



***Plan General de Caudiel. Anexo Memoria Justificativa
Estudio sobre la previsión de necesidades de
vivienda protegida en Caudiel***



ÍNDICE

1.- PRELIMINARES	3
1.1.- REFERENTE A LA NECESIDAD DEL ESTUDIO DE DEMANDA DE VIVIENDA	3
1.2.- OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE NECESIDAD DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA	4
1.3.- METODOLOGÍA EMPLEADA	5
2.- FUENTES DE INFORMACIÓN DIRECTA	6
2.1.- DESCRIPCIÓN DE LA ENCUESTA REALIZADA	6
2.2.- ENCUESTA TIPO	8
2.3.- RESULTADOS ENCUESTA	11
2.3.1.- Participación	11
2.3.2.- Tablas resumen de resultados de la encuesta	12
2.3.3.- Tabla de resultados de cada encuesta	14
2.3.4.- Gráficos y comentarios de los resultados de la encuesta	16
2.3.5.- Interpretación de los resultados de la encuesta.....	30
2.3.6.- Conclusiones de la encuesta	34
3.- FUENTES DE INFORMACIÓN INDIRECTAS	36
3.1.- ANÁLISIS SOCIODEMOGRÁFICO DE LA LOCALIDAD.	37
3.1.1.- Estudio poblacional Caudiel.....	39
3.1.2.- Construcción en Caudiel.....	49
3.1.3.- El turismo residencial.....	51
4.- CONCLUSIONES ESTUDIO DE DEMANDA	57



1.- PRELIMINARES

1.1.- REFERENTE A LA NECESIDAD DEL ESTUDIO DE DEMANDA DE VIVIENDA

La ley 16/2003 de 17 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat Valenciana, introdujo aspectos innovadores en las diferentes legislaciones urbanísticas con el objetivo de mejorar la disponibilidad de suelo para las viviendas protegidas.

La ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, en adelante LUV, recoge en su disposición adicional sexta las siguientes determinaciones:

Sexta. Previsión de viviendas sujetas a régimen de protección pública en los planes y programas

1. Los planes generales han de incluir en la memoria justificativa un estudio sobre la previsión de las necesidades de vivienda protegida en el término municipal, incluyendo en sus fichas de planeamiento y gestión del suelo urbanizable residencial la proporción de viviendas de esta índole que se tenga que materializar en el desarrollo de cada sector de suelo urbanizable. La aprobación de dichos planes necesitará informe previo preceptivo y vinculante emitido por los órganos de la administración autonómica competentes en materia de vivienda integrados en la correspondiente conselleria, sobre las previsiones del planeamiento en materia de vivienda protegida.

2. La aprobación definitiva de los planes generales que cuenten con suelo urbanizable residencial con ordenación pormenorizada, planes parciales, planes de reforma interior y programas para el desarrollo de actuaciones integradas en el suelo urbanizable residencial requerirá, necesariamente, la previa localización de los terrenos para la construcción de viviendas protegidas, conforme con el estudio de



necesidades y las fichas de planeamiento y gestión referidas en el número 1 del presente artículo.

De acuerdo con lo señalado, es preceptivo el Informe de la Dirección General de Vivienda y Proyectos Urbanos (en adelante DGVPU) sobre el estudio de necesidades de demanda de vivienda en el término municipal en los siguientes supuestos:

- Aprobación de planes generales con ordenación pormenorizada,
- Aprobación de planes parciales,
- Planes de reforma interior,
- Programas de actuación integrada en suelo urbanizable residencial.

Siendo preceptivo el informe previo por la DGVPU sobre las previsiones de demanda en la localidad de que se trata, Caudiel, se han seguido ciertos criterios mínimos para posibilitar la eficacia de los estudios, tomando como base la propuesta recomendada por la DGVPU en su “Informe sobre los estudios de demanda de vivienda exigidos en el planeamiento urbanístico municipal”.

1.2.- OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE NECESIDAD DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

El objetivo prioritario del presente estudio es el documentar la memoria justificativa del plan general de ordenación urbana con las previsiones en materia de suelo y viviendas protegidas que el Ayuntamiento de Caudiel determine, en función de los resultados que se deriven del presente estudio.

El estudio que se plantea permitirá obtener una visión global del comportamiento de la demanda de vivienda de protección pública en el municipio, de forma que se posibilite la adecuada planificación urbanística del mismo, atendiendo al comportamiento real de la demanda.

Con ello se pretende conseguir una información cualificada respecto a las necesidades de vivienda protegida respecto a la vivienda libre en el municipio de Caudiel.



El estudio hace referencia a los aspectos y contenidos recogidos en el informe de la DGVPU, e intenta recoger el mayor nivel de información respecto al comportamiento del mercado local de vivienda y la actitud de la demanda frente al aprovechamiento de las viviendas existentes, ya sea compra, alquiler o rehabilitación.

1.3.- METODOLOGÍA EMPLEADA

El objetivo de este estudio es atender a las necesidades de la población de Caudiel, especialmente en materia de vivienda de protección pública, para conocer mejor sus necesidades y contemplar posibles soluciones a los problemas que del estudio se deducen.

Siguiendo la metodología propuesta en el Informe de la DGVPU se han tenido en cuenta dos tipos de fuentes de información para el sondeo estadístico:

- **FUENTES DIRECTAS:** toma de datos de forma directa, por medio de encuestas personales a la población de Caudiel.
- **FUENTES INDIRECTAS:** con objeto de obtener indicadores que permitan estimar la dinámica poblacional y residencial del municipio a corto-medio plazo (3-5 años) se consultarán y analizarán diversas fuentes estadísticas



2.- FUENTES DE INFORMACIÓN DIRECTA

Esta parte del estudio es un trabajo de campo que incluye tanto las encuestas a pie de calle y las telefónicas, como su posterior análisis.

2.1.- DESCRIPCIÓN DE LA ENCUESTA REALIZADA

Universo y ámbito: población residente en el ámbito geográfico municipal, comprendida entre los 18 y 59 años.

Distribución de la muestra: por conglomerados de secciones censales y proporcional al tamaño de población. Por rutas Randon, distribuidas proporcionalmente al tamaño de la población, con cuotas cerradas por edades primando la búsqueda de primer acceso.

Aunque la aproximación de la distribución, según recomendación del informe de la DGVPU sería de:

- de 18 a 24 años.... 20 %
- de 25 a 34 años.....30 %
- de 35 a 44 años.....30 %
- de 45 a 59 años.....20 %

Los porcentajes por grupos de edad de los encuestados varían respecto a lo anterior, quedando de la siguiente manera:

- de 18 a 24 años.... 8,8 %
- de 25 a 34 años.....30 %
- de 35 a 44 años.....23 %
- de 45 a 59 años.....12,9 %
- de mas de 60 años.....3,6 %

El 21,7 % de los encuestados no accedió a responder a esta pregunta.



Tamaño de la muestra: el tamaño de la muestra está en función del nivel de hábitat del municipio

Para nuestro caso, el municipio de Caudiel tiene población de 700 habitantes, según las cifras del Institut Valencià d'Estadística.

Debido a las dificultades para encontrar gente dispuesta a contestar la encuesta, no se ha podido completar el número de entrevistas recomendadas por la DGVPU. En total han sido 35 encuestas a pie de calle.

Con el tamaño de muestra recomendado por la DGVPU los márgenes de error máximos estarían en torno al $\pm 3\%$; con lo cual, con el tamaño muestral obtenido el margen de error será mayor.

Aún así, se ha conseguido un número de entrevistas que permite obtener una visión de las necesidades de vivienda de protección pública en Caudiel.

Persona a entrevistar: cabeza de familia o individuo responsable y en su caso mayores de 18 años no emancipados que expresen necesidad o intención de acceder a una vivienda en un intervalo temporal no superior a 3 años.

Tipo de entrevista: personal, mediante cuestionario semiestructurado, siguiendo el modelo propuesto en el informe de la DGVPU.

Las encuestas han sido realizadas por el ayuntamiento de Caudiel durante el mes de marzo de 2007.



2.2.- ENCUESTA TIPO

1. ¿ Tiene usted necesidad o intención de acceder a una vivienda?, en caso afirmativo indique el tipo de vivienda al que desea acceder:
 - Cambio a otra vivienda
 - Primer acceso a vivienda
 - Rehabilitación de la vivienda --- (continuar con pregunta nº 10)
 - Ninguna de las anteriores

2. Modalidad de acceso a la vivienda prevista:
 - Compra
 - Alquiler

3. Tipo de vivienda a la que desea acceder:
 - Nueva
 - Usada

4. Tipología de la vivienda deseada:
 - Vivienda en edificio en altura (piso)
 - Vivienda unifamiliar adosada o pareada
 - Vivienda independiente o aislada

5. “Calificación” de la vivienda a la que se pretende optar:
 - Renta libre
 - Vivienda protegida
 - Vivienda pública
 - Cooperativa
 - Otras modalidades

6. Lugar de ubicación de la vivienda a la que desea acceder:
 - En el mismo barrio
 - En otro barrio del mismo municipio
 - En otro municipio de la Comunidad Valenciana
 - En otra provincia fuera de la Comunidad Valenciana
 - En otro país



7. Zona de ubicación de la vivienda a la que se desea acceder:
- Centro ciudad (casco urbano)
 - Periferia /extrarradio / afueras
 - Urbanización en zona residencial
8. Superficie de la vivienda deseada:
- entre 0-60 m²
 - entre 60-90 m²
 - entre 90-120 m²
 - más de 120 m²
9. Número de dormitorios:
10. Indique tipo de instalaciones serían necesarias para su vivienda:
- aire acondicionado
 - calefacción
 - paneles solares
 - aparcamiento
 - otras
11. ¿ Que cantidad estaría dispuesto a pagar por su vivienda nueva o en su defecto rehabilitada?:
- entre 30 mil - 60 mil €
 - entre 60 mil - 90 mil €
 - entre 90 mil - 120 mil €
 - entre 120 mil - 150 mil €
 - más de 150 mil €
12. Forma de pago prevista:
- al contado
 - hipoteca
 - otra
13. Recursos económicos previstos para abordar el pago de la vivienda:
- sueldos y salarios
 - ahorros
 - bienes patrimoniales
 - ayudas públicas
 - otras



14. Indique el número de miembros (familiares, amigos, etc..) que compartirían la vivienda en caso de tener acceso a la misma :

15. Edad de los miembros del hogar: ___/___/___/___/___/___/___/___
(La edad del encuestado aparecerá en primer lugar)

16. Nivel de formación del demandante:

- ninguno
- educación primaria
- educación secundaria
- universitario

17. Indique la Profesión del demandante:

18. Ingresos familiares mensuales (Renta Familiar Declarada):

- entre 0 – 1.000 €
- entre 1.000 – 2.000 €
- entre 2.000 – 3.000 €
- más de 3.000 €

19. Número de viviendas en propiedad de 1ª ó 2ª residencia:

- 1ª residencia →
- 2ª residencia →

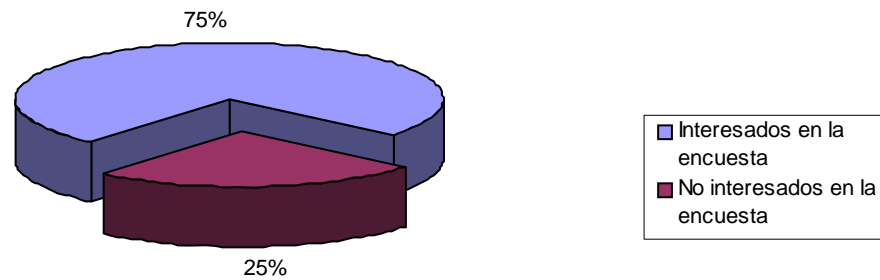


2.3.- RESULTADOS ENCUESTA

2.3.1.- Participación

Ha habido un porcentaje bastante alto de participación entre las tomas de contacto realizadas. De entre todos las tomas de contacto llevadas a cabo, un 89 % estuvo dispuesto a colaborar en las encuestas, ya tuviera intención de cambiarse de vivienda o no.

