

La actividad económica en Elche

1. Empresa

2. Industria

3. Edificación y vivienda

4. Turismo

5. Agricultura

Ajuntament d'ELX

economiaelche.com

DATOS ACTUALIZADOS 09 / 2005

Realización: Concejalía de Fomento

3. Edificación y vivienda

	Pág.
1. Introducción.....	4
Tabla 9. Resumen por totales (población, viviendas según clase, edificios, locales). Porcentajes según tipo de ocupación de las viviendas. Elche, 2001.....	6
Gráfico 23. Viviendas según tipo de ocupación (%). Elche, 2001.....	6
Tabla 10. Edificios destinados principalmente a viviendas por año de construcción. Elche, 2001.....	7
Gráfico 24. Edificios destinados principalmente a viviendas por año de construcción (%). Elche, 2001.....	7
Tabla 11. Edificios destinados principalmente a viviendas por estado. Elche, 2001.....	8
Gráfico 25. Edificios destinados principalmente a viviendas por estado (%). Elche, 2001.....	8
Tabla 12. Edificios, destinados principalmente a viviendas, por nº de plantas y disposición de ascensor. Elche, 2001.....	9
Gráfico 26. Nº de edificios, destinados a vivienda principal, por nº de plantas y disposición de ascensor. Elche, 2001.....	9
Tabla 13. Viviendas principales por superficie útil. Elche, 2001.....	10
Gráfico 27. Viviendas por superficie útil (%). Elche, 2001.....	10
Tabla 14. Viviendas principales por nº de habitaciones. Elche, 2001.....	11
Gráfico 28. Viviendas por nº de habitaciones (%). Elche, 2001.....	11
Tabla 15. Edificios destinados principalmente a viviendas por instalaciones que poseen. Elche, 2001.....	12
Gráfico 29. Instalaciones en edificios (%). Elche, 2001.....	12

	Pág.
Tabla 16. Población en viviendas familiares por problemas en la vivienda. Elche, 2001.....	13
Gráfico 30. Población (%) en viviendas familiares por problemas en la vivienda. Elche, 2001.....	13
Tabla 17. Hogares por disponibilidad de segunda vivienda y disponibilidad de vehículos. Elche, 2001.....	14
Gráfico 31. Disponibilidad de 2ª vivienda (%). Elche, 2001.....	14
Tabla 18. Hogares por número de miembros. Elche, 2001.....	15
Gráfico 32. Hogares por número de miembros. Elche, 2001.....	15
Tabla 19. Hogares por régimen de tenencia (desagregada). Elche, 2001.....	16
Gráfico 33. Hogares por régimen de tenencia (desagregada), en %. Elche, 2001.....	16
Tabla 20. Hogares por año de llegada a su vivienda. Elche, 2001.....	17
Gráfico 34. Hogares por año de llegada a su vivienda (%). Elche, 2001.....	17
Tabla 21. Nº de licencias de obras mayores y nº de viviendas (NC). Elche, 1995-2004.....	18
Gráfico 35. Evolución del nº de viviendas construidas. Elche, 1995-2004.....	18
Gráfico 36. Porcentaje de VPNC sobre el total de viviendas construidas. Elche, 1995-2004.....	18
Tabla 22. Nº de viviendas de nueva construcción según localización. Elche, 1995-2001.....	19
Gráfico 37. Nº de viviendas de nueva construcción según localización. Elche, 1995-2004.....	19
Gráfico 38. Peso relativo de VPNC en las pedanías y la ciudad. Elche, 1995-2004.....	19
Tabla 23. Precios por metro cuadrado vivienda. Elche, 1995-2003.....	20
Gráfico 39. Evolución de los precios del m ² de vivienda. Elche, 1995-2003.....	20
Gráfico 40. Porcentaje de variación anual de los precios del m ² de vivienda. Elche, 1995-2003.....	20

Introducción

La construcción ha sido uno de los soportes de la economía ilicitana. Gracias al aumento de la población y a su ganancia de poder adquisitivo en términos medios, sobre todo en la urbe, la edificación ha marcado una línea de crecimiento

Desde 1995 se han construido en Elche 20.850 nuevas viviendas, en torno al 20 % del total de las viviendas que existen en la actualidad.

constante. El desarrollo de la segunda residencia y la apertura de Elche como centro turístico de referencia, también ha potenciado la adquisición de viviendas en los núcleos de la costa y de chalets independientes en el resto del término municipal.

Desde 1995 se han construido en Elche 20.850 nuevas viviendas - en torno al 20 % del total de las viviendas que existen en la actualidad - dato que constata sin ningún género de dudas la vitalidad de la economía local y la demanda de primeras y segundas residencias en el término municipal. A pesar de lo elevada que es esta cifra, los crecimientos han seguido los ejes marcados por el Plan

General vigente, lo que ha supuesto una ampliación del espacio habitado de manera ordenada y con proyectos que mejoran la calidad de vida de los habitantes, como queda patente en el desarrollo del entorno de la Universidad Miguel Hernández y de la zona nueva del barrio de Altabix.

Del volumen edificado durante los últimos diez años casi la tercera parte son viviendas de protección oficial, lo que supone que un buen número de compradores se benefician de las facilidades que ofrece esta modalidad para la adquisición de su residencia. Los años de mayor crecimiento han sido los comprendidos entre 1998 y 2000, periodo

En los últimos años la VPO ha descendido considerablemente en favor de la vivienda de renta libre, coincidiendo con el boom de la construcción.

en el que se levantaron 2.873 viviendas con esta calificación, lo que supone más del 40% de las construidas en el decenio analizado.

En el apartado de viviendas de renta libre, desde 1995 hasta 2004, han sido levantadas 14.076 de ellas. El despegue de la cifra de nuevas construcciones se inicia en 1998, con la anualidad culminante en 2003, cuando se alcanzó la cifra récord de 3.580 unidades edificadas.

En cuanto a la localización, el núcleo urbano cuenta con 13.172 nuevas viviendas desde 1995, mientras que las pedanías, sobre todas las más próximas a la costa y a los nuevos entornos económicos, como IFA y Elx Parque Industrial, se han convertido en los enclaves de mayor atracción y con mayor perspectiva de desarrollo.

