

1. INTRODUCCIÓN
2. TENDENCIAS EN LA DEMANDA DE VIVIENDAS.
  - 2.1. TENDENCIAS GENERALES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.
  - 2.2. LAS TENDENCIAS DE LA DEMANDA EN EL CONTEXTO DE BENICARLÓ.
3. TENDENCIAS EN LA OFERTA. PRODUCCIÓN Y ESTADO DEL ACTUAL PARQUE RESIDENCIAL.
4. TENDENCIAS EN EL CONSUMO DE VIVIENDAS.
5. LA POBLACIÓN FUTURA Y LA ESTRUCTURA DE LOS HOGARES.
6. PROYECCIÓN DE DEMANDA DE VIVIENDAS.
  - 6.1. APLICACIÓN DE LAS TENDENCIAS RECOGIDAS POR EL OBSERVATORIO VALENCIANO DE LA VIVIENDA (2012-2015).
  - 6.2. LA APLICACIÓN DE LA RATIO DE 2,5 HABITANTES POR VIVIENDA PRINCIPAL A LA PROYECCIÓN DE POBLACIÓN QUE HEMOS REALIZADO.
  - 6.3. APLICACIÓN DE LA EVOLUCIÓN DE LAS VIVIENDAS PRINCIPALES DEL ÚLTIMO PERIODO INTERCENSAL (2001-2011) EN EL HORIZONTE DEL PLAN.



# 1 | INTRODUCCIÓN

---

Son factores influyentes en la configuración de la oferta y la demanda de vivienda diversas variables económicas y financieras. El IPC, el saldo migratorio, la situación financiera de los hogares, los tipos de interés y los valores del mercado hipotecario son factores macro que tienen repercusión en la accesibilidad a la vivienda.

Otros factores son puramente del mercado residencial, ya sea relativo a la demanda (como el precio declarado de la vivienda o las transacciones inmobiliarias) o a la oferta (como el precio del suelo, de la vivienda y los certificados de obra).

También tienen especial repercusión las características del parque residencial de cada municipio como el grado de deterioro, de viviendas según tipo, las tendencias en el régimen de tenencia, el emplazamiento y la accesibilidad.

Con el contexto expuesto en la Memoria de Información del presente Plan, al que nos remitimos, pasamos a abordar los factores puramente residenciales.



# 2

## TENDENCIAS EN LA DEMANDA DE VIVIENDAS.

- 2.1. TENDENCIAS GENERALES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.
- 2.2. LAS TENDENCIAS DE LA DEMANDA EN EL CONTEXTO DE BENICARLÓ.

---

Aquí se aborda la demanda actual y futura de viviendas utilizando tres fuentes principales: el Instituto Nacional de Estadística, las series estadísticas del Ministerio de Fomento y los datos del Observatorio Valenciano de la Vivienda.

El Censo del INE nos permitirá observar las series históricas de los tipos de vivienda, los regímenes de tenencia, el tamaño u otras dinámicas a nivel municipal. Nos remitimos en este punto al apartado 3 de la Memoria de Información dedicado al estado actual del parque de viviendas.

Las series históricas del Ministerio de Fomento nos permiten saber la evolución del mercado de vivienda observando los procesos que viven las transacciones inmobiliarias. También aporta información a nivel municipal pormenorizando en los tipos de viviendas sobre los que recaen las operaciones.

El estudio del Observatorio de la Vivienda analiza la demanda de viviendas según áreas funcionales para el plazo del 2012 al 2015. Benicarló pertenece al Área Funcional 1 (AF1), compuesta por el Baix Maestrat (81.634 habitantes en 2015) y la comarca de Els Ports (5.961 habitantes en 2015). Benicarló aporta el 32,44% del total de la población del Baix Maestrat y un 30,23% a la comarca de Els Ports. Este estudio es un trabajo de campo cualitativo que aborda en profundidad los motivos y las aspiraciones de quienes pretenden acceder a una vivienda tanto por cambio como por rehabilitación tanto para primera como para segunda residencia. Se trata de un sondeo de opinión que contrastar con las secuencias estadísticas.

## 2.1. TENDENCIAS GENERALES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.

Para comprender las tendencias en la demanda de vivienda es preciso tener en cuenta en cuenta factores socioeconómicos (como la estructura de la población, el acceso a las rentas o las tendencias en las estructuras de los hogares) que son variables influyentes.

Según el informe de demanda de vivienda del Observatorio Valenciano de la Vivienda, del 2007 al 2011 hay un cambio de tendencia en la demanda que responde al inicio de la crisis y de los problemas económico-financieros con la percepción de los hogares en sus necesidades y demanda de vivienda:

1. Disminuye (-28%) la demanda efectiva de compra de vivienda entre los inquilinos.
2. La demanda efectiva de compra de vivienda entre los hogares que se encuentran en régimen de propiedad, se redujo de manera importante en 2009 (-53,4%).
3. Por otra parte, existe un porcentaje significativo de hogares con demanda de cambio que son propietarios y demandan vivienda en régimen de alquiler.
4. Si se analiza la demanda no efectiva en términos absolutos, destaca que en gran medida son los hogares que están en régimen de alquiler los que son demandantes no efectivos.

Este es el contexto en la Comunidad Valenciana. Empero, se dan algunos cambios en el mercado inmobiliario a nivel de oferta y de demanda a todos los niveles como afirman los últimos estudios de la Fundación BBVA (publicado en Marzo del 2017), donde se afirma que en el año 2016 se ha consolidado una recuperación del mercado inmobiliario, especialmente en Madrid, el Levante y Baleares. La fase de crecimiento que anuncia el documento implica cambios aun no documentados con la misma profundidad que la etapa 2012-2015 sobre la demanda.

## 2.2. LAS TENDENCIAS DE LA DEMANDA EN EL CONTEXTO DE BENICARLÓ:

Esta evolución debe relacionarse con la demanda de viviendas para la proyección del futuro parque residencial en función de la población proyectada cruzando datos demográficos del INE con los estudios sobre demanda del Observatorio de la Vivienda de la Comunidad Valenciana, que realiza sus estudios abordando áreas funcionales de donde, en función de los porcentajes de la población sobre el total podremos extraer datos municipales.

