INDICADORES OVV

informe nº5
noviembre 2006

CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE RESIDENCIAL

AIDICO
INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN

pla d'accés a l'habitatge de la Comunitat Valenciana 2004-2007

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE
DIRECCIÓ GENERAL D´HABITATGE I PROJECTES URBANS

OVV
OBSERVATORIO VALENCIANO DE LA VIVIENDA

CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE RESIDENCIAL. INFORME Nº5. NOVIEMBRE 2006.

OBSERVATORIO VALENCIANO DE LA VIVIENDA

1.- OBJETIVOS DEL INFORME

- Analizar el tamaño y uso del parque residencial en la Comunitat Valenciana, y su comparativa con España.
- Comparar de los aspectos diferenciales más relevantes del parque residencial de los países de la UE.
- Estimar los cambios recientes en el parque residencial, tanto en número de viviendas como en uso del mismo, en la Comunitat Valenciana y en España.

Fuentes:

Censo de Viviendas 2001.

Estimación Parque Residencial (Ministerio de Vivienda).

Informes de Coyuntura (Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España).

Estadística de Vivienda en Europa (The Housing Unit).

2.- DATOS BÁSICOS

- En la Comunitat Valenciana, en 2001 el 58,59% de las viviendas son viviendas principales, el 22,14% viviendas secundarias y el 17,46% viviendas vacías.
- Según el régimen de tenencia, el 86,57% son viviendas en propiedad, el 8,30% en alquiler, y el 5,14% en cesión y otras formas de tenencia.
- El número de viviendas nuevas visadas, desde 2002 hasta el primer trimestre de 2006, en la Comunitat Valenciana fue de 463.613, el 16,09% del total de viviendas visadas en España.
- En comparación con los países de la UE, España destaca por el número de viviendas por 1.000 habitantes (528), por el porcentaje de viviendas vacías (14,8%), y por la marcada incidencia de la propiedad como forma de tenencia de la vivienda principal.

3.- COMPARATIVA COMUNITAT VALENCIANA/ESPAÑA/UE

Nº de viviendas familiares:

Según los datos del Censo de Población y Viviendas 2001, en la Comunitat Valenciana el número de viviendas familiares es de 2.547.775. que representa el 12,2% del conjunto de España.

Tabla 1:Viviendas clasificadas según su uso. Censo 2001.

	Nº viv.	Viv. ppales.	Viv. secund.	Viv. vacías	Otro tipo
Comunitat Valenciana	2.547.775	58,59%	22,14%	17,46%	1,81%
Alicante	1.004.188	51,91%	28,06%	17,40%	2,63%
Castellón	325.689	54,18%	25,33%	19,05%	1,45%
Valencia	1.217.898	65,28%	16,41%	17,08%	1,23%
España	20.958.000	67,69%	16,04%	14,82%	1,39%
%CV/España	12,2%	10,5%	16,8%	14,3%	15,8%

Fuente: Censo Vivienda 2001.

Con relación al uso de la vivienda (tabla 1), el 58,59% son viviendas principales, el 22,14% viviendas secundarias y el 17,46% viviendas vacías. Por provincias, esta distribución varía considerablemente, por la mayor presencia de viviendas secundarias, en términos relativos, en Alicante y Castellón (28,06% y 25,33%, respectivamente), y la mayor existencia de viviendas principales en la provincia de Valencia (65,28%).

Si comparamos los datos autonómicos con el conjunto de España, la diferencia fundamental está en la mayor existencia de viviendas principales (67,69%), con relación a la Comunitat Valenciana. Destaca, a su vez, la mayor existencia de viviendas vacías tanto en la Comunitat Valenciana (y sus tres provincias) que en el conjunto de España. Por último, destacar que el 16,8% de las viviendas secundarias en España se encuentran en la CV, así como el 14,3% de las viviendas vacías.

Si analizamos los datos de las viviendas familiares clasificadas según el régimen de tenencia de las mismas (tabla 2), cabe afirmar que en la Comunitat Valenciana, el 86,57% de las viviendas principales son en propiedad. La distribución provincial prácticamente no varía.

En cambio, si tomamos en consideración el conjunto de España, la vivienda en propiedad alcanza el 82,17% de las viviendas familiar, cuando las viviendas en alquiler son 3 puntos porcentuales superior al dato autonómico.