Un hecho destacable es que en el último decenio las pedanías ilicitanas hayan acogido al 37% de todas las viviendas nuevas construidas en el término municipal de Elche. La preferencia por las pedanías se fundamenta en primer lugar por el precio más reducido de las viviendas, pero también por factores complementarios, como la mejora de las comunicaciones, de los servicios culturales, educativos y sanitarios y el aumento de demanda en las

En el último decenio las pedanías ilicitanas han acogido al 37% de todas las viviendas nuevas construidas en el municipio.

zonas turísticas del litoral, así como por un cambio en los valores de un segmento de la población que aprecia la tranquilidad del campo integrado en núcleos reducidos o en un hábitat disperso.

El auge de la construcción que se ha producido entre 1995 y 2003 ha multiplicado por 2,2 veces el precio del metro cuadrado, hasta alcanzar los 1.066,39 euros. No obstante, los precios en Elche están por debajo de la mayoría de las capitales de la Comunidad Valenciana.

Del total de viviendas que se contabilizan en Elche, 91.338 (censo 2001), es decir el 70%, corresponden a viviendas principales. El resto se distribuyen casi a partes iguales entre viviendas secundarias y viviendas vacías (13.869). En su conjunto se trata de construcciones de buena calidad y con un grado de habitabilidad adecuado, puesto que el 80% tienen la consideración de “buen estado”.

El 90% de las viviendas de Elche se encuentra en régimen de propiedad, de las que una cuarta parte oportan todavía una hipoteca. Mientras que sólo el 6,2% está disponible para alquiler.

Los hogares en Elche están formados por menos de cinco personas en más del 85% de los casos. El 50% de las casas superan las cinco habitaciones y miden entre 60 y 90 m², la totalidad tienen agua corriente y alcantarillado. Un altísimo porcentaje dispone de teléfono fijo.

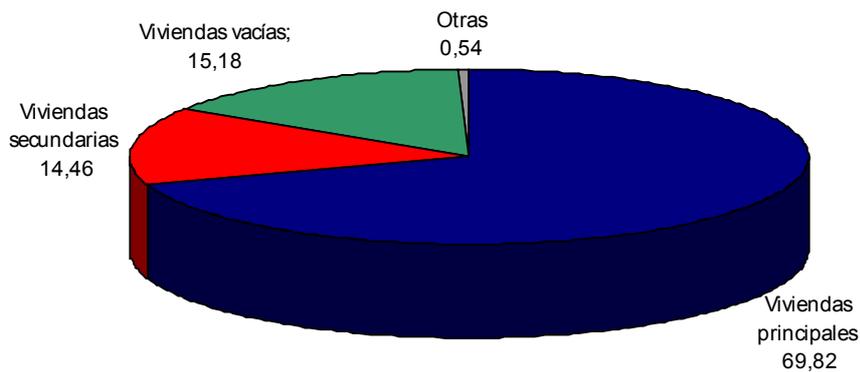
Resumen por totales (población, viviendas según clase, edificios, locales).
Porcentajes según tipo de ocupación de las viviendas. Elche 2001

Total Viviendas	91.338
Viviendas Principales	63.770
Viviendas Secundarias	13.205
Viviendas Vacías	13.869
Otro tipo de viviendas	494
Por cien	
Total Viviendas	100
Viviendas Principales	69,82
Viviendas Secundarias	14,46
Viviendas Vacías	15,18
Otro tipo de viviendas	0,54
Población Censo 2001	194.767
Población Censo 1991	188.062
Viviendas Censo 1991	76.507
Edificios Censo 2001	25.978
Locales Censo 2001	19.532

Fuente: INE, Censo de Población y Vivienda 2001

Tabla: elaboración propia

Viviendas según tipo de ocupación (%). Elche, 2001



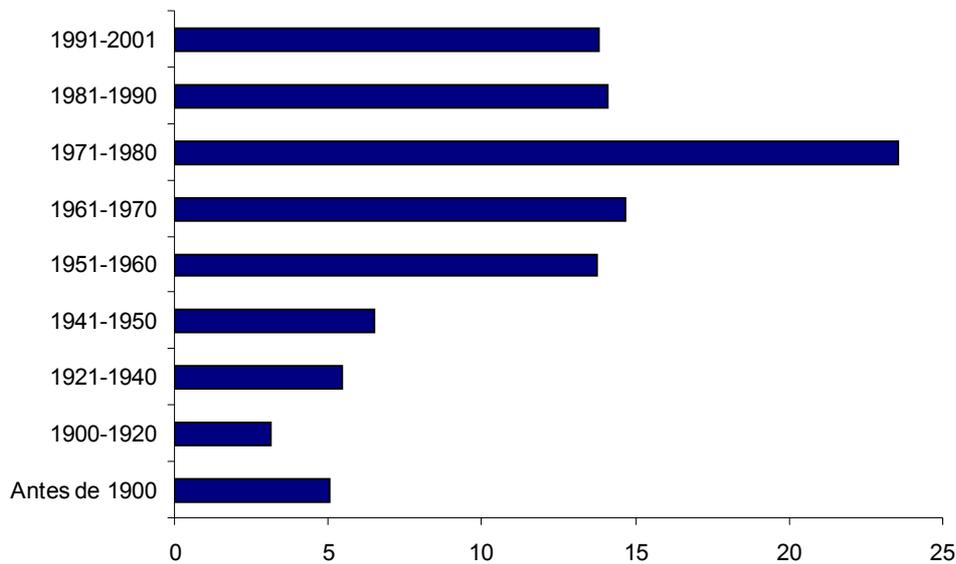
Fuente: INE, Censo de Población y Vivienda 2001

Edificios destinados principalmente a viviendas por año de construcción. Elche, 2001

Años	Nº edificios	%
Antes de 1900	1.161	5,03
1900-1920	729	3,16
1921-1940	1.261	5,46
1941-1950	1.501	6,50
1951-1960	3.171	13,74
1961-1970	3.394	14,70
1971-1980	5.430	23,52
1981-1990	3.250	14,08
1991-2001	3.186	13,80
TOTAL	23.083	100,00