En términos generales, el AF1 la que pertenece se diferencia de la dinámica autonómica en varios aspectos según el estudio cualitativo realizado por el Observatorio de la Vivienda:

- Posee un mayor número de habitantes con un nivel más social alto.
- Se da una mayor demanda de viviendas unifamiliares adosadas.
- Es de las Áreas Funcionales con menor demanda de vivienda protegida (77,1% libres, 9,7% protegidas y 13,2% no sabe) según las aspiraciones de acceso de los encuestados.
- El tamaño medio de la vivienda es superior al resto de la Comunidad Valenciana.

- La satisfacción de quienes viven de alquiler está por debajo de la media de la Comunidad Valenciana.
- Manifiesta más voluntad de rehabilitación de vivienda antigua vacía.
- Ha caído tanto la demanda potencial como la efectiva. En la demanda de primer acceso: ha crecido la demanda de vivienda en alquiler y se ha reducido a casi la mitad, sobre todo a partir del 2009, la de primer acceso por compra.
- Los demandantes de primer acceso tienen la expectativa de desembolsar cantidades considerablemente menores para su vivienda que la estimada en años anteriores. En la modalidad de acceso en propiedad, el precio máximo previsto bajó un 18,6% entre 2007 y 2009, y un 11,9% entre 2009 y 2011. En la modalidad de acceso en alquiler, la mensualidad máxima prevista se redujo un del 24,1% en 2009 y se mantuvo sin variaciones en 2011.
- Las tasas de demanda potencial, calculadas según las áreas funcionales como el porcentaje de hogares donde existe voluntad de cambio residencial en un periodo (cuatro años según el estudio del Observatorio de la Vivienda de la Comunidad Valenciana), son inferiores a las tasas autonómicas. La demanda efectiva es la parte del sector potencial que efectúa el acceso a otra residencia ya sea por emancipación o cambio. Esta responde a una variación del 74 al 77% sobre la demanda potencial.

Respecto a la demanda por cambio de vivienda, los hogares demandantes son el 8,7% en la Comunidad Valenciana mientras que el Baix Maestrat son el 6,8%. También son menos los hogares en proporción sobre el total en el caso de la demanda para el primer acceso a la vivienda, pues la media autonómica es de 4,1% frente al 2,7% comarcal.

Sin embargo el Baix Maestrat despunta en demanda de vivienda para segunda residencia y/o inversión, un hecho que debe vincularse con el proceso de consolidación como espacio turístico frente a destinos con más arraigo en el sector, como Alicante y Valencia.

La tendencia decreciente se estabilizó a partir del 2011 y vivió un momento de inflexión en el año 2014, cuando comenzó el crecimiento.

El área funcional del Baix Maestrat-Els Ports presenta demandas focalizadas en el periodo 2012-2015 con las siguientes proporciones: 37,2% para cambio de vivienda, 12,4% para segunda residencia y/o inversión, 12,4% para rehabilitación de vivienda multifamiliar, 16,55% para rehabilitación de edificios multifamiliares y 21,5% para rehabilitación de viviendas unifamiliares. Estos datos son tenidos en cuenta a la hora de calcular el parque de viviendas a proyectar junto a las proyecciones de población y la transformación de los hogares.





### 3 | TENDENCIAS EN LA OFERTA. PRODUCCIÓN Y ESTADO DEL ACTUAL PARQUE RESIDENCIAL.

El parque de viviendas que responde a esta estructura poblacional, tomando como referencia el periodo que va desde el 2001 al 2011, presenta un crecimiento de las viviendas principales inferior que el de las secundarias y vacías invirtiendo las tendencias de la media provincial y autonómica. Las viviendas secundarias son un 16,05% del total del parque de viviendas. En sentido evolutivo vemos que la tasa de crecimiento es especialmente elevada con un 110,39% frente al 26,74% provincial y el 16,14% autonómico. Sin embargo el municipio sigue teniendo una relación porcentual respecto al resto de su parque de viviendas secundarias inferior al de la provincia de Castellón (24,86%) y la Comunidad Valenciana (20,81%).

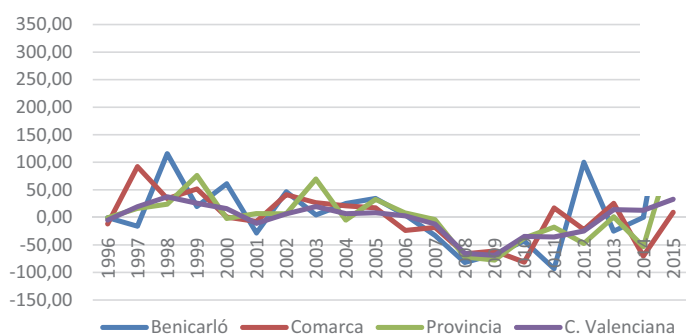
Pero al total de viviendas del año 2011 podemos sumar el número de nuevas viviendas desde el año del Censo hasta el 2016 según las licencias de obra que se muestran en las series estadísticas del Ministerio de Fomento, que son un total de 24. El total de viviendas existentes rondaría las 17.165.

	2001				2011			
	total	principales	secundarias	vacías	total	principales	secundarias	vacías
<b>CV</b>	2.547.775	1.492.744	564.086	444.823	3.147.062	1.986.896	655.137	505.029
<b>Castellón</b>	325.689	176.447	82.486	62.046	420.421	233.871	104.547	82.003
<b>Benicarló</b>	11.337	7.237	1.308	2.659	17.146	10.224	2.752	4.165

CRECIMIENTO DEL PARQUE DE VIVIENDA. NUEVA EDIFICACIÓN 2001-2015			
	Nº total	crecimiento relativo	Crecimiento anual
Benicarló	6.503	57,36	3,82
Comarca	22.257	36,74	2,45
Provincia	100.396	30,83	2,06
C. Valenciana	611.959	24,02	1,60