CIUDADANOS INTERESADOS EN LA REALIZACIÓN DE LA ENCUESTA





2.3.2.- Tablas resumen de resultados de la encuesta

DATOS PARA CONSTRUIR LOS GRAFICOS PORCENTUALES							
RESULTADOS GLOBALES							
TOTAL ENCUESTADOS (tomos de contacto)				DESV. TÍPICA	INTERVALO CON CONFIANZA 95%		
Interesados en la encuesta	36	75%	25,00%	0,0039063	6,25%	62,50%	87,50%
No interesados en la encuesta	12	25%	75,00%	0,0039063	6,25%	12,50%	37,50%
1.NECESIDAD DE ACCESO A VIVIENDA							
Cambio a otra vivienda	13	36%	63,89%	0,0064086	8,01%	20,10%	52,12%
Primer acceso a vivienda	13	36%	63,89%	0,0064086	8,01%	20,10%	52,12%
Rehabilitación de la actual	5	14%	86,11%	0,0033222	5,76%	2,36%	25,42%
Ninguna de las anteriores	5	14%	86,11%	0,0033222	5,76%	2,36%	25,42%
2.MODALIDAD DE ACCESO (PAGO)							
Compra	28	97%	3,45%	0,0011481	3,39%	89,78%	103,33%
Alquiler	1	3%	96,55%	0,0011481	3,39%	-3,33%	10,22%
3.TIPO DE VIVIENDA							
Nueva	29	83%	17,14%	0,0040583	6,37%	70,12%	95,60%
Usada	6	17%	82,86%	0,0040583	6,37%	4,40%	29,88%
4.TIPOLOGÍA DESEADA							
Edificio en altura (piso)	6	17%	83,33%	0,0038580	6,21%	4,24%	29,09%
Unifamiliar adosada o pareada	11	31%	69,44%	0,0058942	7,68%	15,20%	45,91%
Aislada (chalet)	17	47%	52,78%	0,0069230	8,32%	30,58%	63,86%
No sabe no contesta	2	6%	94,44%	0,0014575	3,82%	-2,08%	13,19%
5.CALIFICACIÓN DE LA VIVIENDA DESEADA							
Renta libre	15	42%	58,33%	0,0067515	8,22%	25,23%	58,10%
Vivienda protegida VPP	12	33%	66,67%	0,0061728	7,86%	17,62%	49,05%
Vivienda pública	4	11%	88,89%	0,0027435	5,24%	0,64%	21,59%
Cooperativa	1	3%	97,22%	0,0007502	2,74%	-2,70%	8,26%
Otras modalidades	3	8%	91,67%	0,0021219	4,61%	-0,88%	17,55%
No sabe no contesta	1	3%	97,22%	0,0007502	2,74%	-2,70%	8,26%
6.UBICACIÓN DE LA NUEVA VIVIENDA							
Mismo barrio	20	56%	44,44%	0,0068587	8,28%	38,99%	72,12%
Otro barrio mismo municipio	13	36%	63,89%	0,0064086	8,01%	20,10%	52,12%
Otro municipio Comunidad Valenciana	0	0%	100,00%	0,0000000	0,00%	0,00%	0,00%
En otra provincia fuera de la CV	0	0%	100,00%	0,0000000	0,00%	0,00%	0,00%
Otro país	0	0%	100,00%	0,0000000	0,00%	0,00%	0,00%
No sabe no contesta	3	8%	91,67%	0,0021219	4,61%	-0,88%	17,55%
7.ZONA DE UBICACIÓN							
Centro ciudad	16	44%	55,56%	0,0068587	8,28%	27,88%	61,01%
Periferia / extrarradio / afueras	11	31%	69,44%	0,0058942	7,68%	15,20%	45,91%
Urbanización zona residencial	5	14%	86,11%	0,0033222	5,76%	2,36%	25,42%
No sabe no contesta	4	11%	88,89%	0,0027435	5,24%	0,64%	21,59%
8.SUPERFICIE VIVIENDA DESEADA							
Entre 0-60 metros	0	0%	100,00%	0,0000000			
Entre 60-90 metros	6	17%	83,33%	0,0038580			
Entre 90-120 metros	19	53%	47,22%	0,0069230			
Más de 120 metros	7	19%	80,56%	0,0043510			
No sabe no contesta	4	11%	88,89%	0,0027435			
9.NÚMERO DE DORMITORIOS							
1 dormitorio	0	0%	100,00%	0,0000000			
2 dormitorios	5	14%	86,11%	0,0033222			
3 dormitorios	8	22%	77,78%	0,0048011			
4 dormitorios	7	19%	80,56%	0,0043510			
5 dormitorios	6	17%	83,33%	0,0038580			
No sabe no contesta	10	28%	72,22%	0,0055727			
10.TIPO DE INSTALACIONES NECESARIAS							
Aire acondicionado	10	14%	85,92%	0,0017043	4,13%	5,83%	22,34%
Calefacción	23	32%	67,61%	0,0030846	5,55%	21,29%	43,50%
Paneles solares	14	20%	80,28%	0,0022296	4,72%	10,27%	29,16%
Aparcamiento	18	25%	74,65%	0,0026655	5,16%	15,03%	35,68%
Otras	6	8%	91,55%	0,0010897	3,30%	1,85%	15,05%



11.CANTIDAD DISPUESTA A PAGAR							
VIVIENDA NUEVA							
	25						
entre 30 - 60 mil €	3	8%	91,67%	0,0021219			
entre 60 - 90 mil €	7	19%	80,56%	0,0043510			
entre 90 - 120 mil €	10	28%	72,22%	0,0055727			
entre 120 - 150 mil €	3	8%	91,67%	0,0021219			
más de 150 mil €	3	8%	91,67%	0,0021219			
No sabe no contesta	10	28%	72,22%	0,0055727			
VIVIENDA REHABILITADA							
	5						
entre 30 - 60 mil €	1	3%	97,22%	0,0007502			
entre 60 - 90 mil €	3	8%	91,67%	0,0021219			
entre 90 - 120 mil €	1	3%	97,22%	0,0007502			
entre 120 - 150 mil €	0	0%	100,00%	0,0000000			
más de 150 mil €	0	0%	100,00%	0,0000000			
No sabe no contesta	31	86%	13,89%	0,0033222			
12.FORMA DE PAGO							
	32						
al contado	4	11%	88,89%	0,0027435	5,24%	0,64%	21,59%
hipoteca	25	69%	30,56%	0,0058942	7,68%	54,09%	84,80%
otra	3	8%	91,67%	0,0021219	4,61%	-0,88%	17,55%
No sabe no contesta	4	11%	88,89%	0,0027435	5,24%	0,64%	21,59%
13.RECURSOS ECONÓMICOS PARA EL PAGO							
	49						
Sueldos y salarios	21	43%					
Ahorros	10	20%					
Bienes patrimoniales	1	2%					
Ayudas públicas	13	27%					
Otras	4	8%					
14.NUMERO DE MIEMBROS a compartir la vvda.							
	32						
1 miembro	6	19%	81,25%	0,0047607	6,90%	4,95%	32,55%
2 miembros	7	22%	78,13%	0,0053406	7,31%	7,26%	36,49%
3 miembros	11	34%	65,63%	0,0070496	8,40%	17,58%	51,17%
4 miembros	4	13%	87,50%	0,0034180	5,85%	0,81%	24,19%
5 miembros	3	9%	90,63%	0,0026550	5,15%	-0,93%	19,68%
7 miembros	1	3%	96,88%	0,0009460	3,08%	-3,03%	9,28%
15.EDAD ENCUESTADO							
	32						
entre 18 y 24	6	17%	83,33%	0,0038580	6,21%	4,24%	29,09%
entre 25 y 34	4	11%	88,89%	0,0027435	5,24%	0,64%	21,59%
entre 35 y 44	11	31%	69,44%	0,0058942	7,68%	15,20%	45,91%
entre 45 y 59	9	25%	75,00%	0,0052083	7,22%	10,57%	39,43%
mas de 60	2	6%	94,44%	0,0014575	3,82%	-2,08%	13,19%
No sabe no contesta	4	11%	88,89%	0,0027435	5,24%	0,64%	21,59%
16.NIVEL DE FORMACIÓN DEMANDANTE							
	32						
Ninguno	0	0%	100,00%	0,0000000	0,00%	0,00%	0,00%
Educación primaria	6	17%	83,33%	0,0038580	6,21%	4,24%	29,09%
Educación secundaria	9	25%	75,00%	0,0052083	7,22%	10,57%	39,43%
Universitario	17	47%	52,78%	0,0069230	8,32%	30,58%	63,86%
No sabe no contesta	4	11%	88,89%	0,0027435	5,24%	0,64%	21,59%
18.INGRESOS FAMILIARES MENSUALES							
	23						
entre 0 - 1000 €	4	11%	88,89%	0,0027435	5,24%	0,64%	21,59%
entre 1000 - 2000 €	9	25%	75,00%	0,0052083	7,22%	10,57%	39,43%
entre 2000 - 3000 €	5	14%	86,11%	0,0033222	5,76%	2,36%	25,42%
más de 3000 €	5	14%	86,11%	0,0033222	5,76%	2,36%	25,42%
No sabe no contesta	13	36%	63,89%	0,0064086	8,01%	20,10%	52,12%
19.NUMERO DE VIVIENDAS EN PROPIEDAD							
	31						
Ninguna	13	36%	63,89%	0,0064086	8,01%	20,10%	52,12%
1ª residencia	13	36%	63,89%	0,0064086	8,01%	20,10%	52,12%
2ª residencia	5	14%	86,11%	0,0033222	5,76%	2,36%	25,42%
No sabe no contesta	5	14%	86,11%	0,0033222	5,76%	2,36%	25,42%



2.3.3.- Tabla de resultados de cada encuesta

TABLA DE INTRODUCCIÓN DE DATOS 1		TOTAL ENCUESTADOS	TOTAL ENCUESTADOS	ESTADÍSTICAS																			
		35	36	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1.NECESIDAD DE ACCESO A VIVIENDA	Cambio a otra vivienda	13																					
	Primer acceso a vivienda	13																					
	Rehabilitación de la actual	5																					
	Ninguna de las anteriores	5																					
			36																				
2.MODALIDAD DE ACCESO (PAGO)	Compra	29																					
	Alquiler	1																					
3.TIPO DE VIVIENDA	Nueva	29																					
	Usada	6																					
4.TIPOLOGÍA DESEADA	Vivienda en edificio en altura (piso)	6																					
	Vivienda unifamiliar adosada o pareada	11																					
	Vivienda independiente o aislada (chalet)	17																					
			34																				
5.CALIFICACIÓN DE LA VIVIENDA DESEADA	Renta libre	15																					
	Vivienda protegida VPP	12																					
	Vivienda pública	4																					
	Cooperativa	1																					
	Otras modalidades	3																					
6.UBICACIÓN DE LA NUEVA VIVIENDA	Mismo barrio	20																					
	Otro barrio mismo municipio	13																					
	Otro municipio Comunidad Valenciana	0																					
	En otra provincia fuera de la CV	0																					
7.ZONA DE UBICACIÓN	Otro país	0																					
	Centro ciudad	11																					
	Periferia / extrarradio / afueras	16																					
8.SUPERFICIE VIVIENDA DESEADA	Urbanización zona residencial	5																					
	Entre 0-60 metros	0																					
	Entre 60-90 metros	6																					
	Entre 90-120 metros	19																					
9.NÚMERO DE DORMITORIOS	Más de 120 metros	7																					
	1 dormitorio	0																					
	2 dormitorios	5																					
	3 dormitorios	8																					
	4 dormitorios	7																					
10.TIPO DE INSTALACIONES NECESARIAS	5 dormitorios	6																					
	Aire acondicionado	10																					
	Calefacción	23																					
	Paneles solares	14																					
11.CANTIDAD DISPUESTA A PAGAR	Aparcamiento	18																					
	Otras	6																					
	entre 30-60 mil €	4																					
	entre 60-90 mil €	10																					
	entre 90-120 mil €	12																					
12.FORMA DE PAGO	entre 120-150 mil €	3																					
	más de 150 mil €	3																					
	al contado	4																					
13.RECURSOS ECONÓMICOS PARA EL PAGO	hipoteca	25																					
	otra	3																					
	Sueldos y salarios	21																					
	Ahorros	10																					
14.NÚMERO DE MIEMBROS a compartir la vida.	Bienes patrimoniales	1																					
	Ayudas públicas	13																					
	Otras	4																					
			49																				
15.EDAD MIEMBROS DEL HOGAR	1 miembro	6																					
	2 miembros	7																					
	3 miembros	11																					
	4 miembros	4																					
	5 miembros	3																					
	6 miembros	1																					
	7 miembros	1																					
16.NIVEL DE FORMACIÓN DEMANDANTE	entre 18 y 24	6																					
	entre 25 y 34	4																					
	entre 35 y 44	11																					
	entre 45 y 59	9																					
18.INGRESOS FAMILIARES MENSUALES	más de 60	2																					
	Ninguno	0																					
	Educación primaria	6																					
19.NÚMERO DE VIVIENDAS EN PROPIEDAD	Educación secundaria	9																					
	Universitario	17																					
	entre 0 - 1000 €	4																					
	entre 1000 - 2000 €	9																					
19.NÚMERO DE VIVIENDAS EN PROPIEDAD	entre 2000 - 3000 €	5																					
	más de 3000 €	5																					
19.NÚMERO DE VIVIENDAS EN PROPIEDAD	Ninguna	2																					
	1ª residencia	13																					
	2ª residencia	5																					



21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
X		X		X	X	X	X	X		X		X	X	X
	X		X						X		X			
X	X	X	X	X	X		X	X		X			X	X
X	X	X	X		X	X	X	X				X	X	X
			X	X	X	X				X				
X		X			X		X							X
	X	X			X			X						
			X	X		X						X	X	
X	X	X		X	X		X	X			X		X	X
			X											
						X								
X		X	X		X	X				X		X		
	X			X			X	X					X	X
	X	X			X	X		X		X		X		
X			X	X			X						X	X
X		X												
X		X												
	X													
X														
X	X	X			X		X	X		X			X	X
X		X	X	X		X			X					X
X	X	X									X	X	X	
					X			X					X	
			X	X					X		X			X
X		X					X		X	X		X		X
			X	X										
X		X												
	X				X	X						X	X	
X		X			X			X		X				X
			X											
X	X													
X														
	X													
			X											
X	X													



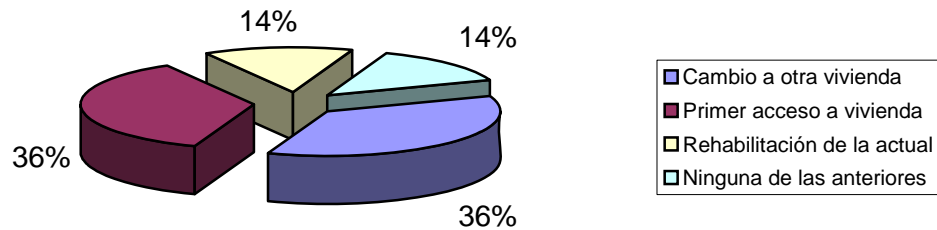
2.3.4.- Gráficos y comentarios de los resultados de la encuesta

2.3.4.1.- Necesidad de acceso a vivienda

Un 36% de los encuestados tiene intención de cambiar a otra vivienda, y tan sólo un 14% pretende rehabilitar su vivienda actual.