Fuente: INE, Censo de Población y Vivienda 2001

Tabla: elaboración propia

**Edificios destinados principalmente a viviendas por año de construcción (%).
Elche, 2001**

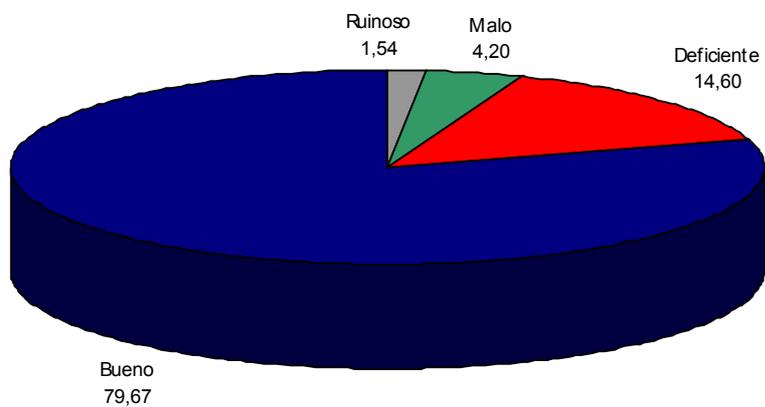
Fuente: INE, Censo de Población y Vivienda 2001

Edificios destinados principalmente a viviendas por estado. Elche, 2001

Estado edificio	Nº viviendas	%
Ruinoso	355	1,54
Malo	969	4,20
Deficiente	3.369	14,60
Bueno	18.390	79,67
Total	23.083	100,00

Fuente: INE, Censo de Población y Vivienda 2001

Tabla: elaboración propia

Edificios destinados principalmente a viviendas por estado (%). Elche, 2001

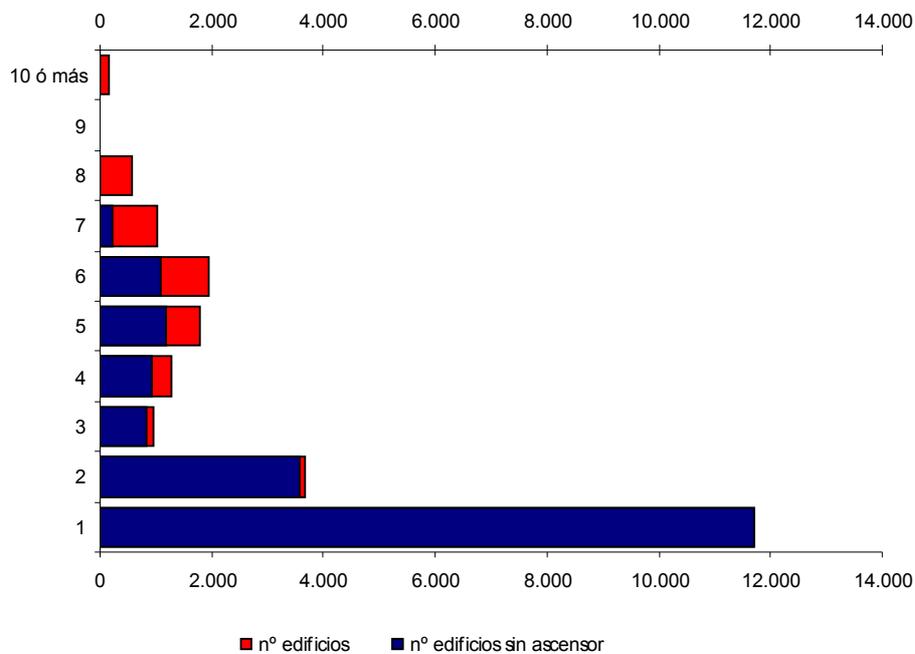
Fuente: INE, Censo de Población y Vivienda 2001

Edificios, destinados principalmente a viviendas, por nº de plantas y disposición de ascensor. Elche 2001

Nº de plantas	Nº de edificios	% s/total	Sin ascensor	% sin ascensor
1	11.699	50,68	11.699	100,00
2	3.660	15,86	3.585	97,95
3	946	4,10	838	88,58
4	1.269	5,50	926	72,97
5	1.784	7,73	1.168	65,47
6	1.939	8,40	1.100	56,73
7	1.030	4,46	216	20,97
8	566	2,45	40	7,07
9	37	0,16	0	0,00
10 ó más	153	0,66	9	5,88
Total	23.083	100,00	19.581	84,83

Fuente: INE, Censo de Población y Vivienda 2001

Tabla: elaboración propia

Nº de edificios, destinados a vivienda principal, por nº de plantas y tenencia de ascensor. Elche 2001


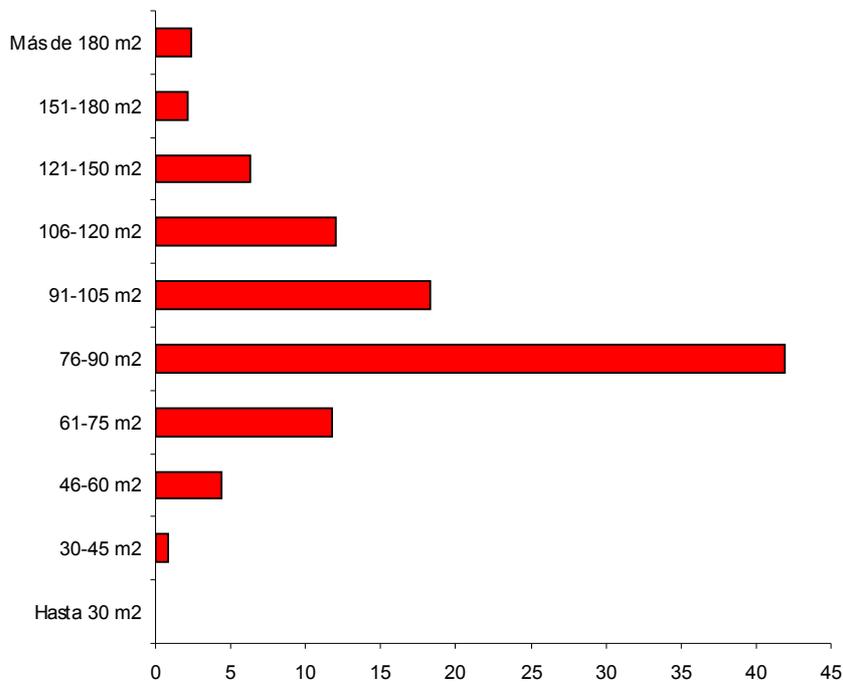
Fuente: INE, Censo de Población y Vivienda 2001