EVOLUCION DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS. LICENCIAS DE OBRA. Fuente: Ministerio de Fomento.								
Fecha	Viviendas nuevas en número absolutos				Crecimiento relativo respecto al año anterior			
	Benicarló	Comarca	Provincia	C. Valenciana	Benicarló	Comarca	Provincia	C. Valenciana
2015	12	24	315	4.712	300,00	9,09	128,26	32,92
2014	3	22	138	3.545	0,00	-70,27	-53,06	12,75
2013	3	74	294	3.144	-25,00	25,42	1,03	13,95
2012	4	59	291	2.759	100,00	-22,37	-47,38	-24,76
2011	2	76	553	3.667	-93,10	16,92	-17,83	-35,62
2010	29	65	673	5.696	-43,14	-81,21	-37,69	-34,60
2009	51	346	1.080	8.709	-67,31	-61,17	-77,48	-68,89
2008	156	891	4.795	27.995	-82,01	-66,22	-72,00	-65,56
2007	867	2.638	17.124	81.298	-32,79	-18,20	-4,19	-12,18
2006	1.290	3.225	17.873	92.570	4,12	-23,67	7,90	2,76
2005	1.239	4.225	16.565	90.083	34,38	17,17	32,50	8,39
2004	922	3.606	12.502	83.111	25,10	20,97	-4,92	6,59
2003	737	2.981	13.149	77.973	4,39	26,53	69,64	19,35
2002	706	2.356	7.751	65.331	46,47	41,16	6,28	6,46
2001	482	1.669	7.293	61.366	-28,38	-7,48	6,87	-10,89
2000	673	1.804	6.824	68.866	61,00	0,39	-1,97	15,65
1999	418	1.797	6.961	59.546	19,77	51,65	75,92	25,55
1998	349	1.185	3.957	47.430	115,43	34,05	24,01	37,12
1997	162	884	3.191	34.589	-16,06	92,17	16,33	19,53
1996	193	460	2.743	28.938	-0,52	-11,88	-0,87	-4,98
1995	194	522	2.767	30.455	122,99	122,13	2,71	22,40
1994	87	235	2.694	24.881	-25,00	-61,54	-13,15	16,62
1993	116	611	3.102	21.336	3,57	-9,75	7,41	-19,46

Crecimiento relativo de la vivienda nueva



% VIVIENDAS POR TIPO. CENSO 2011			
Viviendas	principales	secundarias	vacías
<b>CV</b>	63,13%	20,81%	16,04%
<b>Castellón</b>	55,62%	24,86%	19,50%
<b>Benicarló</b>	59,60%	16,10%	24,30%
<b>Crecimiento</b>			
<b>CV</b>	33,10%	16,14%	13,53%
<b>Castellón</b>	32,54%	26,74%	32,16%
<b>Benicarló</b>	41,27%	110,39%	56,63%

El porcentaje de viviendas vacías cambia la tendencia y es especialmente llamativo en Benicarló, donde ha crecido un 56,63% del 2001 al 2011, lo que es casi el doble del aumento provincial y más del triple del autonómico. Las viviendas vacías representan un 24,29% del total de las viviendas familiares en 2011, por lo que incluso supera la media provincial, que ya de por sí es de las tres más altas del estado con un 19,50%.

La cuestión de la vivienda vacía se presenta como una asignatura fundamental del planeamiento urbanístico en materia de vivienda. Establecemos como objetivo ideal la reducción de un 8% de éstas hasta asemejarse al porcentaje autonómico, que es de un 16%.

La vivienda secundaria, por su parte, también tiende a crecer a un ritmo muy superior al que sucede en la provincia de Castellón y en la Comunidad Valenciana aunque el porcentaje total sea inferior. Benicarló cuenta con un 16,10% de viviendas secundarias sobre el total. Comprendiendo el factor económico que supone el turismo, se entiende que un fomento prudente de la vivienda secundaria, tanto por la puesta en uso de viviendas vacías como por el aumento del parque residencial, es un objetivo. La referencia como objetivo idóneo es la proporción autonómica, que es del 20,81%.

Si atendemos a la forma de tenencia, vemos que predominan las viviendas en propiedad, que son más del doble que las que se usan en alquiler u otras formas de uso.

Régimen de tenencia (detalle)	Total	Alquilada	herencia o donación	por compra pagada	Propia con pagos pendientes	Otra forma	Cedida gratis o a bajo precio (por otro hogar, pagada por la empresa...)
<b>Benicarló</b>	10.225	2.110	995	3.185	3.295	400	240

Llama la atención la **ausencia casi absoluta de un parque público de viviendas**. Esta tendencia se da en un contexto legal, la Ley 16/2003, 17 diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat Valenciana. En esta ley se incluyó una disposición adicional nº 100 con para aumentar el número de viviendas protegidas consistente en el destino de un porcentaje del total del aprovechamiento sobre el suelo público para promoción residencial. Se trata del contexto del diagnóstico, aunque no es el marco vigente del planeamiento ya que esta fórmula ha sido transformada en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, donde se establece un mínimo del 30% de la edificabilidad sobre todo el suelo urbanizable de los planes generales y un 10% sobre el suelo urbano del planeamiento vigente, cuyas cifras resultantes no pueden ser inferiores a los estudios obligatorios de demanda.

<b>ESTADO DEL PARQUE DE VIVIENDAS. NUMEROS ABSOLUTOS. CENSO 2011</b>						
Territorio	Total	Ruinoso	Malo	Deficiente	Bueno	No consta
Benicarló	17.140	50	235	1535	14.980	340
Peñíscola	16.800	25	35	910	14.795	1.030
Vinaròs	19.820	30	60	755	18.805	170
Resto de la Comarca	22.365	155	335	1760	19.775	355
<b>Total Comarca</b>	<b>76.130</b>	<b>255</b>	<b>660</b>	<b>4.960</b>	<b>68.350</b>	<b>1.900</b>
Provincia	420.420	1.035	4.185	27.835	378.200	9.165
C. Valenciana	3.147.060	17.215	36.960	178.265	2.8086.90	105.930
<b>ESTADO DEL PARQUE DE VIVIENDAS. PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL. CENSO 2011</b>						
Territorio	Sobre	Ruinoso	Malo	Deficiente	Bueno	No consta
Benicarló	17.140	0,29	1,37	8,96	87,40	1,98
Peñíscola	16.800	0,15	0,21	5,42	88,07	6,13
Vinaròs	19.820	0,15	0,30	3,81	94,88	0,86
Resto de la Comarca	22.365	0,69	1,50	7,87	88,42	1,59
<b>Total Comarca</b>	<b>76.130</b>	<b>0,33</b>	<b>0,87</b>	<b>6,52</b>	<b>89,78</b>	<b>2,50</b>
Provincia	420.420	0,25	1,00	6,62	89,96	2,18
C. Valenciana	3.147.060	0,55	1,17	5,66	89,25	3,37