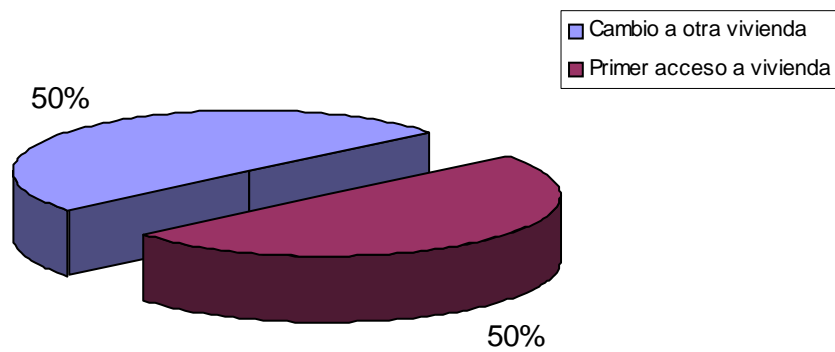
La mayoría de los encuestados, 36%, tiene intención de acceder a una vivienda por primera vez. En relación con esto es interesante comentar que aproximadamente un 30% de ese 36% se encuentra entre los 18 y los 34 años, intervalo en el que se sitúan la mayoría de jóvenes con intención de independizarse.

Es de destacar que un 14% de los encuestados con intención de adquirir una vivienda muestran otros intereses como compra de vivienda para los hijos, compra únicamente como inversión, o bien expresan el deseo de adquirir una aunque por alguna causa les resulta imposible.





2.3.4.2.- Relación cambio a otra vivienda – primer acceso



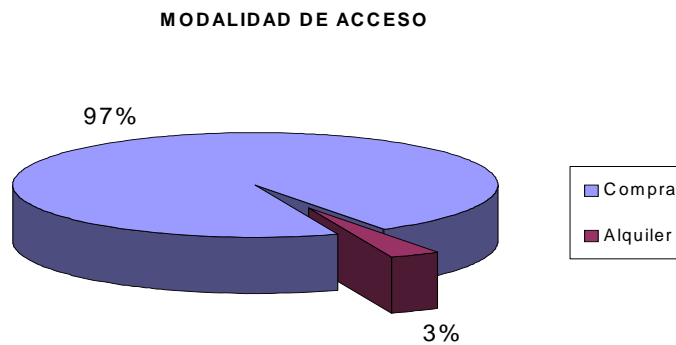
Existe una relación equilibrada entre los que pretenden acceder por primera vez a una vivienda (50%) y los que ya poseen una propia y desean cambiarse (50%), vendiendo la que tienen o conservándola.

En cuanto a la población que desea acceder por primera vez a una vivienda, el comentario general ha sido que les gustaría abandonar el domicilio familiar (padres) e independizarse, pero la limitada oferta de vivienda en el municipio y por consiguiente el elevado precio que llega a alcanzar imposibilita el cambio.

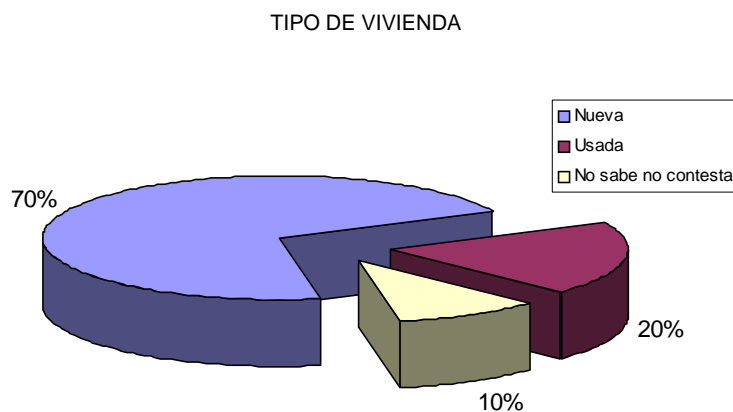


2.3.4.3.- Modalidad de acceso y tipo de vivienda

De los encuestados que pretenden cambiar o acceder a una vivienda, un 97% prefiere la opción de compra, frente a un 3% que opta por el alquiler.



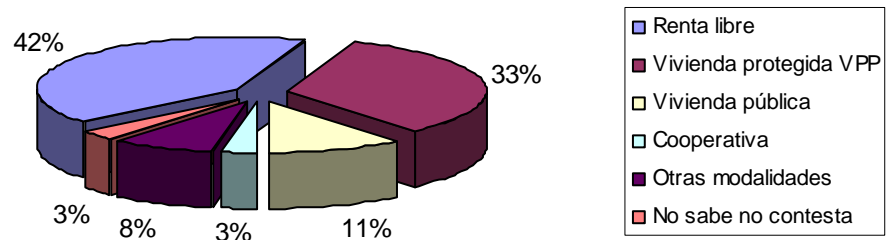
Respecto al tipo de vivienda un 70% prefiere adquirir una vivienda de nueva planta, y tan sólo un 20% opta por la opción de vivienda usada, motivados la mayoría por el hecho de que, en general, es más barata y accesible.



Es un incentivo para la promoción de vivienda de nueva planta en el municipio, ya que la mayoría de los encuestados muestra su preferencia por la vivienda nueva.



2.3.4.4.- Calificación de la vivienda deseada



De entre los que desean cambiar o acceder a una vivienda, un 33% ha elegido la opción de vivienda de protección pública (VPP), dato que puede deberse a ese 36% de los encuestados interesados en acceder por primera vez a una vivienda y que en su mayoría son jóvenes entre 18 y 34 años, como se ha comentado en el apartado 2.3.4.1.; mientras el 42% de renta libre lo cual nos puede dar a entender que existe un volumen medio de población que sí se puede permitir pagar una vivienda.

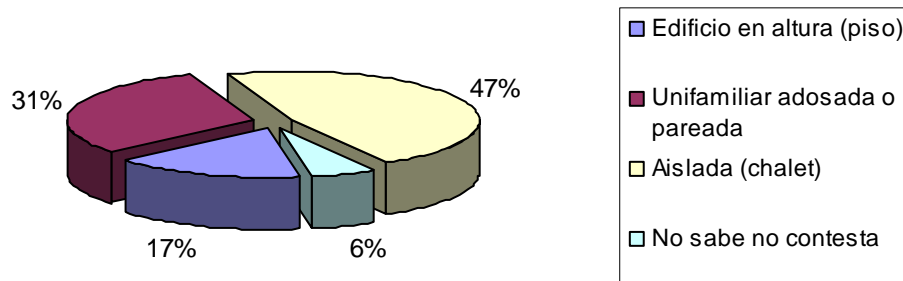
Como añadido, es interesante exponer los comentarios personales de los encuestados que marcaban la opción de VPP ya que la mayoría decía desconocer **la existencia de oferta de vivienda protegida en la zona**, y que cuando ha existido, ha sido en muy poca cantidad y ha sido vendida muy pronto, quedando pues como única la opción de la renta libre, lo cual era inalcanzable para sus recursos.

Un 11% ha pensado en la opción de vivienda pública, motivados por unos salarios muy bajos y la imposibilidad de acceder a cualquier otro tipo de vivienda.

La opción de vivienda en cooperativa ha sido elegida por un 3% de los encuestados, principalmente por el desconocimiento de ese tipo de modalidad.



2.3.4.5.- Tipología deseada



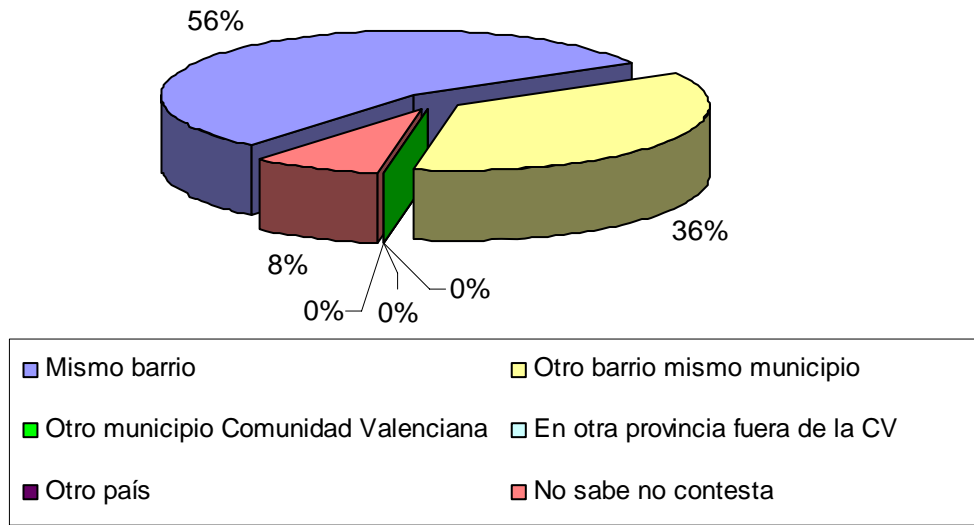
Estos datos nos dan a entender que un 47% de la población, opta por vivir en edificación aislada, motivada probablemente por ser la tipología de mayor demanda en el turismo rural, frente al 31% que escoge vivienda unifamiliar adosada o pareada, opción mas económica que la de vivienda aislada y más adaptada a la forma de vida del pueblo que el edificio en altura.

Y únicamente un 17% de la población encuestada se inclina por adquirir edificio en altura, piso, más propios del núcleo urbano.

2.3.4.6.- Localización de la nueva vivienda

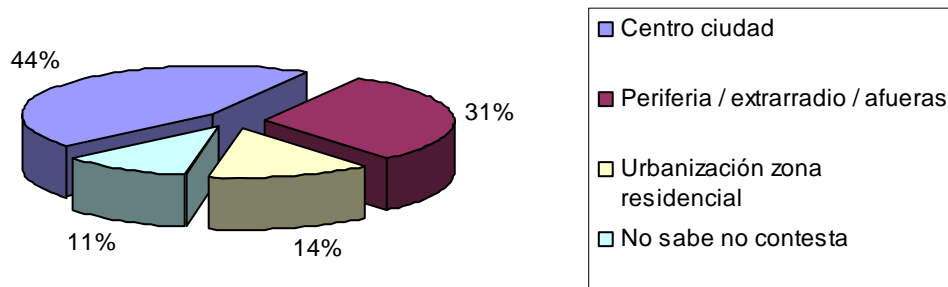
Como puede observarse en los gráficos, existe un volumen importante de población encuestada que desea cambiarse de barrio, pero quedándose en el municipio (36%), aunque la tendencia predominante es la de quedarse en el mismo barrio (56%).

Frente al 92% que se queda a vivir en el municipio existe un 8% que no sabe o no contesta, siempre alegando la condición del trabajo, aunque en ocasiones también han declarado que en el municipio no existe suficiente oferta de vivienda, lo que les obliga a trasladarse a municipios cercanos como Segorbe, donde además de existir mejores ofertas de trabajo, comercio y ocio, también las hay de vivienda.



2.3.4.7.- Características de la nueva vivienda

Los siguientes gráficos se han elaborado a partir del número de encuestados que están interesados en adquirir una vivienda. En ellos se muestra a características que debería cumplir la vivienda que están buscando.



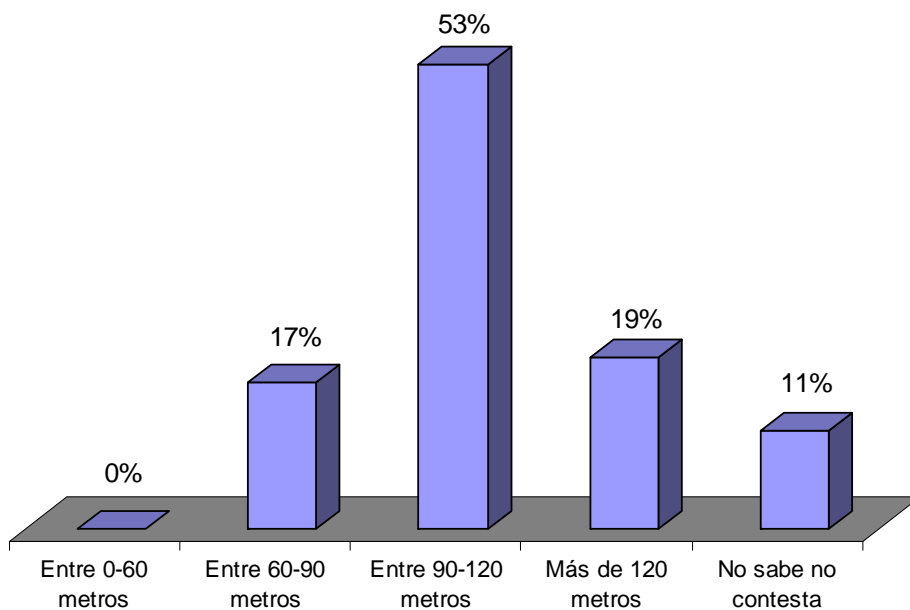
Más de la mitad de los encuestados ha elegido la opción de una vivienda en el centro de la población o la opción de la periferia, esta última apoyada por la elección de vivienda aislada; un porcentaje muy pequeño, 14%, desearía vivir en una zona residencial.