Tabla 2: Viviendas principales clasificadas según el régimen de tenencia

	Viv. Ppales.	Viv. ppales en propiedad	Viv. ppales en alquiler	Viv. ppales en cesión	Otra forma
Alicante	**521.237**	86,66%	8,86%	2,10%	2,38%
Castellón	**176.447**	85,72%	8,20%	2,79%	3,29%
Valencia	**795.060**	86,70%	7,95%	2,26%	3,09%
Comunitat Valenciana	**1.492.744**	86,57%	8,30%	2,27%	2,87%
España	**14.184.026**	82,17%	11,38%	2,65%	3,81%
% CV/E	**10,5%**	11,1%	7,7%	9,0%	7,9%

Fuente: Censo Vivienda 2001.

Por último cabe apuntar que el 11,1% del total de viviendas principales en propiedad se encuentran en la Comunitat Valenciana, y tan sólo el 7,7% de las viviendas en alquiler.

Comparativa datos España/UE:

Según los datos de la tabla 3, del parque residencial en la Unión Europea (y otros países de su entorno), se pueden realizar análisis comparativos entre las diferentes realidades con relación tanto al número de viviendas, como por el régimen de tenencia.

Para comparar el parque residencial (número) cabe considerar el número de viviendas por 1.000 habitantes. En España existen, en 2001, 528 viviendas cada 1.000 habitantes, la mayor proporción para todos los países considerados. Por lo que se refiere al porcentaje de viviendas vacías, y en función de la disponibilidad de datos, España se sitúa en el grupo de países con mayor porcentaje, tres puntos porcentuales por encima de la media de la Unión Europea.

En segundo lugar es destacable la distribución en función del régimen de tenencia, donde España se sitúa con aquellos países con marcada presencia de la vivienda principal en propiedad.

Tabla 3: Datos parque residencia UE

		Viviendas			Régimen de Tenencia. En porcentaje sobre total			
	Año de referencia	Número	Por 1.000 hab.	% viviendas vacías	Propiedad	Alquiler Privado	Alquiler Social	Otros
Alemania *	2002	35.800.000	434,3	-	43	51	6	0
Austria *	2002	3.316.000	412,4	-	56,9	40,3	2,8	-
Belgica	2001	4.095.008	400	-	68	25	7	0
Bulgaria	2002	3.691.787	471	14,4	96,5	0	3	0,5
Chipre	2000	286.500	428	-	64,3	35,7	0	0
Dinamarca	2003	2.541.000	472	-	50,6	17,8	27,2	4,4
Eslovaquia	2001	1.884.846	350	11,6	75,9	0,1	3,7	10,3
Eslovenia	2002	777.772	390	14	82,2	2,6	6,5	8,7
C.Valenciana**	2001	2.547.775	612	17,5	86,5	8,3		5,14
España	**2001**	**20.958.000**	**528**	**14,8**	**82,2**	**9,7**	**1,6**	**6,5**
Estonia	2000	622.600	434	6,2	85	9	3	0
Finalancia	1999	2.478.000	490	8,6	58	17	17	1
Francia *	2002	24.525.000	413,3	6,8	56	19,7	17,2	7,1
Grecia	2001	3.657.000	505	-	80,1	19,9	0	0
Holanda	2002	6.710.800	419,8	-	54,2	10,8	35	0
Hungria	2000	4.076.800	406,7	-	86,9	10,4	0	
Irlanda	2003	1.554.000	391	-	77,4	11	6,9	4,7
Italia	2001	26.526.000	471	24	80	16	4	0
Letonia	2000	841.000	398	-	60,1	39,6	0,29	0
Lituania	2002	1.291.700	367	-	87,2	8	3	1,8
Luxemburgo *	2001	171.953	391,7	2,3	70	27,5	1,5	1
Malta	1995	155.202	420	23	74,1	22,4	3,5	
Media	**-**		**421,8**	**11,8**	**69**	**16,9**	**10,1**	**7,2**
Polonia	2002	12.523.600	326,6	6,07	55,2	0	22,8	21,5
Portugal *	2001	3.551.000	346	10,8	75,7	21	3,32	0
Reino Unido	2001	25.456.000	452,2	-	69	9,3	20,8	0
Rep. Checa	2001	4.366.293	427	12,3	47	17	17	12
Rumania	2002	8.107.114	361,4	11,6	97,2	0	2,62	1
Suecia	2002	4.300.000	482,7	-	38	22	24	16
Turquia	2000	-	-	-	63,8	27,2	8,9	0

Fuente: The Housing Unit

*=los datos se refieren a las viviendas ocupadas solamente; por lo tanto estos países no incluyen en el cálculo número de viviendas vacias por 1.000 habitantes.