<b>NÚMERO DE VIVIENDAS SEGUN AÑO DE CONSTRUCCION. CENSO 2011</b>												
Territorio	Total	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	2002-2011	No consta
Benicarló	17.140	235	160	355	525	1350	2455	2945	1350	1980	5440	340
Peñíscola	16.800	290	130	385	60	380	1650	3935	6055	2505	380	1030
Vinaròs	19.820	310	45	145	440	710	2840	4050	3590	3135	4390	170
Resto de la Comarca	22.365	2170	780	905	1000	1365	2045	4495	3350	2855	3060	355
<b>Total Comarca</b>	<b>76.130</b>	<b>2990</b>	<b>1110</b>	<b>1800</b>	<b>2020</b>	<b>3800</b>	<b>8995</b>	<b>15425</b>	<b>14340</b>	<b>10470</b>	<b>13275</b>	<b>1900</b>
Provincia	420.420	18780	7545	10495	14560	27920	53555	82305	49925	53355	92820	9165
C. Valenciana	3.147.060	82470	64195	84125	98195	219835	449175	677040	384720	355230	626145	105930

<b>% DE VIVIENDAS SEGUN AÑO DE CONSTRUCCION. CENSO 2011</b>												
<b>Territorio</b>	<b>Total</b>	<b>Antes de 1900</b>	<b>1900-1920</b>	<b>1921-1940</b>	<b>1941-1950</b>	<b>1951-1960</b>	<b>1961-1970</b>	<b>1971-1980</b>	<b>1981-1990</b>	<b>1991-2001</b>	<b>2002-2011</b>	<b>No consta</b>
<b>Benicarló</b>	17.140	1,37	0,93	2,07	3,06	7,88	14,32	17,18	7,88	11,55	31,74	1,98
<b>Peñíscola</b>	16.800	1,73	0,77	2,29	0,36	2,26	9,82	23,42	36,04	14,91	2,26	6,13
<b>Vinaròs</b>	19.820	1,56	0,23	0,73	2,22	3,58	14,33	20,43	18,11	15,82	22,15	0,86
<b>Resto de la Comarca</b>	22.365	9,70	3,49	4,05	4,47	6,10	9,14	20,10	14,98	12,77	13,68	1,59
<b>Total Comarca</b>	76.130	3,93	1,46	2,36	2,65	4,99	11,82	20,26	18,84	13,75	17,44	2,50
<b>Provincia</b>	420.420	4,47	1,79	2,50	3,46	6,64	12,74	19,58	11,88	12,69	22,08	2,18
<b>C. Valenciana</b>	3.147.060	2,62	2,04	2,67	3,12	6,99	14,27	21,51	12,22	11,29	19,90	3,37

Sobre el estado del parque actual, acudimos a los datos del censo del 2011, de donde extraemos que Benicarló cuenta con un parque de viviendas en peor estado que el resto de municipios de la Comarca del Baix Maestrat y que la media provincial y autonómica. El carácter de las poblaciones menores de la comarca (a las que nos referimos aquí como resto de la Comarca) responde a procesos de vaciamiento por tendencias centrífugas de la población a núcleos mayores, especialmente a los costeros. Eso explica que tenga un porcentaje mayor de viviendas en mal estado o ruinosas además de contar con un porcentaje alto de viviendas con más de 40 años (57,05). Sin embargo, Benicarló se aproxima en el porcentaje de viviendas en mal estado (1,37) y es también el municipio con el parque más antiguo entre los de mayor tamaño. Posee un 46,82% del parque con más de 40 años. Pero es necesario aclarar que, en contrapeso, el municipio tiene más de un 30% del total de su parque residencial construido a partir del 2001, por lo que no cuenta con un parque especialmente envejecido.

<b>% VIVIENDA CON MAS DE 40 AÑOS</b>	
<b>Benicarló</b>	46,82
<b>Peñíscola</b>	40,65
<b>Vinaròs</b>	43,09
<b>Resto de la Comarca</b>	57,05
<b>Total Comarca</b>	47,47
<b>Provincia</b>	51,18
<b>C. Valenciana</b>	53,23

Relacionando los datos sobre el año de construcción y el estado de las edificaciones podemos extraer varias conclusiones. Vemos que los valores porcentuales más altos de viviendas en mal estado y deficientes pertenecen a las edificaciones construidas a partir de 1950. El volumen de viviendas en estado ruinoso, que es un porcentaje bajo sobre el total, si se concentra en etapas anteriores, sobre todo de 1900 a 1920. El porcentaje de viviendas que no están en buen estado construidas desde antes de 1900 hasta 1920 es alto, por lo que no se percibe un sentido patrimonial especialmente pronunciado que haya repercutido en la rehabilitación de inmuebles.

Benicarló	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	2002-2011	No consta
<b>Total</b>	1,37	0,93	2,07	3,06	7,88	14,32	17,18	7,88	11,55	31,74	1,98
<b>Ruinoso</b>	0,00	60,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Malo</b>	12,77	0,00	6,38	8,51	17,02	36,17	0,00	0,00	4,26	14,89	0,00
<b>Deficiente</b>	5,21	1,63	13,36	12,70	27,69	15,64	20,52	1,63	0,00	1,63	0,00
<b>Bueno</b>	0,80	0,70	0,93	2,07	5,91	14,22	17,46	8,85	13,15	35,95	0,00

Acerca de la accesibilidad, debemos puntualizar varios datos extraídos del Censo del 2011, donde un edificio se considera accesible cuando una persona en silla de ruedas puede acceder desde la calle hasta dentro de cada una de sus viviendas sin ayuda de otra persona. Vemos que Benicarló, posee un parque residencial más accesible que el resto de la comarca y unos valores próximos a la media provincial. Esto puede explicarse por el alto porcentaje de viviendas construidas a partir del 2001.