2.3.4.8.- SUPERFICIE

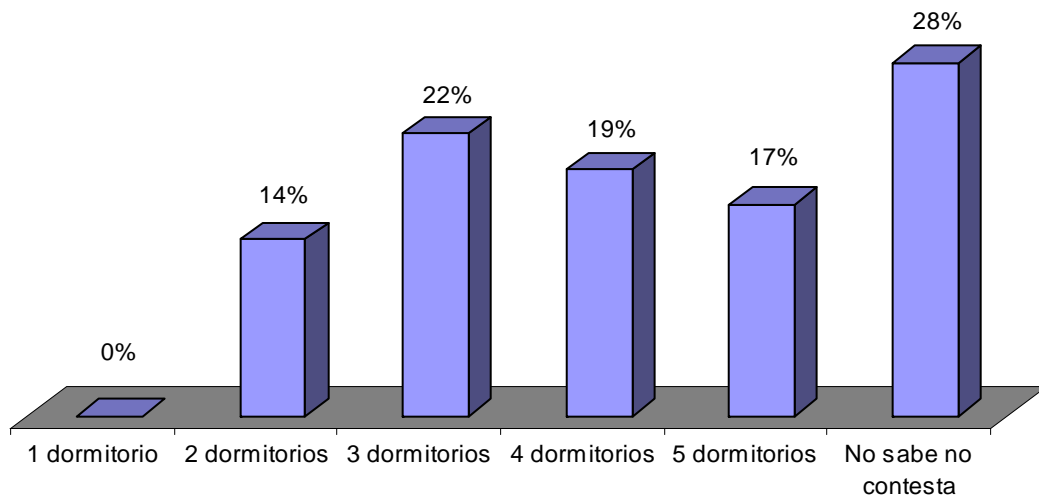
En cuanto al tamaño de la vivienda deseada, ha habido demanda considerable de viviendas de más de 120 m², coincide prácticamente éstas con los encuestados que escogieron una vivienda tipo chalet.

En cambio sí que existe un sector mayoritario y bastante importante que desearía una vivienda de entre 90 y 120 m², apoyados también por la tipología de vivienda aislada y adosada.



2.3.4.9.- NÚMERO DE DORMITORIOS

Existe un porcentaje de personas (14%) que no necesitan más de 3 dormitorios, aproximadamente un 22% desearía una vivienda de 3 dormitorios, seguido de un porcentaje (19%) que desearía 4 dormitorios y un 17% que desearía 4 dormitorios. Las viviendas de 1 dormitorio obtienen un porcentaje nulo por parte de los demandantes; en general manifiestan no tener intención de adquirir una vivienda tipo estudio por buscar una vivienda de descanso y vacacional.



2.3.4.10.- TIPO DE INSTALACIONES NECESARIAS

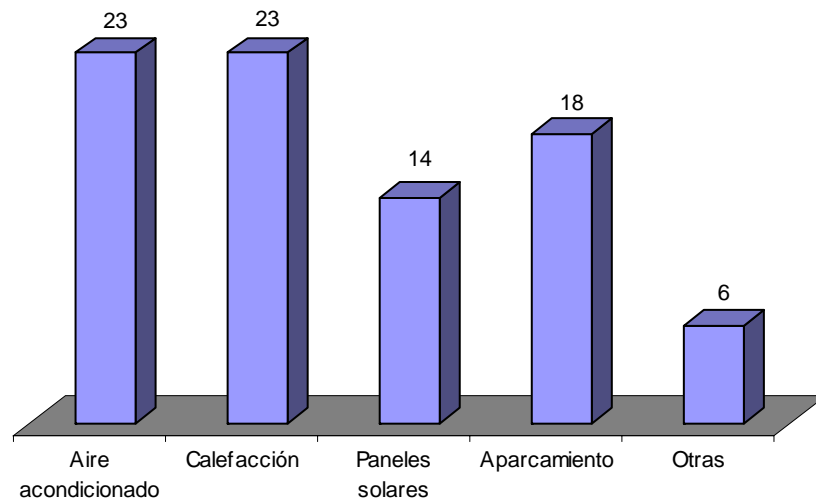
En el gráfico adjunto se puede ver el tipo de instalaciones que los encuestados desean tener en su vivienda.

La mayoría desearía tener, aire acondicionado, calefacción y aparcamiento en su vivienda.

Algunos se inclinan además por paneles solares, quizá por el desconocimiento que existe sobre el tema y la gran inversión inicial que exige su instalación, como comentan los encuestados.

Otro de los comentarios realizados por muchos de los encuestados ha sido que Caudiel presenta problemas de aparcamiento en algunas zonas.

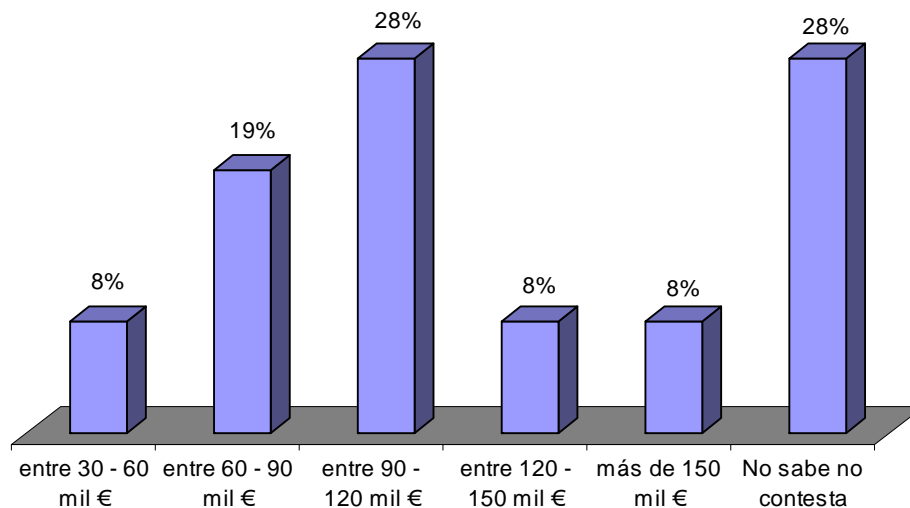
Por último, en el apartado de “Otras instalaciones necesarias” los encuestados se refieren a obras de reforma, cambios en las luminarias, fontanería, saneamiento, cocinas, etc...



2.3.4.11.- CANTIDAD DISPUESTA A PAGAR

Hay que destacar la gran ausencia en esta pregunta, con un 28% de los encuestados sobre vivienda nueva y un 86% en vivienda rehabilitada, que no contesta.

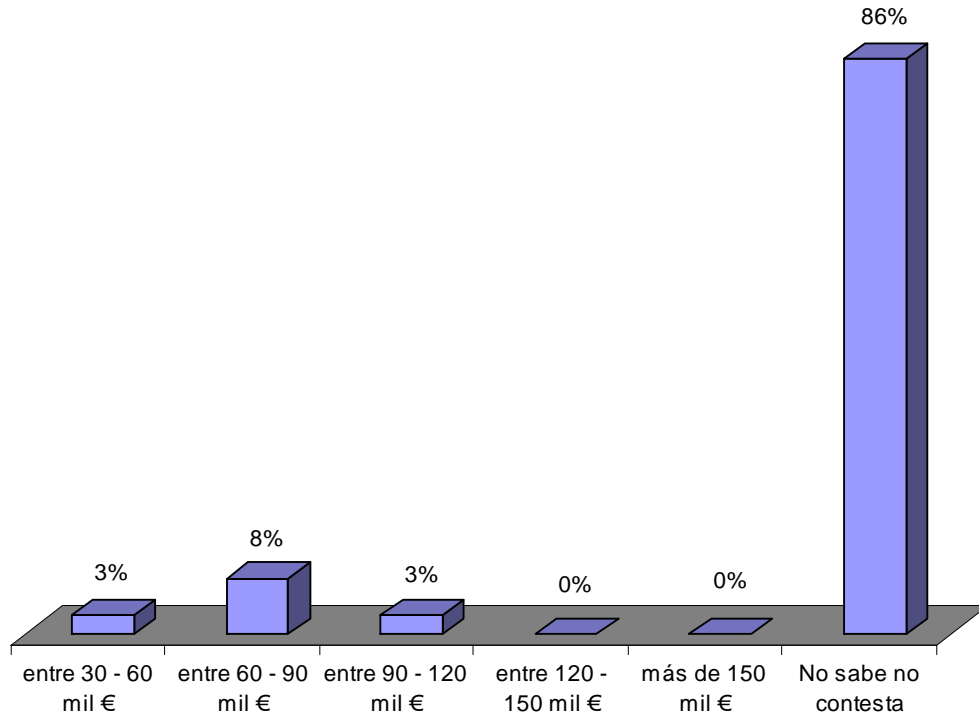
VIVIENDA NUEVA



La mayor parte de los encuestados podría pagar entre 60 y 120 mil euros. Se reparten en proporciones iguales para valores entre 30 y 60 mil euros y para importes superiores a los 120 mil euros.



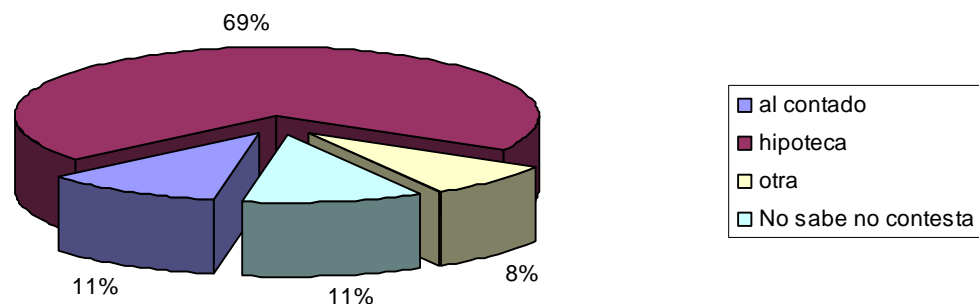
VIVIENDA REHABILITADA



El mayor número de encuestados (8%) puede pagar entre 60 y 90 mil €, mientras que ninguno estaría dispuesto a pagar más de 120 mil euros.

2.3.4.12.- Forma de pago

La mayor parte de los encuestados (69%) pagará su vivienda con una hipoteca. Poca gente (11%) puede pagar al contado o de otra forma.

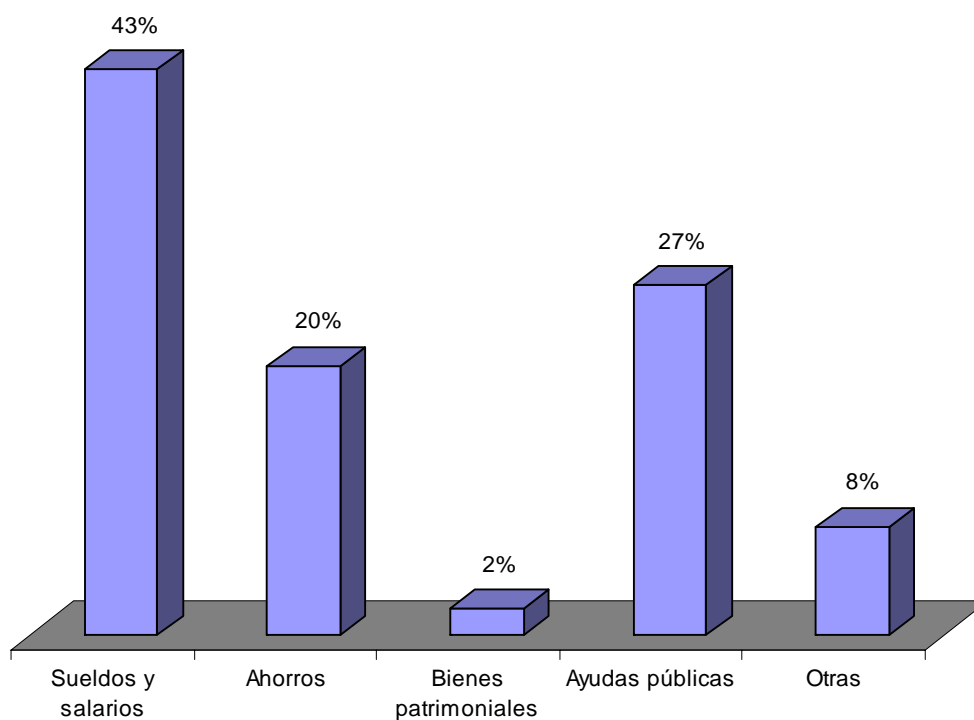




2.3.4.13.- Recursos económicos para el pago

Las cifras reflejadas en el siguiente gráfico indican los recursos económicos por los que la gente ha optado, combinando en un gran número de casos dos o más de ellos. Se observa que la mayoría pretende usar sueldos y salarios para hacer frente a los gastos, utilizando una pequeña parte también de ahorros. Bastante gente ha optado por las ayudas públicas debido al elevado precio de la vivienda. La mayoría de población que eligió la opción de pagar mediante ayudas públicas las pensaba combinar con sueldos y salarios.

Respecto al sector que pagará con bienes patrimoniales, una gran parte hace referencia a que al cambiarse de vivienda van a pagar con la venta de la antigua.