**=no disponible dato de alquiler privado/social.

Por el contrario, países como Alemania, Francia, Suecia y Holanda, el porcentaje de viviendas principales en propiedad está alrededor del 50% del total de viviendas principales, con considerable importancia del alquiler como régimen de tenencia, ya sea privado o social.

4.- EVOLUCIÓN RECIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL:

Para conocer cuáles han sido los cambios en el parque residencial desde el último Censo de Viviendas (2001), se han considerado dos estadísticas distintas, que permiten realizar una aproximación a fecha de hoy.

Viviendas nuevas visadas en proyectos de ejecución:

Según las viviendas nuevas visadas en proyectos de ejecución por los Colegios de Arquitectos, desde 2002 hasta el primer trimestre de 2006 se han visado en la Comunitat Valenciana un total de 463.613 viviendas. Por provincias, el 47.7% de estos visados han tenido lugar Alicante, seguido de Valencia (33,75%) y Castellón (18,55%).

Tabla 4: Viviendas nuevas visadas. 2002-2006.

	Nº viv.	% Provi./CV % CV/España
Comunitat Valenciana	463.613	-
Alicante	221.135	47,70%
Castellón	86.009	18,55%
Valencia	156.469	33,75%
España	2.881.678	16,09%

Fuente: Consejo Superior Colegios Arquitectos

La incidencia del fuerte incremento en la actividad constructora en el mercado residencial en la Comunitat Valenciana ha sido del 16,09% del total de las viviendas nuevas visadas en el conjunto de España.

Estimación del parque residencial según Ministerio de Vivienda:

Además de las viviendas visadas, existe otra aproximación para conocer la evolución del parque residencial, y es la realizada por el Ministerio de Vivienda. Según los datos ministeriales, en la Comunitat Valenciana, y en 2005 hay un total de 2.862.658 viviendas, con un incremento acumulado respecto al año 2001 (Censo Viviendas) del 12%, que equivalen a 303.967 viviendas.

Este incremento ha sido superior en 2 puntos porcentuales que el experimentado en el conjunto de España.

Tabla 5: Viviendas clasificadas según su uso

	Nº viv.		Viv. ppales.		Viv. no ppales.	
	2001	2005	2001	2005	2001	2005
Comunitat Valenciana	2.558.691	2.862.658	1.492.744	1.739.047	1.065.947	1.123.611
España	21.033.759	23.209.842	14.184.026	15.884.170	6.849.733	7.325.672

Fuente: Censo Vivienda 2001, y Ministerio Vivienda

Si se analiza dicho incremento en el número de viviendas, el 81% de éstas han sido viviendas principales (78% en España), y el resto, 19% viviendas no principales (22% en España). Por último se considera la estimación del parque residencial en 2005 en función del régimen de tenencia (tabla 6) de las viviendas principales.

En la Comunitat Valenciana se han incrementado en 246.303 las viviendas principales, de las cuáles el 80,22% han sido en propiedad, el 8,89% en alquiler, el 4,81% en cesión y el 6,08% en otra forma de tenencia.

Tabla 6: Viviendas principales clasificadas según el régimen de tenencia

	Nº viv.		Viv. ppales en propiedad		Viv. ppales en alquiler		Viv. ppales en cesión		Otra forma	
	2001	2005	2001	2005	2001	2005	2001	2005	2001	2005
Comunitat Valenciana	1.492.744	1.739.047	1.292.250	1.489.842	123.846	145.732	33.882	45.737	42.766	57.736
España	14.184.026	15.884.170	11.655.573	12.992.650	1.614.661	1.879.559	376.284	398.107	537.508	613.854

Fuente: Censo Vivienda 2001, y Ministerio Vivienda

www.cth.gva.es/ovv

observatoriovivienda@gva.es

OVV

OBSERVATORIO
VALENCIANO
DE LA VIVIENDA

GENERALITAT
VALENCIANA

CONSELLERIA DE TERRITORI
I HABITATGE

DIRECCIÓ GENERAL D´HABITATGE
I PROJECTES URBANS

pla d'**accés**
a l'**habitatge**
de la Comunitat
Valenciana
2004-2007

AIDICO
INSTITUTO TECNOLÓGICO
DE LA CONSTRUCCIÓN