Viviendas principales por superficie útil. Elche 2001

Superficie	Nº viviendas	%
Hasta 30 m2	27	0,04
30-45 m2	563	0,88
46-60 m2	2.822	4,43
61-75 m2	7.466	11,71
76-90 m2	26.703	41,88
91-105 m2	11.654	18,28
106-120 m2	7.670	12,03
121-150 m2	3.986	6,25
151-180 m2	1.337	2,10
Más de 180 m2	1.540	2,42
Total	63.768	100,00

Fuente: INE, Censo de Población y Vivienda 2001

Tabla: elaboración propia

Viviendas por superficie útil (%). Elche, 2001

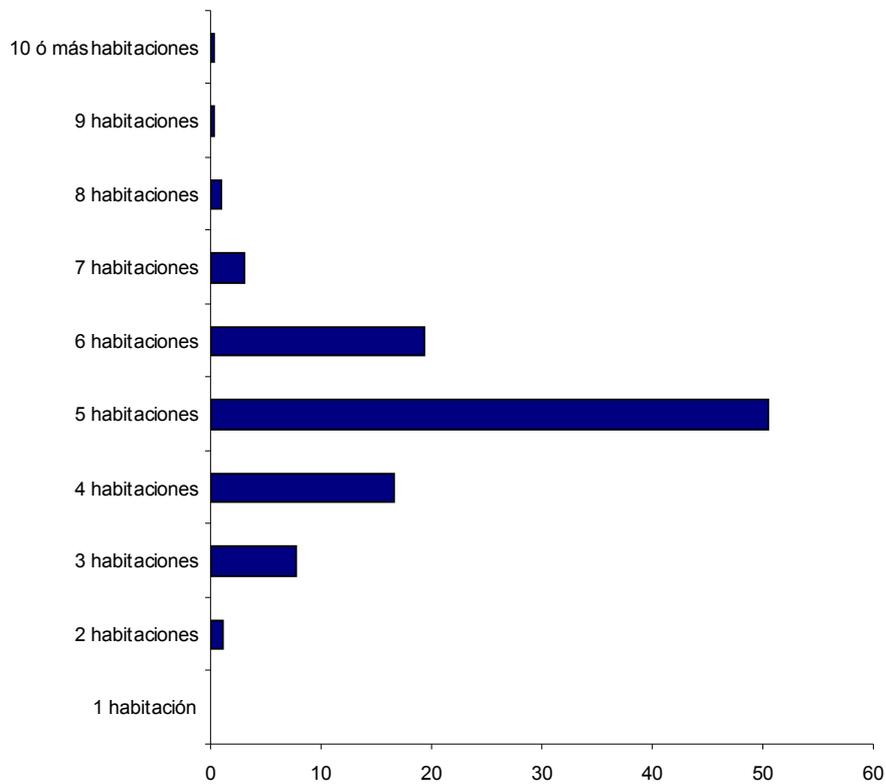
Fuente: INE, Censo de Población y Vivienda 2001

Viviendas principales por nº de habitaciones. Elche 2001

Nº habitaciones	Nº viviendas	%
1	46	0,07
2	709	1,11
3	4.964	7,78
4	10.637	16,68
5	32.151	50,42
6	12.294	19,28
7	1.912	3,00
8	645	1,01
9	240	0,38
10 ó más	170	0,27
Total	63.768	100,00

Fuente: INE, Censo de Población y Vivienda 2001

Tabla: elaboración propia

Viviendas por nº de habitaciones (%). Elche, 2001

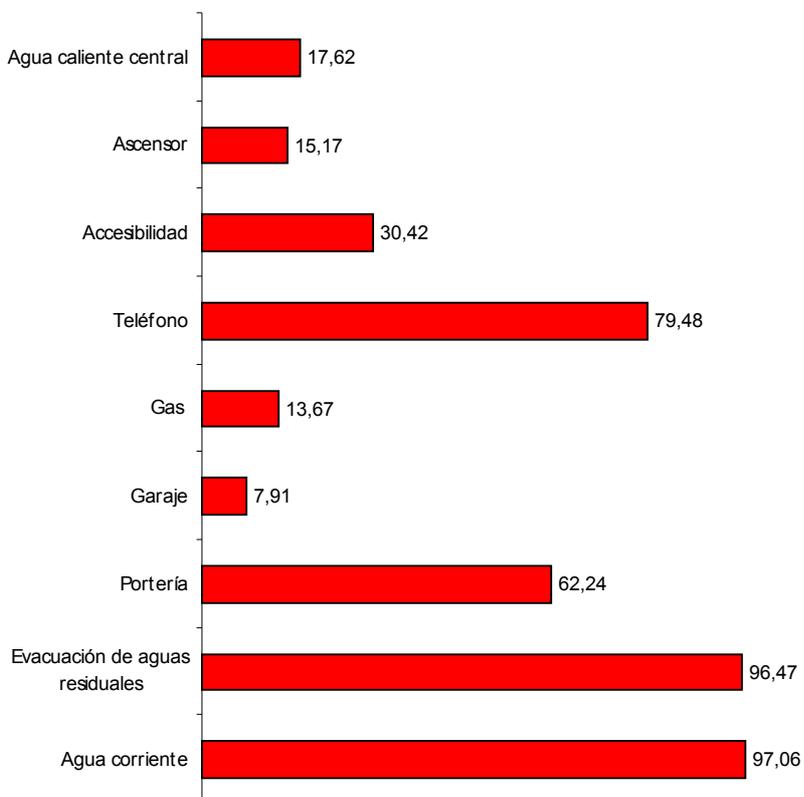
Fuente: INE, Censo de Población y Vivienda 2001

