: 2007-2018		TOTAL	Renta LIBRE	Vivienda PROTEGIDA
Demanda efectiva Vivienda GLOBAL		124.770	84.907	39.863
Demanda efectiva Vivienda NUEVA		54.264	32.180	22.084
	COMPRA	50.292	29.802	20.490
	ALQUILER	3.972	2.377	1.595
Demanda efectiva Vivienda SEGUNDA MANO		70.506	52.727	17.779
	COMPRA	41.334	30.651	10.683
	ALQUILER	29.172	22.076	7.096

EQUILIBRIO OFERTA-DEMANDA

90

Para cubrir las necesidades de vivienda nueva, desde la perspectiva de la oferta, estas nuevas viviendas pueden proceder de PAIs en desarrollo, todavía no comercializados, o de futuros desarrollos del nuevo plan general.

		TOTAL	Renta LIBRE	Vivienda PROTEGIDA
DEMANDA efectiva Vivienda NUEVA		54.264	32.180	22.084
OFERTA	PAIs en desarrollo ya adjudicados cuyas viviendas todavía no están en el mercado (1)	19.335	10.869	8.466
	Oferta necesaria de nuevo suelo residencial	34.929	21.311	13.618

(1) Fuente: Delegación del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Valencia.

CONCLUSIONES

91

La demanda de vivienda en Valencia en el periodo 2007-2018 se resume en los siguientes indicadores:

- En 2007 la ciudad de Valencia cuenta con 298.747 hogares y 113.524 individuos potenciales demandantes de primer acceso a una vivienda.
- De los mismos, actualmente un **9,5%** de los hogares y un **19,3%** de los individuos están en proceso de búsqueda de vivienda.
- La demanda potencial global en el periodo 2007-2018 ascienda a **146.145 viviendas**.
- La demanda efectiva global en el periodo 2007-2018 ascienda a **124.770 viviendas**.
- La demanda efectiva acumulada de vivienda protegida en el periodo 2007-2018 se estima en **39.863 viviendas**.
- Según tipología de acceso a la vivienda protegida, la demanda de compra asciende a **31.173 viviendas** y la de alquiler a **8.690 viviendas**, en el periodo considerado.
- La demanda de vivienda protegida de obra nueva asciende a **20.490 viviendas** para los próximos tres cuatrienios.
- Teniendo en cuenta que hay prevista la construcción de 8.466 viviendas protegidas en PAIs en desarrollo ya adjudicados, para cubrir las necesidades de demanda de vivienda protegida en la ciudad de Valencia sería necesario construir **13.618 viviendas protegidas nuevas** en el periodo.



Anexo

*Cuantificación de la demanda
en base a la
Población residente actual*

ANEXO: CUANTIFICACIÓN DEMANDA DE VIVIENDA EN BASE A LA POBLACIÓN ACTUAL

93

Otro planteamiento para cuantificar la demanda se bases en estimar las necesidades de vivienda de la población residente actualmente en la ciudad de Valencia.

Este método tiene un enfoque de inmediatez, considera únicamente a la población residente actual y estima su demanda en el próximo cuatrienio, por tanto proporciona un resultado a corto plazo.

Para realizar la cuantificación se aplica la tasa de demanda (señalada en el capítulo anterior) a la población residente en Valencia en el año 2006 distribuida según los dos colectivos objeto de análisis.

En la tabla de la página siguiente se muestra la cuantificación de la demanda en base a este método.

ANEXO: CUANTIFICACIÓN DEMANDA DE VIVIENDA EN BASE A LA POBLACIÓN ACTUAL

94

En esta tabla se detalla la demanda de vivienda en el próximo cuatrienio considerando la población residente actual.

		TOTAL (Cambio + Primer Acceso)	HOGARES (Cambio)	INDIVIDUOS (Primer Acceso)
Población 2006		-	300.535	114.203
Demanda potencial	Nº individuos	-	-	22.041
	Nº de viviendas	41.218	28.551	12.667
Demanda efectiva	Nº de viviendas	35.094	25.239	9.855
		↓	↓	↓
DEMANDA EFECTIVA	Renta LIBRE	23.616	19.585	4.031
	Vivienda PROTEGIDA	11.478	5.654	5.824

Nota: En la cuantificación de la demanda de vivienda se ha considerado la población residente en 2006.