Territorio	Accesible	No accesible	No consta
<b>Benicarló</b>	33,26	64,76	1,98
<b>Peñíscola</b>	16,96	76,90	6,13
<b>Vinaròs</b>	42,28	56,86	0,86
<b>Resto de la Comarca</b>	19,99	78,36	1,59
<b>Total Comarca</b>	28,13	69,37	2,50
<b>Provincia</b>	35,24	62,58	2,18
<b>C. Valenciana</b>	32,03	64,61	3,37

Es preciso apuntar aquí que la Comunidad Valenciana porcentualmente la comunidad que más aporta el total del stock de vivienda nueva sin vender de España. Donde además destaca Castellón como indica el informe Tinsa 2015:

*Es la franja costera con mayor concentración de stock respecto al parque construido desde 2008: un 38%. Es la costa al norte de la capital la que concentra los peores resultados, destacando negativamente Peñíscola con más de la mitad de las viviendas nuevas desocupadas, y Benicarló, con entre un 40% y un 50% de su parque de nueva construcción sin ningún tipo de uso.*

Benicarló posee un 24% de viviendas vacías sobre el total según datos del 2011, un 1% más que una década antes respondiendo a la dinámica de la Comunidad Valenciana.

## 4

## TENDENCIAS EN EL CONSUMO DE VIVIENDAS.

En las transacciones inmobiliarias Benicarló, aunque predominan las efectuadas sobre viviendas usadas, mantiene un porcentaje notablemente mayor que la provincia y la Comunidad Valenciana en las viviendas de nueva construcción con más de diez puntos porcentuales de diferencia. Los precios de la vivienda son en el municipio inferiores en todas las categorías de vivienda.

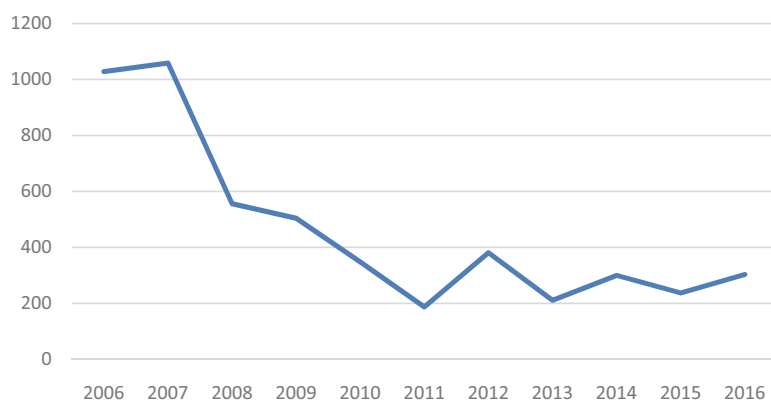
Las transacciones inmobiliarias se vieron reducidas a la mitad (de 1.059 a 556) del año 2007 al año 2008, cuando se comenzó un periodo de caída cuyo mínimo de transacciones se alcanzó en el 2011, desde donde se da una ligera subida hasta superar las 300 en los años 2013 y 2014.

<b>Transacciones. N° Absolutos</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
<b>Benicarló Libre</b>	100,00	99,34	99,46	99,21	99,43	98,40	99,21	99,05	96,67	97,47	97,69
<b>Benicarló Protegida</b>	0,00	0,66	0,54	0,79	0,57	1,60	0,79	0,95	3,33	2,53	2,31
<b>Provincia Libre</b>	96,21	95,25	97,34	97,12	96,31	97,04	97,56	96,21	96,96	97,20	95,53
<b>Provincia Protegida</b>	3,79	4,75	2,66	2,88	3,69	2,96	2,44	3,79	3,04	2,80	4,47
<b>Benicarló Nueva</b>	60,60	71,77	81,65	76,79	55,75	37,97	48,82	16,11	27,00	20,25	16,50
<b>Benicarló Segunda Mano</b>	39,40	28,23	18,35	23,21	44,25	62,03	51,18	83,89	73,00	79,75	83,50
<b>Provincia Nueva</b>	59,19	64,26	73,97	62,80	48,20	40,71	31,73	15,05	15,72	14,81	9,06
<b>Provincia Segunda Mano</b>	40,81	35,74	26,03	37,20	51,80	59,29	68,27	84,95	84,28	85,19	90,94

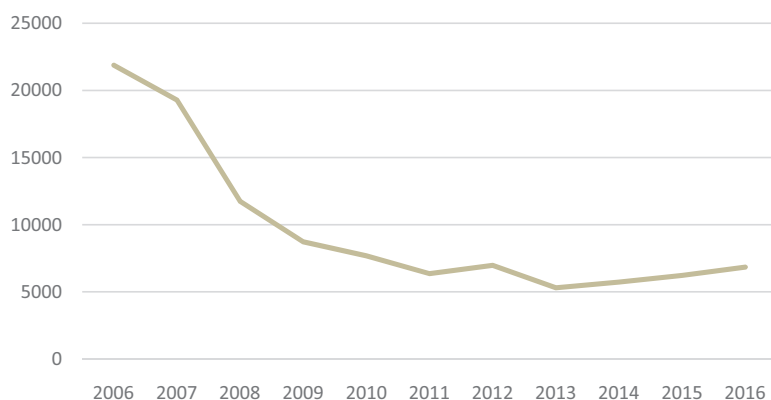
Transacciones. % por tipo de vivienda	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Benicarló Libre</b>	100,00	99,34	99,46	99,21	99,43	98,40	99,21	99,05	96,67	97,47	97,69
<b>Benicarló Protegida</b>	0,00	0,66	0,54	0,79	0,57	1,60	0,79	0,95	3,33	2,53	2,31
<b>Provincia Libre</b>	96,21	95,25	97,34	97,12	96,31	97,04	97,56	96,21	96,96	97,20	95,53
<b>Provincia Protegida</b>	3,79	4,75	2,66	2,88	3,69	2,96	2,44	3,79	3,04	2,80	4,47
<b>Benicarló Nueva</b>	60,60	71,77	81,65	76,79	55,75	37,97	48,82	16,11	27,00	20,25	16,50
<b>Benicarló Segunda Mano</b>	39,40	28,23	18,35	23,21	44,25	62,03	51,18	83,89	73,00	79,75	83,50
<b>Provincia Nueva</b>	59,19	64,26	73,97	62,80	48,20	40,71	31,73	15,05	15,72	14,81	9,06
<b>Provincia Segunda Mano</b>	40,81	35,74	26,03	37,20	51,80	59,29	68,27	84,95	84,28	85,19	90,94