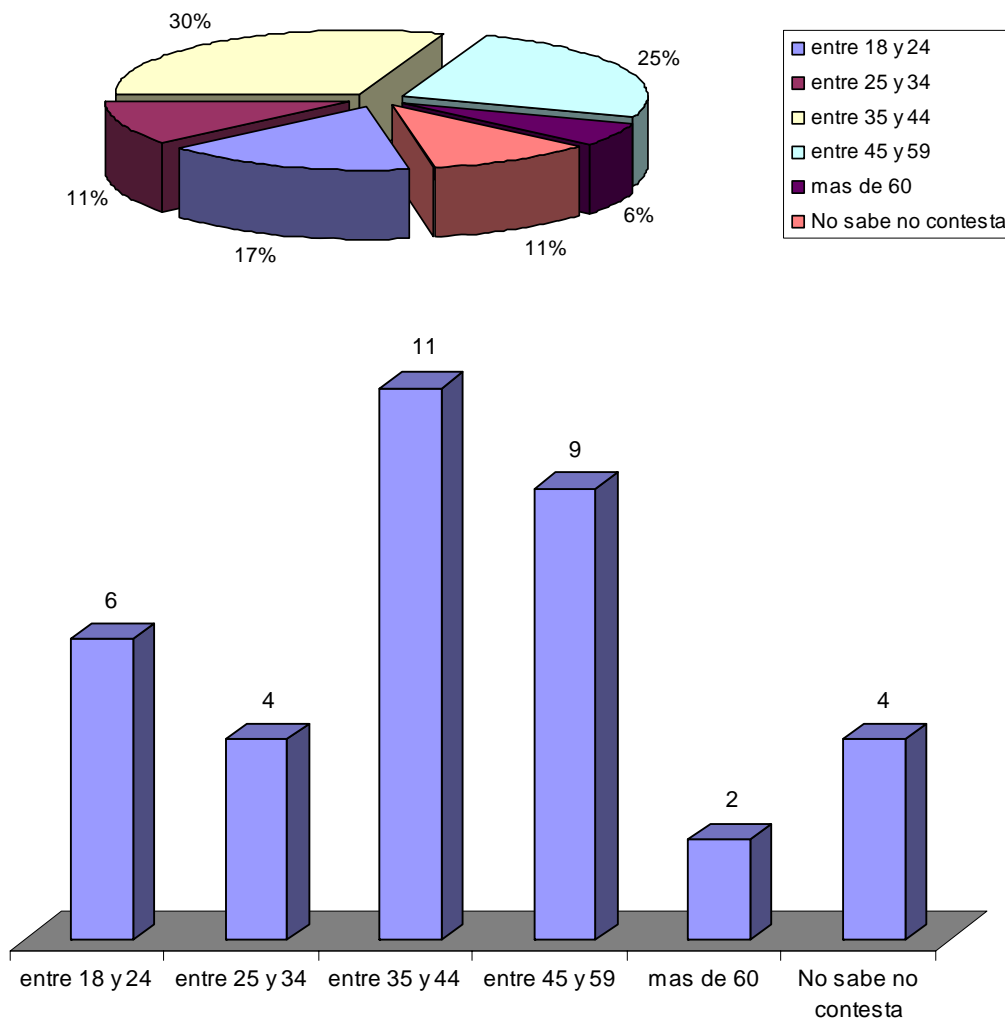
2.3.4.14.- Edad encuestados

Entre los encuestados que han accedido a responder a esta pregunta, un 13% tiene una edad comprendida entre 25 y 34 años, un 34% entre 35 y 44 años y un 28% entre 45 y 59 años.



Estos datos nos dan a entender que la población entre 25 y 34 años pretende independizarse del domicilio familiar y acceder a una vivienda por primera vez. Las tomas de contacto a menores de 24 años que no han respondido la encuesta porque no desean adquirir en breve una vivienda, sí comentan que prefieren esperar algún tiempo a terminar los estudios universitarios o a adquirir un salario más alto.

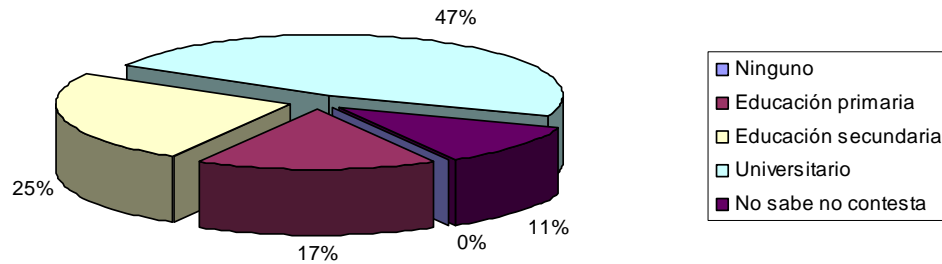
Entre 45 y 59 años se encuentra el sector de población que opta por cambiarse de vivienda, rehabilitar la suya o adquirir una vivienda por otros motivos, fundamentalmente por haber mejorado su situación económica, tener ya una vivienda en propiedad y querer cambiarse o adquirir otra vivienda más.





2.3.4.15.- Nivel de formación del demandante

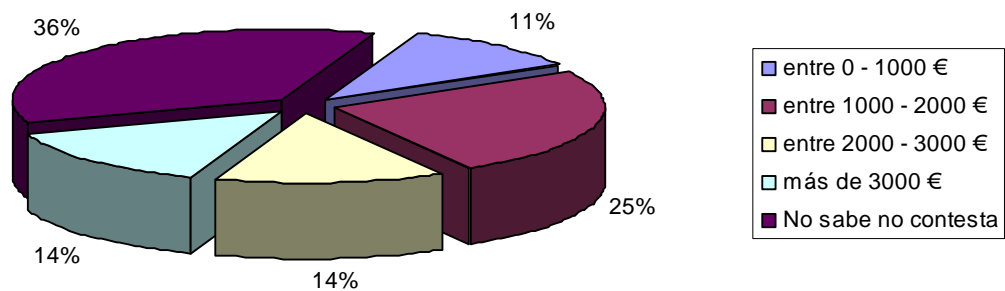
La mayoría de los encuestados decididos a acceder a una vivienda tiene un nivel de universitaria. Un 25% tienen una educación secundaria y el 17% tiene una formación de educación primaria.

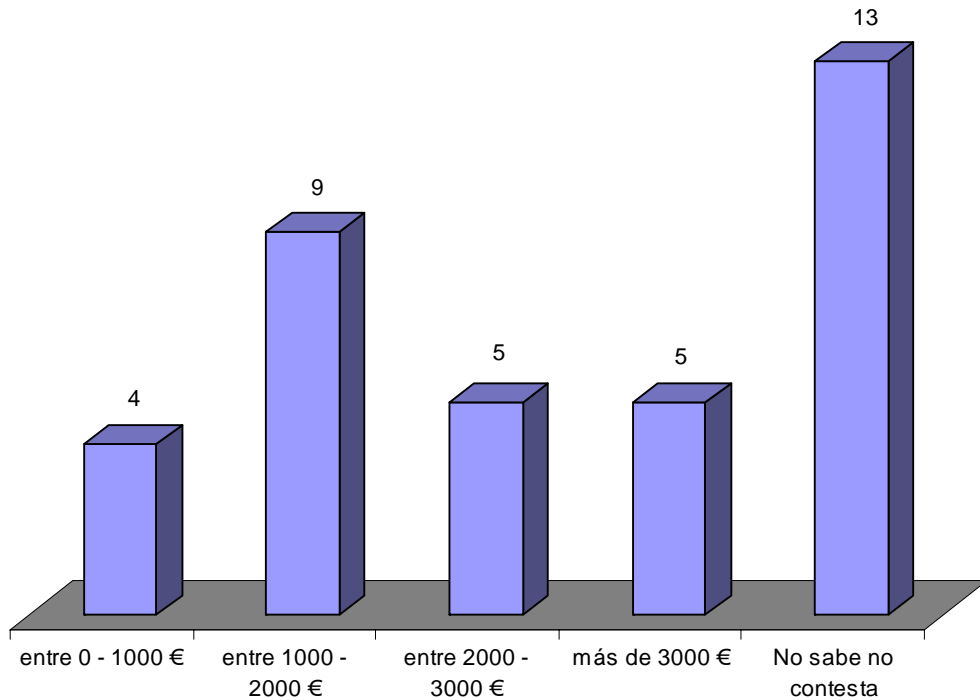


2.3.4.16.- Ingresos familiares mensuales

La gran parte de los encuestados (25%) que pretende acceder a una vivienda tiene un nivel adquisitivo familiar de entre 1.000 y 2.000 € al mes, y comentan que les parece insuficiente sobre todo cuando se quiere acceder a una vivienda. Otro sector importante, 11%, tiene ingresos mensuales menores de 1.000 € y coincide con el sector que ha optado sólo por la vivienda de protección pública o por el alquiler.

Una parte no menor, el 14%, tiene unos ingresos de entre 2.000 y 3.000 € al mes; y un tanto por cien bastante significativo tiene ingresos mensuales que superan los 3.000 € el 14% de los encuestados que contestaron ya que se presenta una gran ausencia en esta. Estos dos sectores optan la mayoría por viviendas adosadas o aisladas tipo chalet.

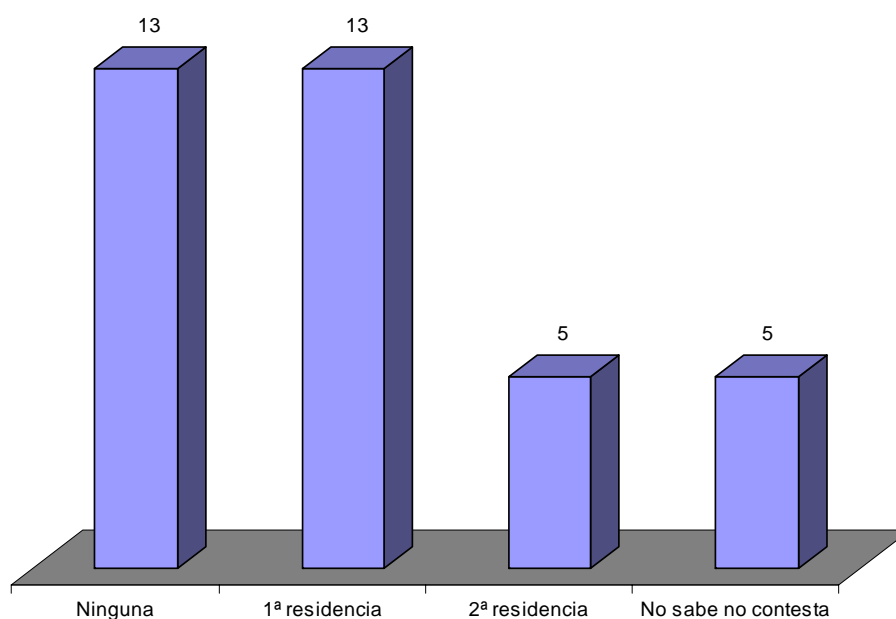




2.3.4.17.- Número de viviendas en propiedad

El 57% de los encuestados que pretendían acceder a una vivienda o rehabilitar la suya tiene en propiedad por lo menos una vivienda, como primera residencia.

Existe un 57% que no tiene ninguna vivienda en propiedad, los cuales han resultado ser en gran parte los demandantes de vivienda de primer acceso.





2.3.5.- Interpretación de los resultados de la encuesta

2.3.5.1.- Metodología empleada para el análisis de los datos extraídos de la encuesta.

A pesar de las 400 encuestas que la DGVPU recomienda para una población que ronda los 3.000 Caudiel tiene 700 habitantes, se ha tomado como referencia para nuestro estudio un tamaño muestral de 36 habitantes, de los cuales se mostraron interesados en la encuesta un 75% , mientras que el 25% restante no deseaba colaborar. Por ello el margen de error que para un tamaño muestral de 400 personas se establecen en un $\pm 3\%$, será en este caso mayor.

Las variables (número indeterminado de factores o características de la población), a las que nos referimos en ésta encuesta responden, entre otras a cuestiones como la modalidad de acceso a la vivienda, la tipología de vivienda deseada, la ubicación de la misma, la renta familiar o la edad del encuestado.

Dichas variables hacen referencia bien a datos cualitativos (representados mediante diagramas de sectores), bien a datos cuantitativos (representado mediante histogramas). Para la interpretación de los datos se ha recurrido a la relación entre ambos tipos de variables.

Cabe destacar que las variables se han tabulado en tablas de frecuencias cruzadas o tablas de contingencia, relacionando las frecuencias marginales con las frecuencias absolutas para poder así relacionar dos variables distintas.

Por otro lado, el cálculo de la desviación típica se ha hallado por conglomerados, es decir hemos calculado la desviación típica para cada opción de respuesta de las encuestas, estableciendo así qué porcentaje de población se desvía de la media en cada opción. Estos datos aparecen reflejados en las tablas del apartado 2.3.2.

A continuación se muestra una relación de las tablas de contingencia o tablas cruzadas que se han confeccionado con el fin de relacionar dos variables distintas. Esta relación de datos nos sirve para justificar la interpretación de los resultados obtenidos y las conclusiones finales.



2.3.5.2.- Necesidad de acceso – edad

De la relación entre la variable necesidad de acceso y la variable edad, atendiendo a cada modalidad de acceso (cambio a otra vivienda, primer acceso a vivienda, rehabilitación de la actual o ninguna de las anteriores) se extrae que 5 personas con edades comprendidas entre 18 y 34 años necesitan acceder por primera vez a una vivienda. En éste mismo margen de edades hay también un alto porcentaje que accedería a una vivienda de alguna otra manera.

	Entre 18 y 24	Entre 25 y 34	Entre 35 y 44	Entre 45 y 59	60 o más	
Cambio a otra vivienda	0	2	4	5	1	
Primer acceso a vivienda	4	1	5	3	0	
Rehabilitación de la actual	1	1	2	0	1	
Ninguna de las anteriores	1	0	2	1	0	
	34	6	4	13	9	2

2.3.5.3.- Calificación vivienda – edad

Si trabajamos con las variables calificación de vivienda y edad, teniendo en cuenta los tipos de calificación de vivienda (renta libre, vivienda protegida, vivienda pública, cooperativa u otras modalidades) llegamos a las siguientes conclusiones: 3 personas de las encuestadas con edades comprendidas entre 18 y 34 años optan por Vivienda de Protección Pública y 2 personas de las encuestadas también comprendidas entre 18 y 34 años optan por Vivienda de Renta Libre. Asimismo hay también un sector bastante amplio en los rangos de edades entre 35 y 59 años que optan por la vivienda libre.

	Entre 18 y 24	Entre 25 y 34	Entre 35 y 44	Entre 45 y 59	60 o más	
Renta libre	2	0	6	4	2	
Vivienda protegida VPP	3	1	2	5	0	
Vivienda pública	0	1	3	0	0	
Cooperativa	0	0	1	0	0	
Otras modalidades	0	1	1	0	0	
	32	5	3	13	9	2

En definitiva, respecto a la Calificación de la Vivienda deseada un 43% la prefiere de Renta Libre, y un volumen un poco menor (34%) intentaría acceder a una VPP.