Edificios destinados principalmente a viviendas por instalaciones que poseen. Elche 2001

Instalaciones	Nº edificios	%
Agua corriente	22.404	97,06
Evacuación de aguas residuales	22.269	96,47
Portería	14.366	62,24
Garaje	1.826	7,91
Gas	3.156	13,67
Teléfono	18.346	79,48
Accesibilidad	7.022	30,42
Ascensor	3.502	15,17
Agua caliente central	4.067	17,62
Total	23.083	

Fuente: INE, Censo de Población y Vivienda 2001

Tabla: elaboración propia

Instalaciones en edificios (%). Elche, 2001

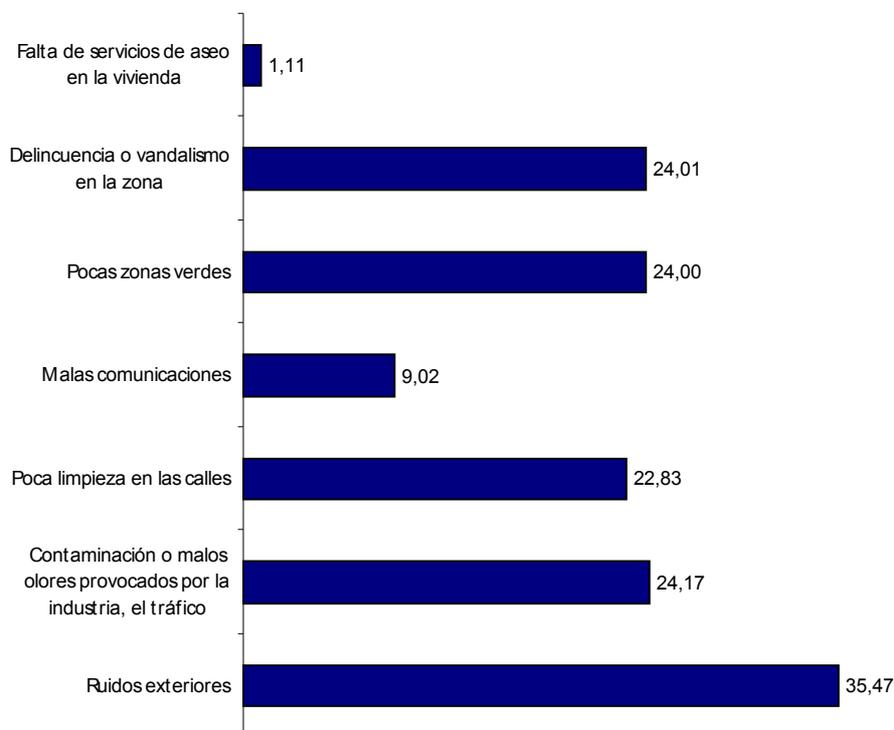
Fuente: INE, Censo de Población y Vivienda 2001

Población en viviendas familiares por problemas en la vivienda. Elche 2001

Problemas en la vivienda	Población	%
Ruidos exteriores	68.990	35,47
Contaminación o malos olores provocados por la industria, el tráfico	47.011	24,17
Poca limpieza en las calles	44.391	22,83
Malas comunicaciones	17.548	9,02
Pocas zonas verdes	46.675	24,00
Delincuencia o vandalismo en la zona	46.692	24,01
Falta de servicios de aseo en la vivienda	2.165	1,11
Total	194.482	

Fuente: INE, Censo de Población y Vivienda 2001

Tabla: elaboración propia

Población (%) en viviendas familiares por problemas en la vivienda. Elche 2001

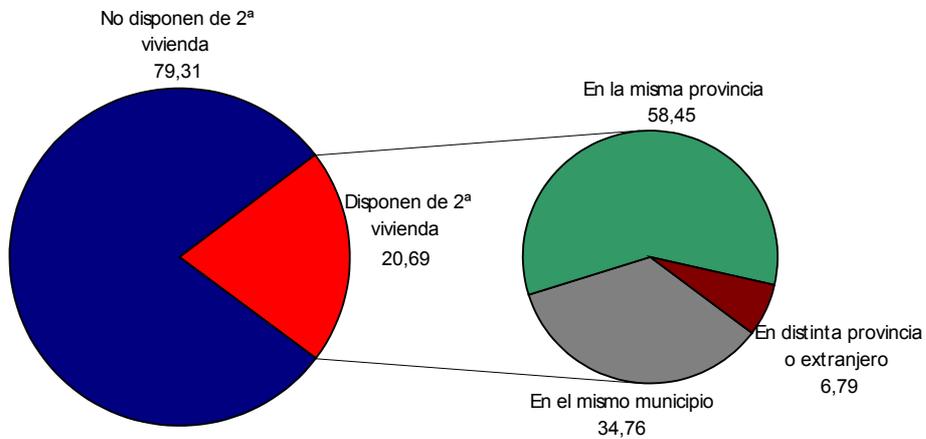
Fuente: INE. Censo de población y vivienda 2001

Hogares por disponibilidad de segunda vivienda y disponibilidad de vehículos. Elche 2001

Situación de disponibilidad	Hogares	%
Con disponibilidad de 2ª vivienda: en el mismo municipio	4.586	7,19
Con disponibilidad de 2ª vivienda: en la misma provincia	7.711	12,09
Con disponibilidad de 2ª vivienda: distinta provincia o extranjero	896	1,41
Sin disponibilidad de 2ª vivienda	50.577	79,31
Con disponibilidad de vehículo	49.439	77,53
Total	63.770	