Precio Máximo euros /m2 2009-2014			
	Benicarló	Castellón	C. Valenciana
<b>Régimen General</b>	1.394,72	1.697,92	1.819,20
<b>Régimen Concertado</b>	1.705,50	2.183,04	2.319,20
<b>Régimen Especial</b>	1.303,76	1.591,80	1.705,50
<b>Viviendas Usadas</b>	1.576,64	2.183,04	2.304,32

Transacciones Inmobiliarias Benicarló

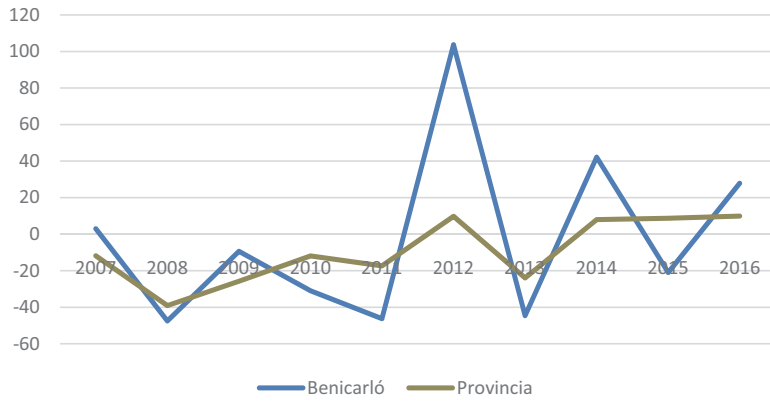


Transacciones Inmobiliarias Provincia

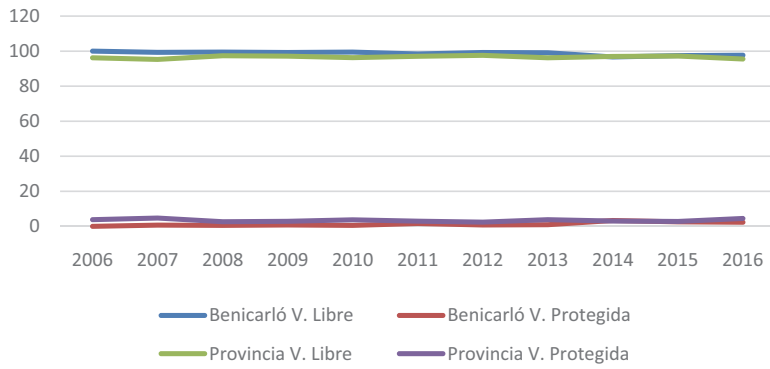




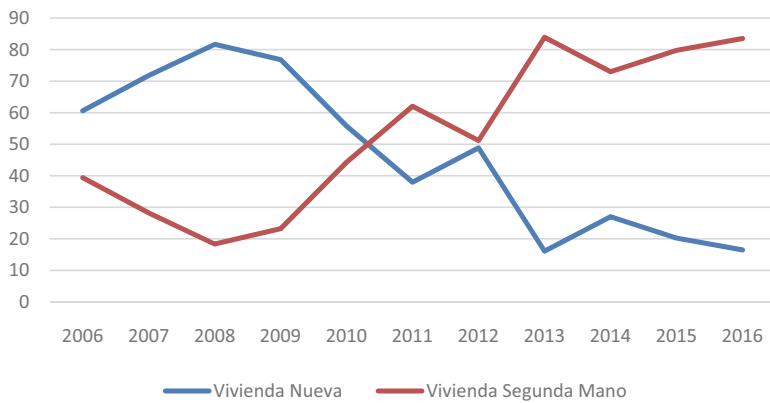
### Transacciones Inmobiliarias. Crecimiento relativo.

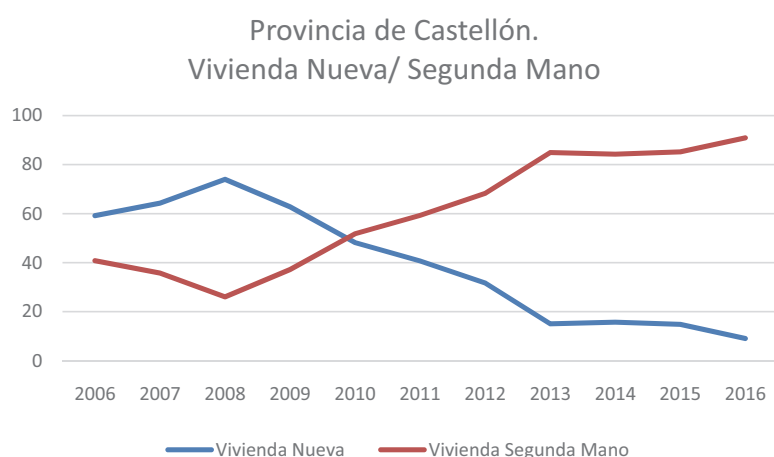


### Benicarló y Provincia. Vivienda Libre/protegida



### Benicarló. Vivienda Nueva/Segunda Mano





La tendencia, sin embargo, ha cambiado desde el 2014 y en el año 2016 se da una fase de consolidación de la recuperación del mercado inmobiliario según el informe Tinsa del 2016 y el informe de la Fundación Bbva del mismo año. Se ha dado un incremento estatal de las ventas del 13,5%, porcentaje al que responde también Benicarló. En provincia de Castellón crecieron en el 2016 los visados de forma notable (rondando el 42% anual) aunque no tuvo una repercusión notable en la obra nueva (0,8 por cada 1.000 viviendas) según el informe del Bbva.

Según Tinsa, en 71 de los 135 municipios costeros de España el precio de la vivienda vacacional ha subido en el primer trimestre de 2016, frente a los 35 del año pasado, según el informe Vivienda en la Costa 2016.