2.3.5.4.- Ingresos – edad

Si relacionamos las variables Ingresos o Renta Familiar y Edad, teniendo en cuenta los baremos establecidos según la Renta Familiar percibida (0 a 1000, 1000 a 2000, 2000 a 3000 o más de 3000 euros) llegamos a las siguientes conclusiones: el dato que más destaca son las 7 personas con edades comprendidas entre 25 y 44 años cuyos ingresos son de hasta 2000 euros, y 3 personas comprendidas en el mismo intervalo de edad con un ingreso superior a 2000 euros, dato significativo si tenemos en cuenta que este estrato de población es el que más necesidad parece tener de un primer acceso a vivienda, además de ser el estrato de población que más dificultades encuentra a la hora de enfrentarse a los gastos que genera la inversión o la compra de una vivienda

	Entre 18 y 24	Entre 25 y 34	Entre 35 y 44	Entre 45 y 59	60 o más
entre 0- 1000 €	0	1	2	1	0
entre 1000 - 2000 €	3	1	3	1	1
entre 2000 - 3000 €	1	0	2	2	0
más de 3000 €	0	0	1	3	1
	23	4	2	8	7

2.3.5.5.- Cantidad dispuesta a pagar - necesidad de acceso

Si queremos establecer la relación que existe entre cantidad dispuesta a pagar y necesidad de acceso, teniendo en cuenta que consideramos tres tipos de acceso a vivienda (cambio, primer acceso, rehabilitación), y cinco baremos establecidos referentes a cantidad dispuesta a pagar (30-60, 60-90, 90-120, 120-150, más de 150 mil euros), vemos que el sector predominante es el de la gente que desean acceder por primera vez a una vivienda, y que dispondrían para ello de un umbral entre 90 – 120 mil euros.

	Cambio	Primer acceso	Rehabilitación
entre 30 - 60 mil €	0	3	1
entre 60 - 90 mil €	4	2	3
entre 90 - 120 mil €	5	6	1
entre 120 - 150 mil €	1	1	0
más de 150 mil €	2	1	0
	30	12	13

2.3.5.6.- Viviendas en propiedad - necesidad de acceso

Relacionamos las variables necesidad de acceso y la variable viviendas en propiedad, estableciendo como clases de vivienda en propiedad la de 1ª y la 2ª residencia (se entiende por 1ª residencia aquella que es habitada habitualmente y por segunda



residencia chalets, casetas u otros tipos de vivienda destinadas a pasar temporadas cortas y de manera esporádica). Se puede afirmar que el sector más amplio (13 personas) es el de gente que cambia su vivienda.

	Ninguna
	1ª residencia
	2ª residencia

	Cambio	Primer acceso	Rehabilitación	
Necesidad acceso vs viviendas en propiedad	0	2	0	
	9	1	3	
	4	1	0	
	20	13	4	3



2.3.6.- Conclusiones de la encuesta

Según los datos recogidos en nuestro estudio, vemos que un 28% de la población, no tiene intención de cambiar de vivienda o de acceder por primera vez a una, esto es debido a que la población de Caudiel tiene una edad media elevada, y ya tienen establecida su vivienda.

Pero en contraposición, de los encuestados interesados en adquirir una vivienda el 36% quiere un primer acceso a una vivienda y el mismo porcentaje cambio a otra vivienda pero según comentan, encuentran serias dificultades a la hora de poder comprar una vivienda, debido a que su nivel de renta no corresponde con el elevado nivel de precios a los que se somete la compra de un terreno o de una vivienda ya construida.

De la población que quiere acceder a una nueva vivienda, un 42% la prefiere de renta libre frente al 33% que opta por vivienda protegida, lo cual puede ser síntoma del elevado precio, dada la poca oferta existente.

Respecto al lugar de ubicación de la vivienda un 92% de la Población encuestada prefiere seguir en Caudiel, bien en el mismo barrio o en otro.

En definitiva la problemática de la vivienda en Caudiel, según la población encuestada se resume en la necesidad de generar vivienda nueva a bajo coste ya bien sea de renta libre o de protección pública, bien para cubrir las necesidades de compra de vivienda de la población en general o bien para que los sectores menos favorecidos de la población puedan acceder a una vivienda.

En cuanto a las preferencias un 17% de la población encuestada prefiere un edificio en altura, un 31% contempla la posibilidad de acceder a la compra de una vivienda adosada y un 47% preferiría comprar una vivienda aislada. Esto parece consecuencia del nivel vida que se demanda en los pueblos de esta comarca y el tipo de turismo residencial en busca de espacios amplios y confortables.

El 31% de los encuestados que escogen la opción de primera vivienda, tienen una edad comprendida entre 18 y 34 años, dato relevante si atendemos a las necesidades del estrato de población más joven de la población de Caudiel. Estas necesidades de las que hablamos se refieren a las necesidades de emancipación de los más jóvenes, quienes debido a la situación actual de la vivienda en el municipio se enfrentan con serias



dificultades debido a la poca oferta de terrenos o vivienda nueva construida en Caudiel, lo que lleva al abandono del municipio por establecer sus viviendas fuera del municipio de origen, entendiendo que fuera de él la oferta es mayor y tal vez más barata, además de existir mayor oferta cultural y de ocio.

Como resumen general de la encuesta, encontramos que la mayoría de las respuestas configuran el siguiente perfil de encuestado:

- joven entre 35 y 44 años,
- universitario,
- que recibe mensualmente un salario entre 1000 y 2000€,
- que desea acceder por primera vez a una vivienda comprándola,
- que la vivienda sea nueva,
- que está dispuesto a pagar entre 90 mil y 120 mil euros por la vivienda,
- que hará frente al pago de la vivienda con su sueldo y con ayudas públicas;
- la vivienda tendrá las siguientes características:
 - o de renta libre
 - o vivienda aislada.
 - o en el centro de la población, en este caso Caudiel.
 - o entre 90 y 120 metros cuadrados
 - o con tres dormitorios
 - o con instalación de aire acondicionado, calefacción y con garaje



3.- FUENTES DE INFORMACIÓN INDIRECTAS

Esta parte del estudio consulta y analiza fuentes estadísticas con objeto de obtener indicadores que permitan estimar la dinámica poblacional y residencial del municipio a corto-medio plazo (3-5 años).

Fuentes estadísticas consultadas:

CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 1.992 – 2.002 INE: Datos sobre la localidad de procedencia de los residentes en los últimos diez años.

PADRÓN MUNICIPAL (últimos 10 años) Ayuntamiento.

EVOLUCIÓN DEL MERCADO RESIDENCIAL DEL ÁREA

Dirección General de Vivienda y Proyectos Urbanos. Conselleria de Territorio y Vivienda

Ministerio de Fomento

Publicaciones sectoriales

FICHAS MUNICIPALES

Población censada de Caudiel según Ficha Municipal 2004 (Datos obtenidos del I.V.E. (Instituto Valenciano de Estadística)

Evolución de la Población en los años 1991-2001, del libro: “Previsiones de Población y Vivienda para el Planeamiento en la Comunidad Valenciana”.



3.1.- ANÁLISIS SOCIODEMOGRÁFICO DE LA LOCALIDAD.

El municipio de Caudiel se encuentra al norte de la comarca del Alto Palancia, situado en el límite de la comarca con el Alto Mijares, a unos 16 Km. de la población de Segorbe.

Los límites del término municipal son los siguientes:

- Al norte: Villanueva de Viver, Fuente la Reina y Montán.
- Al este: Higueras, Pavías y Gaibiel.
- Al sur: Jérica.
- Al oeste: Benafer, Pina de Montalgrao y San Agustín (término de Teruel).

Posee una superficie accidentada, con una zona baja donde se sitúa el casco urbano, con la altitud de 641 m. La superficie del término, que alcanza los 62,4 km², se encuentra surcada por diversos cauces y barrancos entre los que se encuentran el barranco de Juésar, que atraviesa el núcleo de población, el barranco de Mas del Moro y la Rambla de Peñarroya. En la zona montañosa destaca el Pico de las Palomas (1.150 m).

El núcleo urbano de Caudiel se asienta sobre dos lomas a los lados del barranco del Juésar, que lo divide en dos zonas: el Lugar y el Barrio.





Caudiel tiene una larga historia, tal y como lo demuestran los restos de las diversas civilizaciones que encontramos en la zona: utensilios de piedra del Paleolítico Superior, restos cerámicos del Neolítico, enterramientos de restos infantiles de época ibérica, y todo, pese a la carencia de búsquedas rigurosas de yacimientos.

Las primeras noticias de emplazamientos estables provienen de la época musulmana. Desde el año 1.000 son conocidos numerosos asentamientos moriscos (aljamas) que dispuestos siempre próximos a algún castillo o torreón defensivo fueron dando lugar a las poblaciones actuales. Consta que la recaudación de impuestos se realizaba desde Jérica, siendo todos estos asentamientos dependientes del emir moro de Valencia.

En 1.236, Caudiel fue reconquistada por Jaume I, pasando a formar parte del señorío de Jérica hasta la muerte de Pedro IV el Ceremonioso. En 1.367, Juan Alonso de Jérica otorgó a Caudiel su Carta Puebla y se acogió a los fueros de Aragón. En 1.538, perteneció al Duque de Calabria quien a su muerte cedió la población al Monasterio de San Miguel de los Reyes de Valencia.



En el siglo XIX, las tropas realistas-isabelinas-liberales se establecieron en la población durante las Guerras Carlistas, tomándola como sede durante la 2ª Guerra Carlista.

En cuanto a restos y yacimientos arqueológicos, tienen especial relevancia la Cueva de Alcabaira, la Cueva del Generoso y las Cuevas de la Rocha en las que se han encontrado diferentes restos de cerámica a mano del Bronce así como molinos de mano y molederas, además de diversos huesos: una mandíbula humana y restos de fauna (Bos



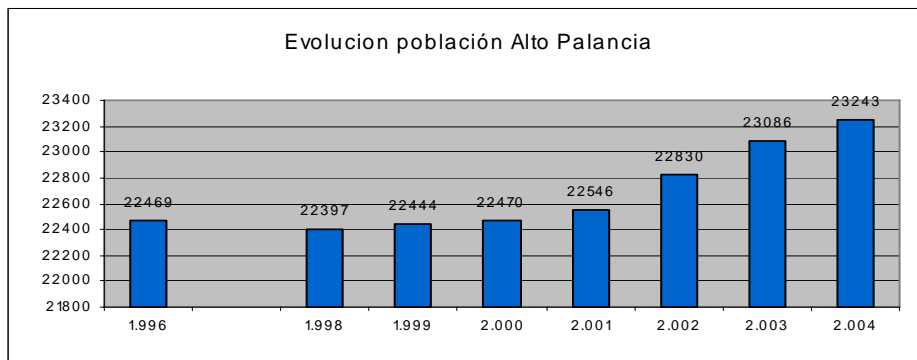
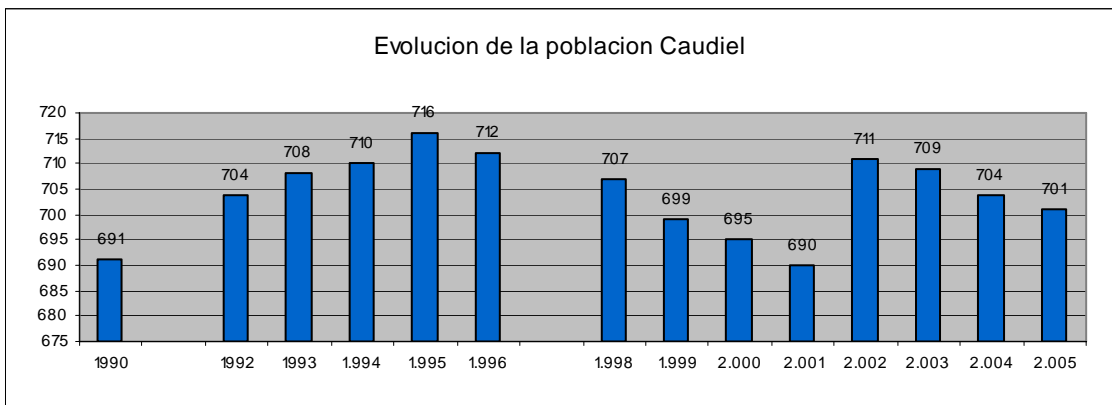
Taurus y ovicápridos). También cabe reseñar la Fuente de Cuenca, el Pico de las Palomas y el Abrigo de Sima la Higueira.

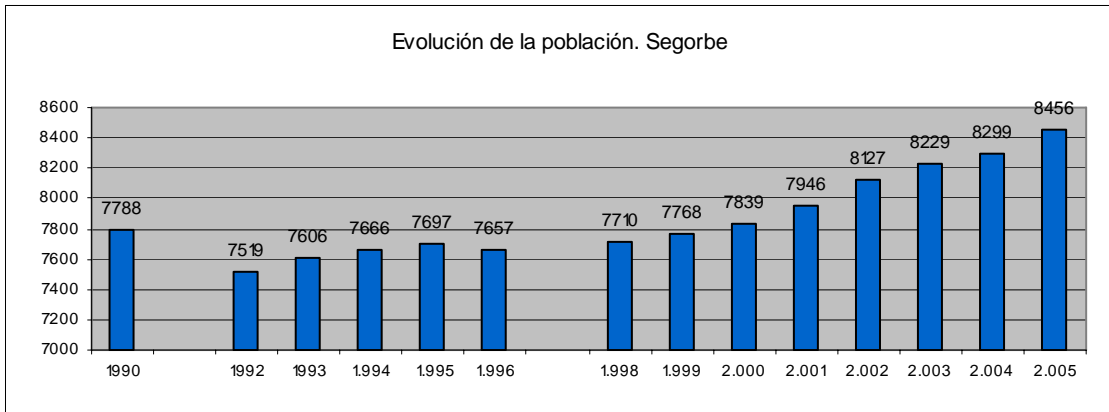
Su economía se basa en la agricultura de secano con productos típicos de la comarca como el almendro, el olivo, destacando eso sí, la presencia de la cereza en los terrenos de regadío.