Fuente: INE, Censo de Población y Vivienda 2001

Tabla: elaboración propia

Disponibilidad de 2ª vivienda (%). Elche 2001

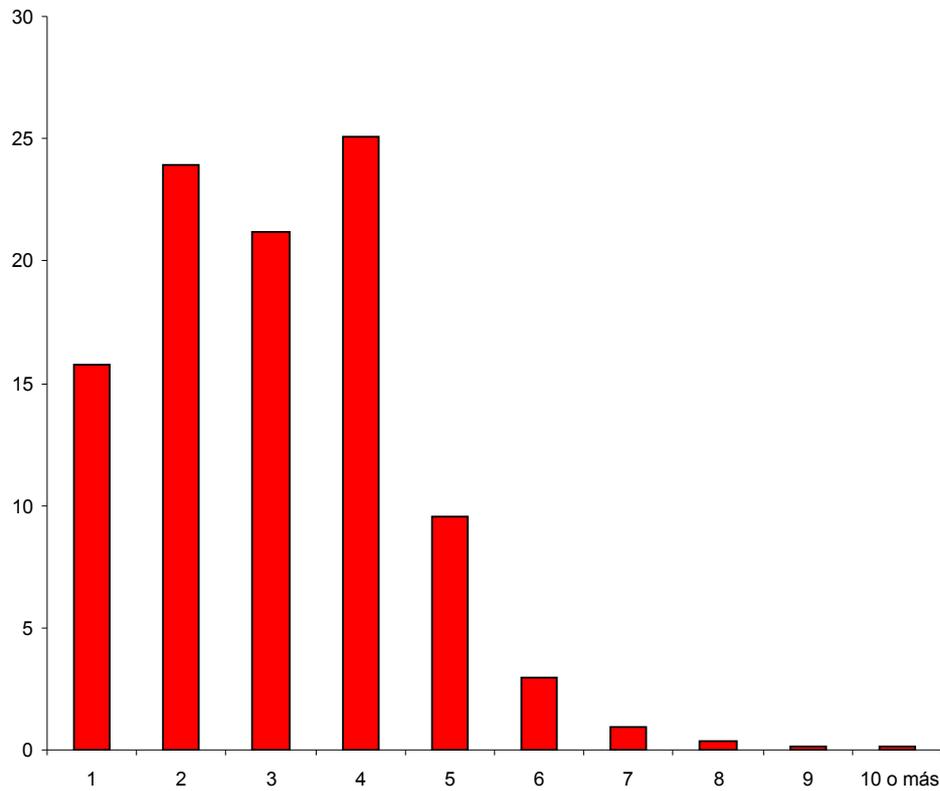
Fuente: INE, Censo de Población y Vivienda 2001

Hogares por número de miembros. Elche 2001

Nº de personas	Hogares	%
1	10.070	15,79
2	15.237	23,89
3	13.528	21,21
4	15.993	25,08
5	6.077	9,53
6	1.872	2,94
7	579	0,91
8	225	0,35
9	103	0,16
10 o más	86	0,13
Total	63.770	100,00

Fuente: INE, Censo de Población y Vivienda 2001

Tabla: elaboración propia

Hogares por número de miembros (%). Elche 2001

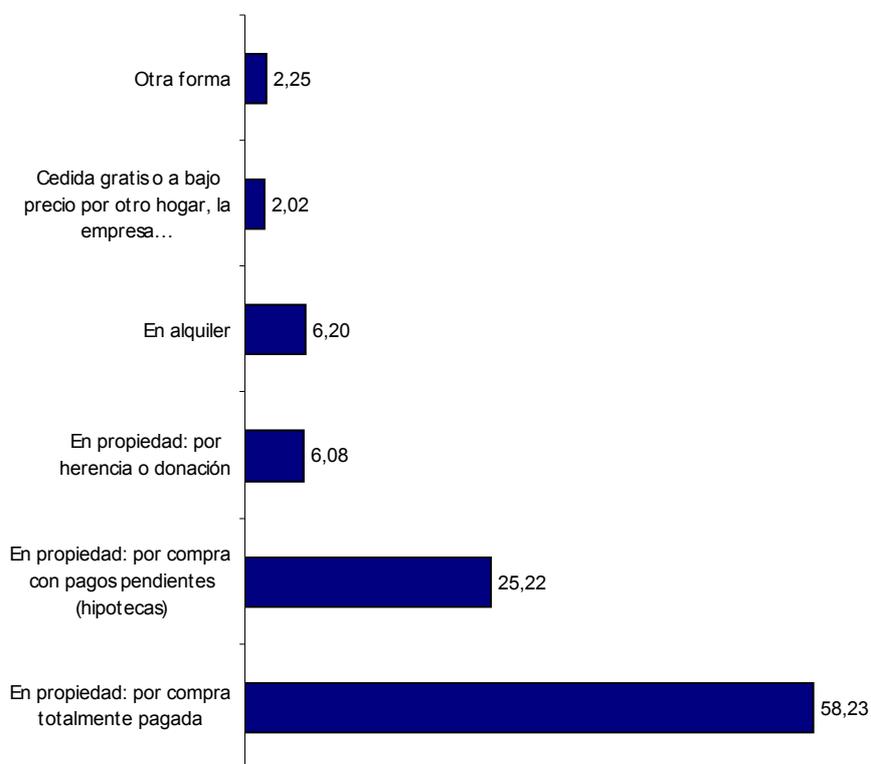
Fuente: INE, Censo de Población y Vivienda 2001

Hogares por régimen de tenencia (desagregada). Elche 2001

Régimen de tenencia	Hogares	%
En propiedad: por compra totalmente pagada	37.133	58,23
En propiedad: por compra con pagos pendientes (hipotecas)	16.083	25,22
En propiedad: por herencia o donación	3.879	6,08
En alquiler	3.956	6,20
Cedida gratis o a bajo precio por otro hogar, la empresa...	1.285	2,02
Otra forma	1.434	2,25
Total	63.770	100,00