La vivienda vacacional es fundamentalmente de segunda mano y cubierta por el stock de los últimos años, que en la provincia de Castellón (junto la Manga del Mar Menor; el oeste de Almería; el sur de Barcelona; la franja central de la costa de Tarragona; la zona oeste de Cádiz y la costa este de Vizcaya), denominada como "muy abundante". Esto hace que la estimación de demanda de vivienda del presente documento se centre sobre todo en las necesidades de vivienda de primera residencia.

# 5 | LA POBLACIÓN FUTURA Y LA ESTRUCTURA DE LOS HOGARES.

Las tendencias en oferta y la demanda extraídas de los procesos recientes deben relacionarse con la proyección futura. En el apartado 3 dedicado a la demografía, se han realizado tres proyecciones de población y se han puesto en relación con las del Portal Estadístico de la Comunidad Valenciana. Los resultados dan un margen que va desde 33.637 habitantes en 20 años a los 28.499 habitantes pasando por la proyección mediana de unos 30.724 habitantes. Entre la estimación a la baja y media de elaboración propia se encuentra la proyección del Portal Estadístico de la Comunidad Valenciana, de donde se extraen unos 28.785 habitantes.

<b>Población 2016: 26.486</b>	<b>Tasa Anual</b>	<b>Habitantes sobre el total actual</b>	<b>Proyección a 4 años (2020)</b>	<b>Proyección a 10 años (2026)</b>	<b>Proyección a 20 años (2036)</b>
<b>Alta (2001-2011)</b>	2,82	14.938	26.486 + 2987 = 29.473	26.486 + 7.522 = 34.008	26.486 + 14.938 = 41.424
<b>Media (1996-2016)</b>	1,84	9.746	26.486 + 1949 = 28.435	26.486 + 4.873 = 31.359	26.486 + 9.746 = 36.232
<b>Baja (2006-2016)</b>	0,84	4.449	26.486 + 889 = 27.375	26.486 + 2.224 = 28.710	26.486 + 4.449 = 30.935

En cuanto a la estructura de los hogares, es preciso analizar las semejanzas entre las dinámicas de la Comunidad Valenciana y el municipio para refutar la adecuación de la ratio establecida por la Ley 5/2014, de 25 de julio en cuanto a las personas por hogar para la proyección del futuro parque de viviendas.

La composición de los hogares en cuanto a tamaño y estructura, como puede comprobarse extrayendo datos del INE de las tablas, es muy similar en Benicarló, su provincia y el resto de la Comunidad valenciana.

Tamaño del hogar	Total	1 persona	2 personas	3 personas	4 personas	5 personas	6 o más personas
<b>C. Valenciana</b>	1.986.895	479.755	611.845	434.015	355.115	79.830	26.335
<b>Provincia</b>	233.595	54.820	70.725	53.295	42.340	9.510	2.905
<b>Benicarló</b>	10.225	2.370	3185	1975	2130	395	170
<b>C. Valenciana</b>		24,15	30,79	21,84	17,87	4,02	1,33
<b>Provincia</b>		23,47	30,28	22,82	18,13	4,07	1,24
<b>Benicarló</b>		23,18	31,15	19,32	20,83	3,86	1,66

Esta similitud implica que las diferencias que se pueden extraer de un cálculo propio para el caso de Benicarló son mínimas. Si calculamos la ratio de habitantes por vivienda dividiendo la población entre las viviendas principales del parque residencial, debemos utilizar los datos del Censo del 2011.

$$26.553 \text{ habitantes} / 10.224 \text{ viviendas principales} = 2,59$$

En cuanto a la Ley 5/2014, de 25 de julio, el punto 22 de esta ley se expresa que:

*En ausencia de previsión específica para el ámbito del plan o para los sectores de desarrollo, se considerará que el número total de habitantes será el resultante de aplicar 2,5 habitantes por el número de viviendas.*

La diferencia de un 0,09 no será tomada en cuenta para la elaboración de las estimaciones.

# 6

## PROYECCIÓN DE DEMANDA DE VIVIENDAS.

- 6.1. APLICACIÓN DE LAS TENDENCIAS RECOGIDAS POR EL OBSERVATORIO VALENCIANO DE LA VIVIENDA (2012-2015).
- 6.2. LA APLICACIÓN DE LA RATIO DE 2,5 HABITANTES POR VIVIENDA PRINCIPAL A LA PROYECCIÓN DE POBLACIÓN QUE HEMOS REALIZADO.
- 6.3. APLICACIÓN DE LA EVOLUCIÓN DE LAS VIVIENDAS PRINCIPALES DEL ÚLTIMO PERIODO INTERCENSAL (2001-2011) EN EL HORIZONTE DEL PLAN.

---

La proyección de la demanda de viviendas puede abordarse teniendo en cuenta diversas fuentes que aportan diversas visiones que posteriormente contrastar los resultados. Estas vías son:

1. La aplicación de las tendencias recogidas por el Observatorio Valenciano de la Vivienda para el periodo de cuatro años (2012-2015). Esta fuente es un estudio cualitativo en profundidad que aborda el territorio valenciano dividiéndolo en áreas funcionales sobre los que se ha realizado un sondeo. La mayor aportación es la profundidad del contenido. El factor en contra es que pertenece a un periodo marcado por un decrecimiento que se entiende que no se prolongará como una constante en el margen de 20 años de aplicación del Plan.
2. La aplicación de la ratio de 2,5 habitantes por vivienda principal a la proyección de población que hemos realizado tomando el escenario medio de crecimiento (1,84 anual) como el más adecuado.
3. Tomando como referencia la evolución de las viviendas principales del periodo intercensal (2001-2011) en lugar de la población o la demanda.

A continuación se desarrollan las distintas estimaciones.

## 6.1. APLICACIÓN DE LAS TENDENCIAS RECOGIDAS POR EL OBSERVATORIO VALENCIANO DE LA VIVIENDA (2012-2015).

El Área Funcional en el que el estudio de demanda del Observatorio Valenciano de la Vivienda incluye al municipio de Benicarló es el AF1. Se trata del conjunto que forman el Baix Maestrat y la comarca de Els Ports. De este conjunto, Benicarló supone el 30,23% del total de su población.