3.1.1.- Estudio poblacional Caudiel

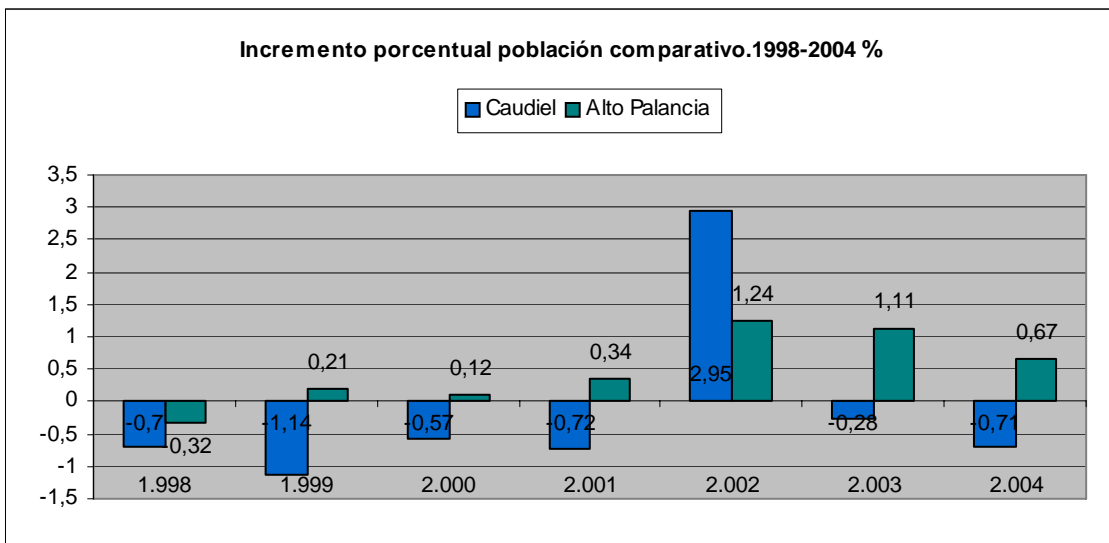
Como podemos observar en los datos reflejados en el gráfico siguiente la población de Caudiel no presenta prácticamente variación a lo largo del tiempo, ya que la diferencia poblacional desde 1990 es muy pequeña , en 15 años a oscilado entorno al 0,015% se puede considerar que la población es estable.

Por el contrario en los gráficos posteriores, gráficos poblacionales de la comarca y del municipio de Segorbe, capital de comarca, si que presentan un incremento lento pero constante desde 1990 y más acentuado en los últimos años.





Tal como podemos observar en la siguiente tabla, los incrementos porcentuales de población en el municipio de Caudiel, anualmente han tenido valores negativos, excepto en el año 2002 que presenta un valor positivo. En contra en la comarca la tendencia es positiva, observando un incremento porcentual mayor en los últimos años.



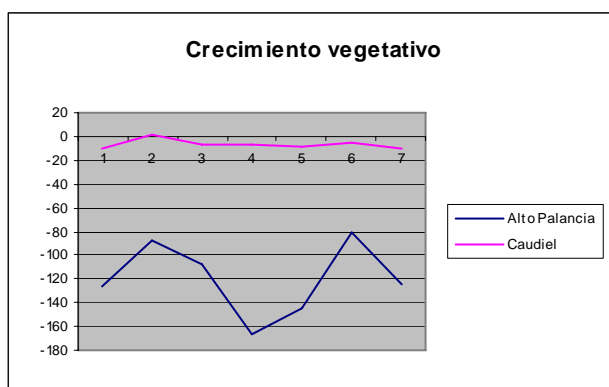
La comarca del Alto Palancia está viviendo, en los últimos años, un importante crecimiento urbanístico especialmente relacionado con el turismo residencial, siendo el municipio de Segorbe su máximo exponente. El resto de los municipios se caracterizan por su pequeño tamaño y sin destacar unos de otros, tal como nos muestra la evolución global de la población de la comarca.



El crecimiento vegetativo de la población de Caudiel ha sido prácticamente estable en los últimos años, siempre con pequeños valores negativos, a excepción del año 1997. La comarca sigue la misma tendencia con valores ligeramente negativos desde 1996 hasta el 2002. Aunque en los dos casos son valores bajos.

Crecimiento vegetativo

Crecimiento vegetativo	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Alto Palancia	-126	-87	-108	-167	-145	-80	-124
Caudiel	-10	2	-7	-7	-8	-5	-10

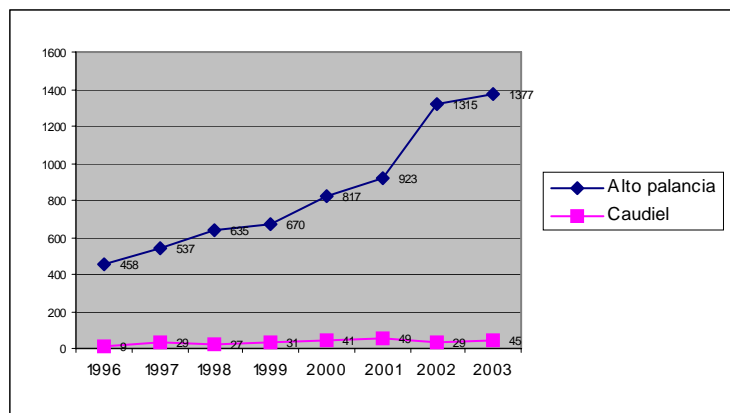


Aunque, sin duda, tanto en la localidad de Caudiel, como el conjunto de la Comarca, el principal revulsivo poblacional ha sido, y continua siendo, la inmigración, tanto nacional como extranjera. Refiriéndonos a esta última, predomina la población trabajadora de América, como la población europea atraídos por el turismo residencial.

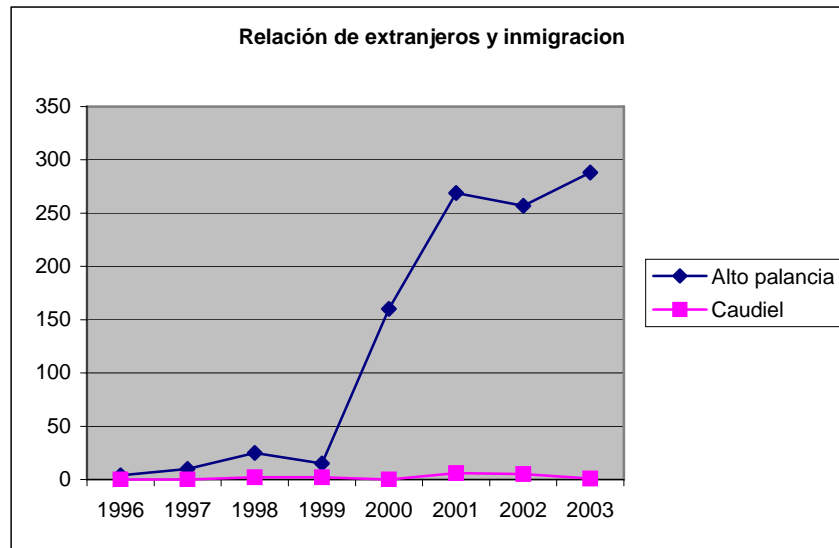
Como podemos apreciar, en la siguiente tabla, el saldo migratorio en el Alto Palancia, en general, y en Caudiel en particular, es positivo y creciente, incrementándose en los últimos años.



		1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Alto palancia	Saldo migratorio	99	107	160	125	54	113	537	384
	Inmigrantes	458	537	635	670	817	923	1315	1377
	Inm. extranjeros	4	10	25	15	160	269	257	288
Caudiel	Saldo migratorio	-5	7	1	1	4	22	9	2
	Inmigrantes	9	29	27	31	41	49	29	45
	Inm. extranjeros	0	0	2	2	0	6	5	1



Así mismo , podemos observar, como inicialmente, en 1996, el peso de inmigrantes extranjeros en la zona era muy bajo, mientras se ha ido incrementando paulatinamente hasta representar sobre el 21% en el conjunto de la comarca, y el 2.2% entre inmigrantes de Caudiel, se puede decir que en el municipio de Caudiel la inmigración extranjera todavía no representa un peso tan fuerte como en la comarca aunque si que tiene tendencia al aumento.



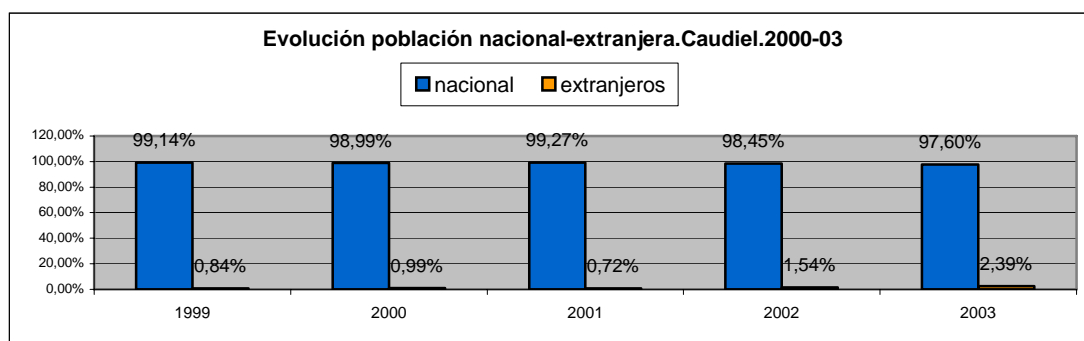
Si analizamos el peso de la inmigración, en el conjunto de la población de Caudiel

Caudiel	Española	De la UE.	Resto de Europa	África	América	Resto del mundo
1999	693	3	0	0	2	1
2000	688	3	0	0	2	2
2001	685	1	0	0	2	2
2002	700	1	2	0	6	2
2003	692	2	2	1	10	2

Caudiel	Española	De la UE.	Resto de Europa	África	América	Resto del mundo
1999	99,14%	0,42%	0%	0%	0,28%	0,14%
2000	98,99%	0,43%	0%	0%	0,28%	0,28%
2001	99,27%	0,14%	0%	0%	0,29%	0,29%
2002	98,45%	0,14%	0,28%	0%	0,84%	0,28%
2003	97,60%	0,28%	0,28%	0,14%	1,41%	0,28%

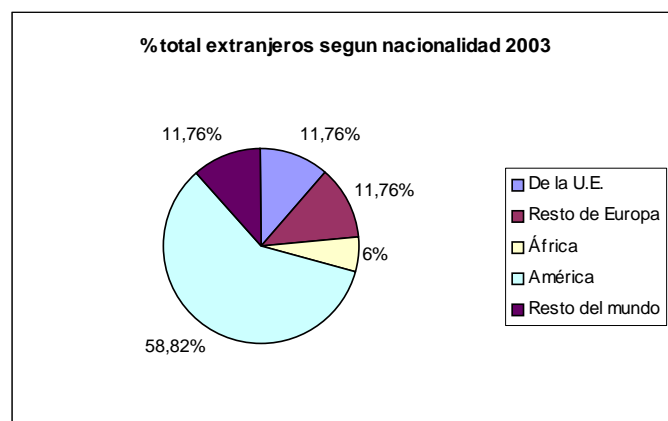
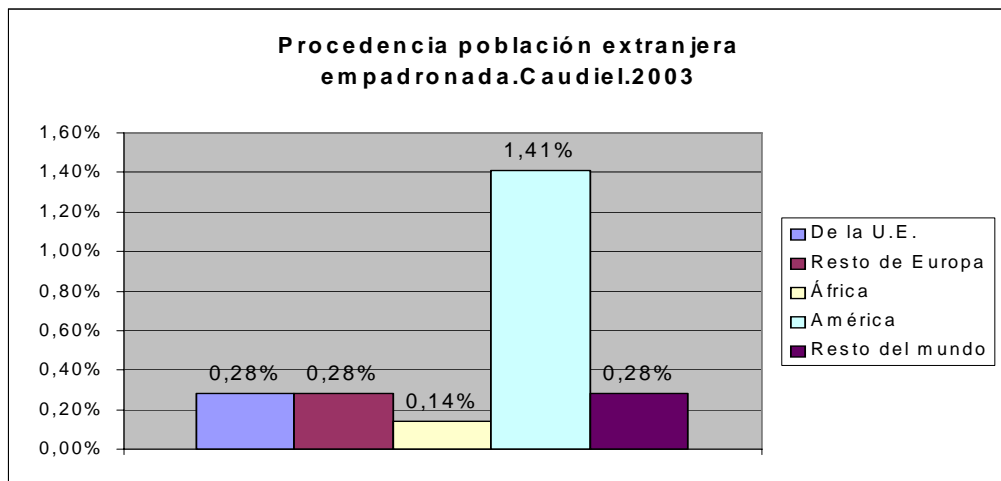
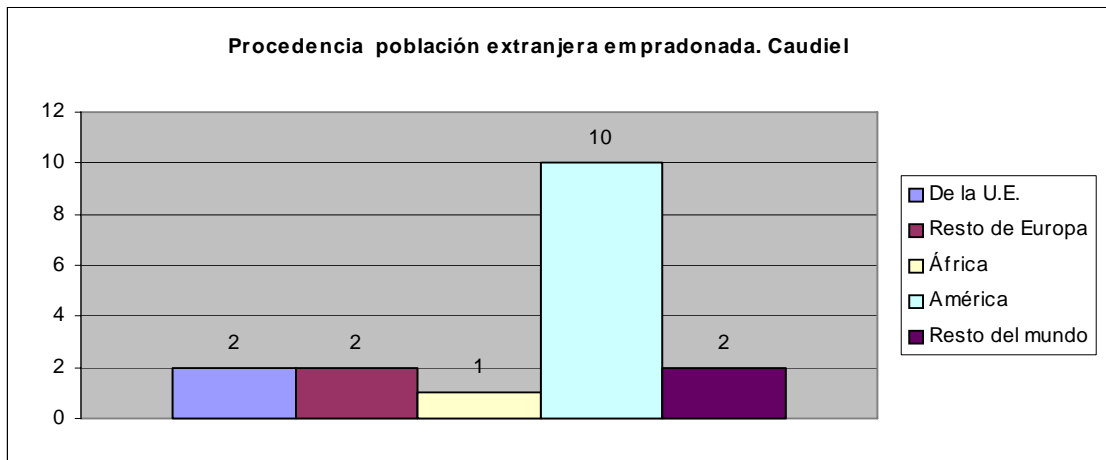


Podemos ver que en Caudiel el 2.39% de la población total es extranjera, cuando solamente alcanzaba el 0.84% en el 1999, tal como se puede observar en el siguiente gráfico.