Fuente: INE, Censo de Población y Vivienda 2001

Tabla: elaboración propia

Hogares por régimen de tenencia (desagregada), en %. Elche 2001

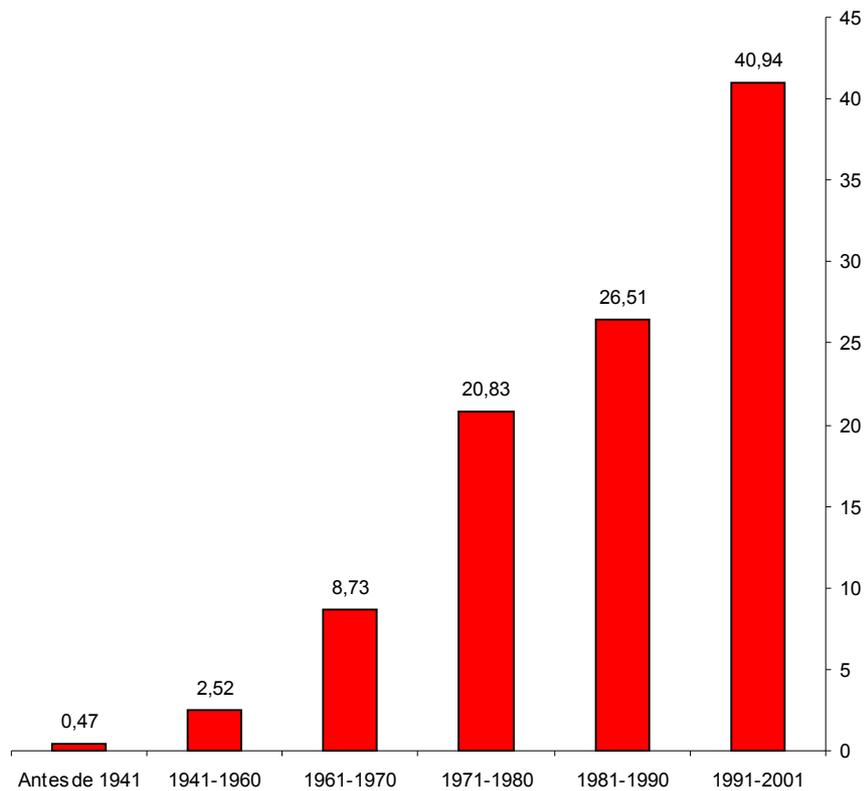
Fuente: INE, Censo de Población y Vivienda 2001

Hogares por año de llegada a su vivienda. Elche 2001

Año	Hogares	%
2001	3.858	6,05
2000	3.424	5,37
1999	3.351	5,25
1998	3.029	4,75
1997	2.550	4,00
1996	2.495	3,91
1991-1995	7.401	11,61
1981-1990	16.905	26,51
1971-1980	13.282	20,83
1961-1970	5.566	8,73
1941-1960	1.606	2,52
Antes de 1941	301	0,47
TOTAL	63.768	100,00

Fuente: INE, Censo de Población y Vivienda 2001

Tabla: elaboración propia

Hogares por año de llegada a su vivienda (%). Elche 2001

Fuente: INE, Censo de Población y Vivienda 2001

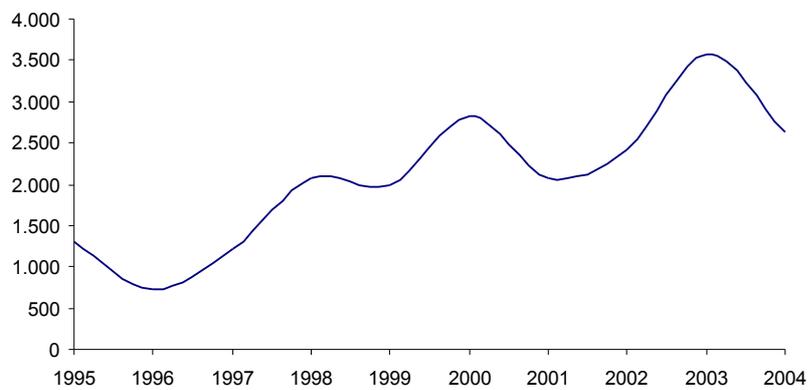
Nº de Licencias de Obras Mayores y nº de viviendas (NC). Elche, 1995-2004

Año	Nº total solicitudes licencias	Viviendas de Nueva Construcción*				
		Total	% Δ anual	Libre	VP	% s/total
1995	735	1.309		418	891	68,07
1996	717	723	-44,77	319	404	55,88
1997	986	1.218	68,46	623	595	48,85
1998	1.136	2.076	70,44	1.150	926	44,61
1999	1.333	1.990	-4,14	1.136	854	42,91
2000	1.328	2.834	42,41	1.741	1.093	38,57
2001	1.153	2.075	-26,78	1.090	985	47,47
2002	1.023	2.408	16,05	2.015	393	16,32
2003	1.214	3.580	48,67	3.255	325	9,08
2004	1.116	2.637	-26,34	2.329	308	11,68

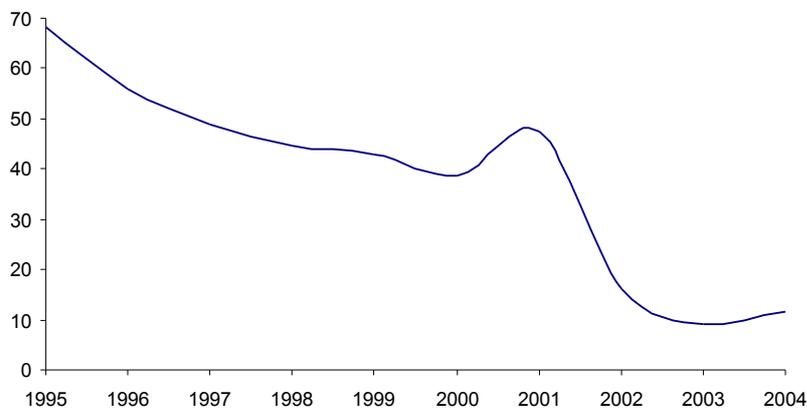
Fuente: Concejalía de Urbanismo. Proceso de datos. Ajuntament d'Elx