El cálculo del estudio para el cuatrienio del 2012-2015 para el AF1 es de 2.370 viviendas de las que un 76% son principales y el 34% son no principales. Dando por sentada la relación entre vivienda y población, aplicando el porcentaje del municipio (30,23%), resultan 716,45 en 4 años, que supone una demanda de 179 viviendas anuales.

La aplicación de esta tasa anual de demanda de viviendas a los periodos, resultan 716 viviendas demandadas en 4 años (551 principales y 165 no principales), 1.790 viviendas demandadas en 10 años (1.378 principales y 412 no principales) y **3.580** viviendas demandadas en 20 años (**2.756 principales y 827 no principales**).

AF1 (Els Ports+Baix Maestrat) = 2370 viviendas en 4 años		x 4 años = 716	Principales: 551 No principales: 165
Benicarló (30,23% de AF1) = 716,45 viviendas en 4 años	179 anuales	x 10 años = 1.790	Principales: 1.378 No principales: 412
716,45/4 años = 179 viviendas al año		x 20 años = <b>3.580</b>	Principales: 2.756 No principales: 827

## 6.2. LA APLICACIÓN DE LA RATIO DE 2,5 HABITANTES POR VIVIENDA PRINCIPAL A LA PROYECCIÓN DE POBLACIÓN QUE HEMOS REALIZADO.

La aplicación de la ratio sobre las proyecciones de población, como las mismas proyecciones, aporta resultados muy variables. Tomando como referencia adecuada la estimación media (1996-2016), como se indicó en el apartado de la Memoria de Información dedicado a la proyección de población, el total de viviendas principales necesarias para el total de la población en 20 años en un escenario medio (36.232 habitantes) es de 14.493 viviendas. Si restamos el parque actual (10.224) resultan 4.269 viviendas principales demandadas.

Con el objetivo de ampliar el total del parque de viviendas secundarias hasta suponer 20% del total y tomando como referencia apta el porcentaje actual de viviendas principales (el 60%) se calcula también el porcentaje de viviendas a edificar para ser segundas residencias. **Resultan 1.423 viviendas secundarias para la nueva demanda en 20 años, que junto a las destinadas a primera residencia suman 5.692 viviendas nuevas.**

Es preciso aclarar que se necesita una estrategia para la reducción de viviendas vacías, muchas de ellas de nueva edificación sin vender. El último informe de Tinsa (2015) habla de la existencia de un excedente a nivel general que puede agotarse en el 2018, aunque el amplio stock que anuncia la misma fuente (entre un 40% y un 50% de las viviendas nuevas) implica que en el caso de Benicarló pueda ser un proceso más lento.

Proyección a 4 años	Proyección a 4 años (2020)	Viviendas principales necesarias	Nuevas viviendas principales	Nuevas viviendas secundarias	Total Viviendas Nuevas
Alta (2001-2011)	29.473	11.789	1.565	522	2.087
Media (1996-2016)	28.435	11.374	1.150	383	1.533
Baja (2006-2016)	27.375	10.950	726	242	968

Proyección a 10 años	Proyección a 10 años (2026)	Viviendas principales necesarias	Nuevas viviendas principales	Nuevas viviendas secundarias	Total Viviendas Nuevas
Alta (2001-2011)	34.008	13.603	3.379	1.126	4.506
Media (1996-2016)	31.359	12.544	2.320	773	3.093
Baja (2006-2016)	28.710	11.484	1.260	420	1.680

Proyección a 20 años	Proyección a 20 años (2036)	Viviendas principales necesarias	Nuevas viviendas principales	Nuevas viviendas secundarias	Total Viviendas Nuevas
Alta (2001-2011)	41.424	16.570	6.346	2.115	8.461
Media (1996-2016)	36.232	14.493	<b>4.269</b>	1.423	5.692
Baja (2006-2016)	30.935	12.374	2.150	717	2.867

En relación con la fórmula nº1 (en base al cuatrienio 2012-2015), estos resultados muestran una coincidencia ya que si comparamos el resultado con la estimación baja de la nº2 vemos que la proyección es muy similar: 3.580 y 3.071. Ambas se basan en una tendencia extraída de un periodo de contracción económica y poblacional.

### 6.3. APLICACIÓN DE LA EVOLUCIÓN DE LAS VIVIENDAS PRINCIPALES DEL ÚLTIMO PERIODO INTERCENSAL (2001-2011) EN EL HORIZONTE DEL PLAN.

Esta forma de cálculo parte de establecer una relación directa entre oferta y demanda. Se extrae la media anual de crecimiento para aplicarla a los 20 años de proyección del plan. Esta forma de cálculo presenta un problema ya que es una muestra de un periodo de enorme crecimiento que no se pronostica como repetible, por lo que es alcista.

Para amortiguar el crecimiento de las viviendas vacías se extrae del cálculo este factor ya que comprendemos que el objetivo de la ordenación urbanística no es su crecimiento, sino su reducción en aras de la sostenibilidad. Además, en términos de demanda, se supone que el mismo hecho de estar vacías implica un no encaje en el mercado de la demanda.

Resulta un crecimiento en 10 años de 4.303 viviendas (2.987 principales y 1.444 secundarias), un 430 anuales. Esta subida anual aplicada a 20 años resulta: **8.600 nuevas viviendas demandadas**, de las que 5.960 de las demandas serían para viviendas principales y 2.880 viviendas serían viviendas no principales.

Viviendas por tipos. Censo 2001				Viviendas por tipos. Censo 2011			
total	principales	secundarias	vacías	total	principales	secundarias	vacías
11.337	7.237	1.308	2.659	17.146	10.224	2.752	4.165

Viviendas de más del 2001 al 2011			
total	principales	secundarias	vacías
5809	2987	1444	1506

Viviendas por periodo	
4 años	1720
10 años	4300
20 años	8600

Si observamos comparativamente estos datos en relación con la estimación nº2 vemos que se dan tendencias similares entre la interpretación al alza de proyección de la población y la vivienda y esta forma de cálculo (nº3) ya que pese a no basarse en la demografía sino en la dinámica de producción de viviendas, ambas atienden a un periodo alcista: son **9.605 viviendas en 20 años frente a 8.600 viviendas.**

Si extraemos una media entre la máxima interpretación y la mínima, resultan 6.592 NUEVAS VIVIENDAS DEMANDADAS en 20 años.