Tabla: elaboración propia

* Nº de viviendas por licencias aprobadas de edificios de nueva construcción

Evolución del nº de viviendas construidas. Elche, 1995-2004

Fuente: Concejalía de Urbanismo. Proceso de datos. Ajuntament d'Elx

% de VPNC sobre el total de viviendas construidas. Elche, 1995-2004

Fuente: Concejalía de Urbanismo. Proceso de datos. Ajuntament d'Elx

Nº de viviendas de nueva construcción según localización. Elche, 1995-2001

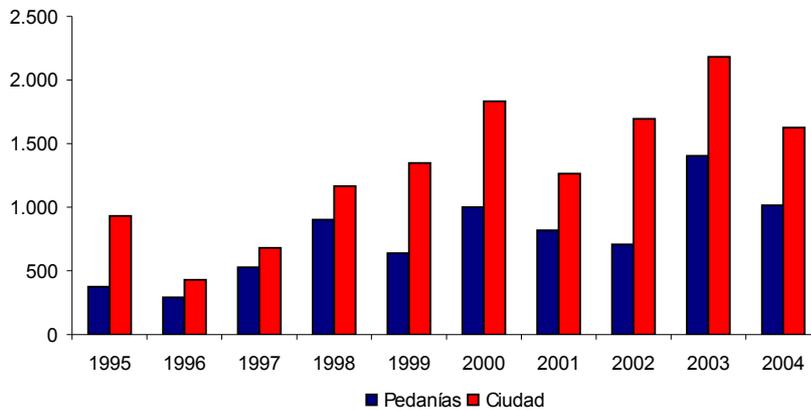
AÑO	Pedanías			Ciudad		
	TOTAL	Libre	VPNC	TOTAL	Libre	VPNC
1995	373	155	218	936	263	673
1996	293	254	39	430	65	365
1997	532	385	147	686	238	448
1998	904	716	188	1.172	434	738
1999	643	553	90	1.347	583	764
2000	998	761	237	1.836	980	856
2001	813	422	391	1.262	668	594
2002	710	637	73	1.698	1.378	320
2003	1.404	1.278	126	2.176	1.977	199
2004	1.008	925	83	1.629	1.402	227

Fuente: Concejalía de Urbanismo. Proceso de datos. Ajuntament d'Elx

Tabla: elaboración propia

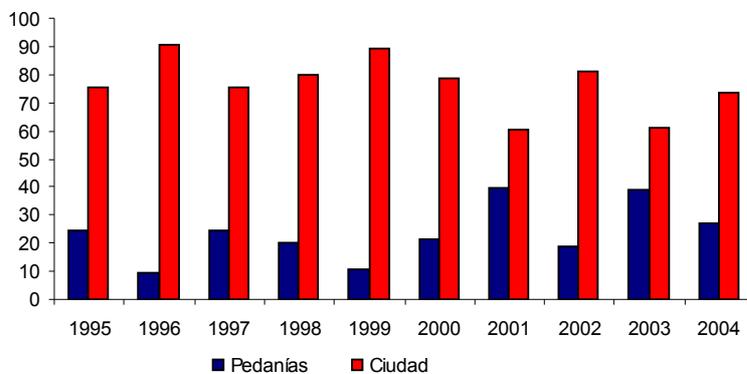
* Pedanías: Elche cuenta con pedanías en el interior y en el litoral.

Nº de viviendas de nueva construcción según localización. Elche, 1995-2004



Fuente: Concejalía de Urbanismo. Proceso de datos. Ajuntament d'Elx

Peso relativo de VPNC en las pedanías y la ciudad. Elche, 1995-2004



Fuente: Concejalía de Urbanismo. Proceso de datos. Ajuntament d'Elx

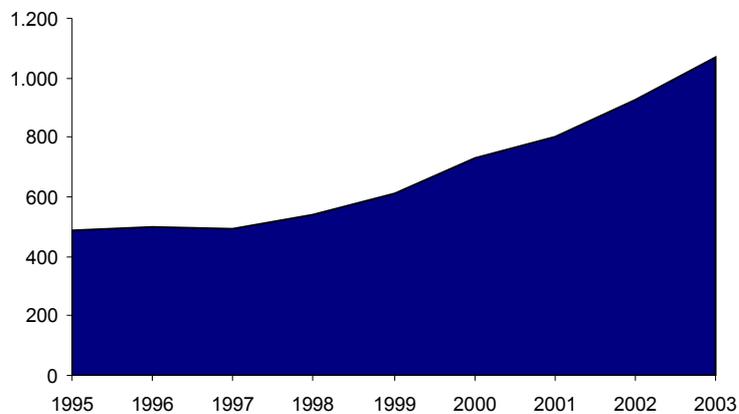
Precios metro cuadrado vivienda*.Elche, 1995-2003

Año	Nº Tasaciones	Precios medios	% Δ anual
1995	973	485,59	
1996	1.211	496,99	2,35
1997	1.246	490,53	-1,30
1998	905	540,97	10,28
1999	2.006	611,44	13,03
2000	1.882	729,02	19,23
2001	1.976	799,28	9,64
2002	2.700	924,70	15,69
2003	3.422	1.066,39	15,32

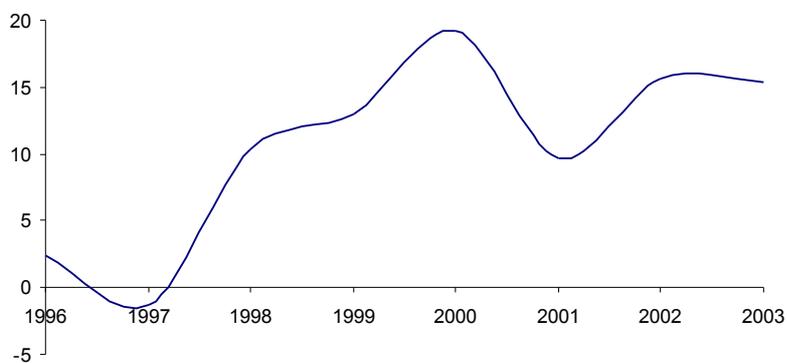
Fuente: Conselleria de Territorio y Vivienda. Generalitat Valenciana

Tabla: elaboración propia

*Datos medios anuales

Evolución de los precios del m2 de vivienda. Elche, 1995-2003

Fuente: Conselleria de Territorio y Vivienda. Generalitat Valenciana

% de variación anual de los precios del m2 de vivienda. Elche, 1995-2003

Fuente: Conselleria de Territorio y Vivienda. Generalitat Valenciana