En la siguiente tabla, podemos analizar de manera detallada la procedencia de la población extranjera, donde observamos de manera clara que el peso relativo más elevado, suponiendo un 59% de la población extranjera de Caudiel recae sobre la inmigración de personas de América, siempre teniendo en cuenta que la relación de extranjeros solo supone aproximadamente un 2.39% del total de la población.

Procedencia población extranjera 2003	total	% total	% total extranjeros
Española	692	97,60%	
De la UE.	2	0,28%	11,76%
Resto de Europa	2	0,28%	11,76%
África	1	0,14%	6%
América	10	1,41%	58,82%
Resto del mundo	2	0,28%	11,76%



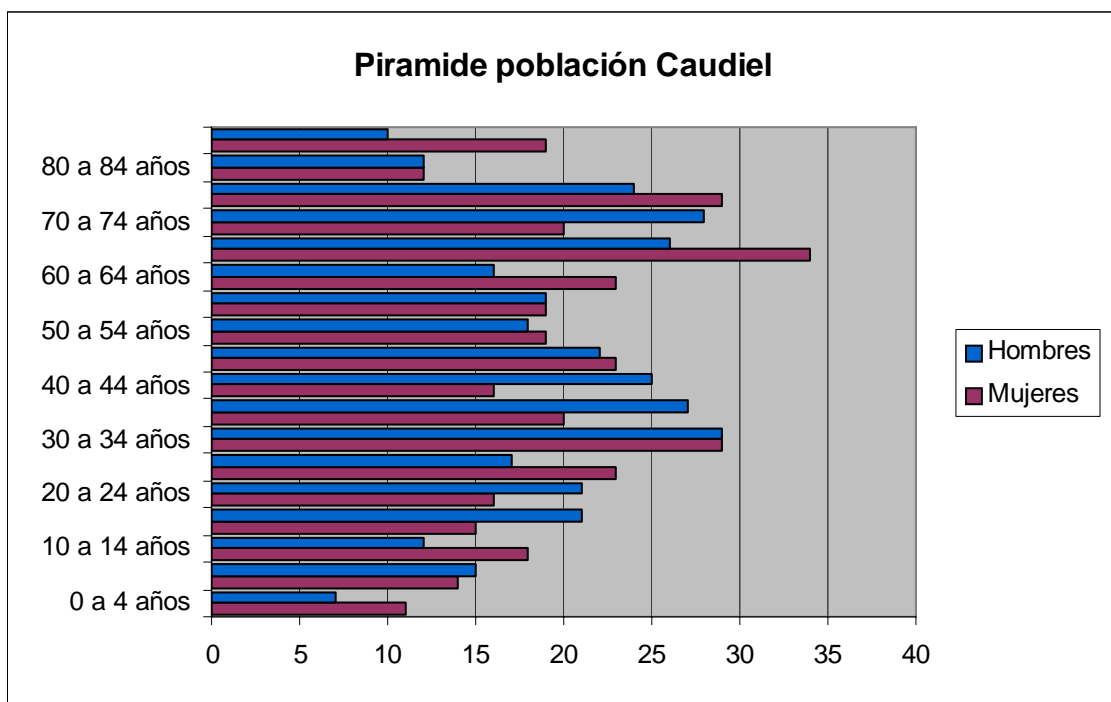
Tras la inmigración de América, nos encontramos con nacionalidades de la UE., del resto de Europa, y del resto del mundo a porcentaje igual.

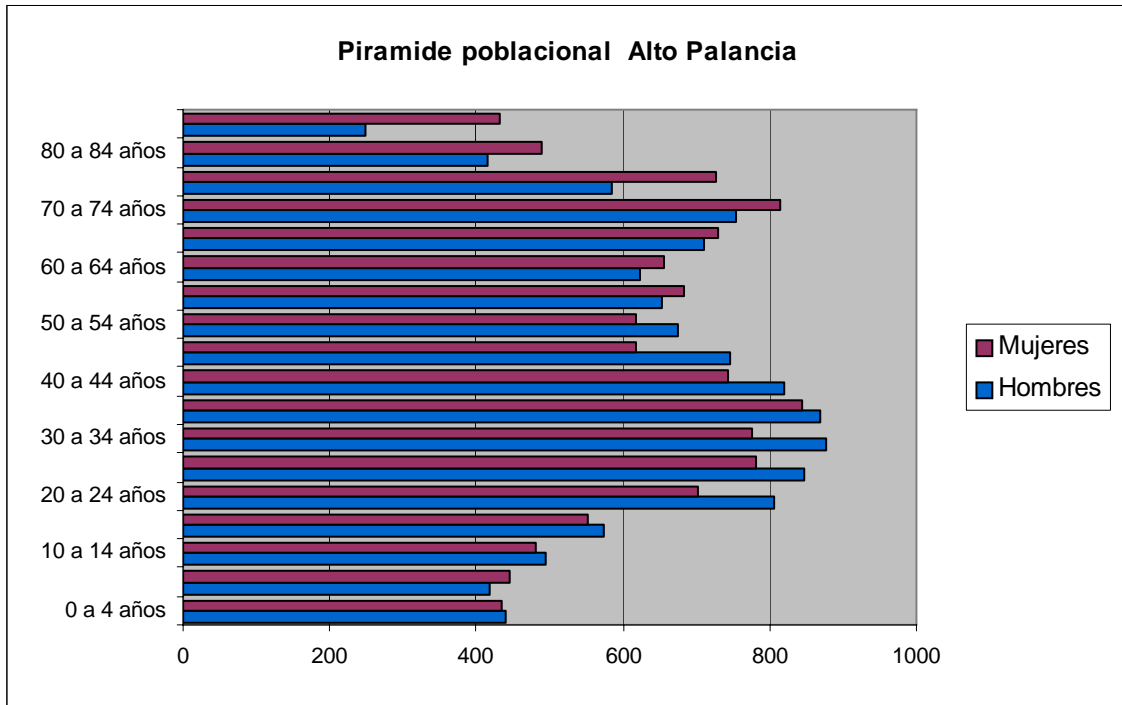


La presencia de poca población de la UE, a diferencia de el resto de comarcas colindantes, viene explicada en su mayor parte por su situación geográfica, ya que este tipo de inmigración elige municipios mas próximos a la costa, quedando patente la masificación que de forma continuada nos estamos encontrando en las comarcas del litoral turísticos.

Por último, respecto al análisis demográfico de la población, analicemos la estructura de la población de Caudiel, a través de su Pirámide de población.

La forma de la pirámide nos indica las características principales de dicha población. Por una parte, una baja natalidad desde hace unos 15 años, dada la menor presencia de las cohortes de edad más jóvenes, como ya hemos podido apreciar a través de los datos del crecimiento vegetativo negativo. Por otra, un continuo envejecimiento de la población, considerando los segmentos tan numerosos de personas por encima de los 60 años. Y por último, un flujo de personas-en mayor numero hombres- entre 50 y 60 años en edad activa, que entendemos se debe a la inmigración por motivos laborales





Si comparamos la estructura de edad de Caudiel con la correspondiente al conjunto de la comarca, podemos ver reforzada la argumentación anterior.

Es evidente, por tanto, la reducción de la natalidad, así como el envejecimiento de la población.

Podemos observar en la grafica, el municipio de Caudiel sigue la misma evolución que la comarca, no presenta apenas variación en las pendientes y picos, aunque en la comarca las variaciones están mas acentuadas.

Al hilo de los argumentos relativos a la estructura de edad, queremos mostrar los datos sobre nupcialidad en Caudiel, como indicador de demanda de primera vivienda, dado que suponen parejas que inician vida en común, y que previsiblemente han adquirido una vivienda para dicha unión, en este caso los valores no son muy significativos.

	1999	2000	2001	2002
Caudiel	0	1	1	1
Alto Palancia	76	97	85	81



El escaso nº de bodas en Caudiel es debido, en parte, a la migración de los jóvenes a municipios vecinos, como Segorbe, por motivos laborales.

Por tanto resulta más determinante, en este caso, el total de nupcias celebradas en toda la comarca .

Si analizamos la información observada hasta el momento, tanto en la evolución de la población, la inmigración, como la estructura por edades, podemos establecer una estimación de demanda de vivienda de primera residencia.

Acceso a primera vivienda

Como podemos ver, en Caudiel entre los segmentos de edad entre los 20 y 30 años, Caudiel cuenta con 105 habitantes. Lo que ya supone una demanda anual de viviendas para primera residencia jóvenes que se quieren emancipar.

A dicha cifra, debemos sumar las viviendas adquiridas por formación de parejas que no sean del municipio, posibles migraciones locales, dentro de los mencionados segmentos de edad. También dentro del acceso a la primera vivienda.

Así mismo, contaríamos con la emigración de poblaciones cercanas ya fuere por motivo de precios de vivienda, laborales, familiares, etc. sobre los que sumaríamos otro tanto de viviendas, en principio no conocido. Dato que trataremos de estimar, a través del posterior estudio de demanda. Por último, respecto a esta cohorte también podemos destacar la creciente inmigración en la zona, gente principalmente en busca de trabajo y demandantes de una primera vivienda.

Vivienda de mejora o reposición / segunda residencia nacional

Por otra parte, entre los segmentos de edad entre los 30 y 60 años, Caudiel cuenta con unos 266 habitantes. En dichas cohortes de edad encontramos la demanda de vivienda de mejora. Es decir, el cambio de vivienda por otro de mayor tamaño, calidad, mejor



situación, otra tipología de vivienda, etc, una vez se ha amortizado una parte importante de la primera vivienda, adquirida en los segmentos de edad anteriores.

Así mismo, entre dichas cohortes de edad, también encontramos la compra de una segunda residencia , igualmente, gracias a la mejora de poder adquisitivo y la amortización de la primera vivienda.

Estimar, en función de la información secundaria analizada, la demanda de mejora y segunda residencia, supondría aventurar datos sin prácticamente conocimiento. Por lo que, en este punto, esperaremos al análisis de la demanda para apuntar dicha estimación.

A continuación, describiremos el sector de la construcción en Caudiel, en función de las fuentes secundarias disponibles.

3.1.2.- Construcción en Caudiel

En Caudiel, como ya hemos visto, según datos del censo de población y Viviendas de 2001, nos encontramos con una población habitual –población de derecho censada- de 711 habitantes, que forman unos 268 hogares.

Y como podemos observar en los datos presentes en la siguiente tabla estamos hablando de un incremento del 8% del parque de viviendas, con respecto al censo del 1991, aunque el incremento poblacional, entre dichas fechas supuso un 3%, este hecho nos presenta un nuevo frente en el que se puede argumentar que Caudiel presenta un turismo interesado en adquirir una residencia aun sin residir en el municipio o estar censado, argumento apoyado por el incremento del interés turístico de la zona como intentaremos analizar posteriormente.

Caudiel	Poblacion	Viviendas
1991	691	814
2001	711	883
%91-01	3%	8%

Por lo que respecta a la evolución de licencias de construcción, así como al número de viviendas construidas , en las siguientes tablas mostramos la información de Caudiel, comparada con el conjunto de la comarca.

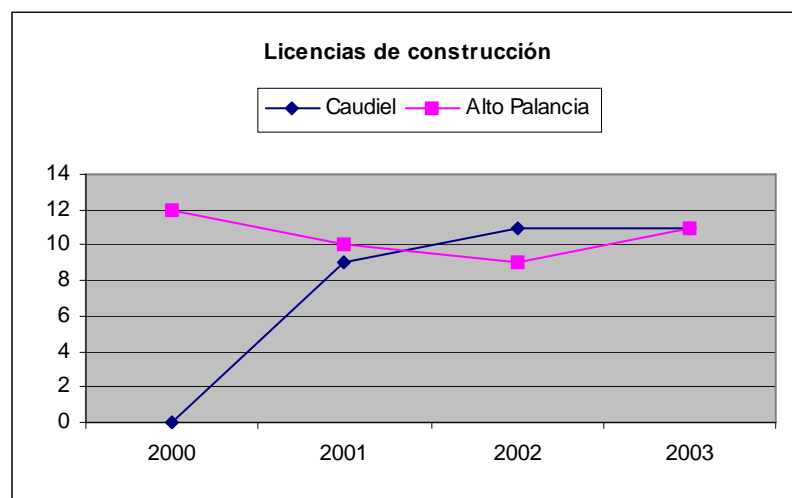


Licencias construccion	2000	2001	2002	2003
Caudiel	0	9	11	11
Alto Palancia	121	98	89	112

En primer lugar, señalamos que Caudiel presenta un nivel creciente en la demanda de licencias lo que apoya el interés residencial de la zona.

Dichas licencias supusieron en 2003 la construcción de 11 edificios para 11 viviendas en total, siendo 2002, el año de mayor movimiento desde 2000, si bien se desconocen datos de los últimos años.

		1998	1999	2000	2001	2002	2003
Caudiel	Edificios a construir	0	0	0	9	11	11
	Total viviendas	20	16	38	66	36	11
Alto Palancia	Edificios a construir	106	93	121	98	89	112
	Total viviendas	113	87	214	212	144	176



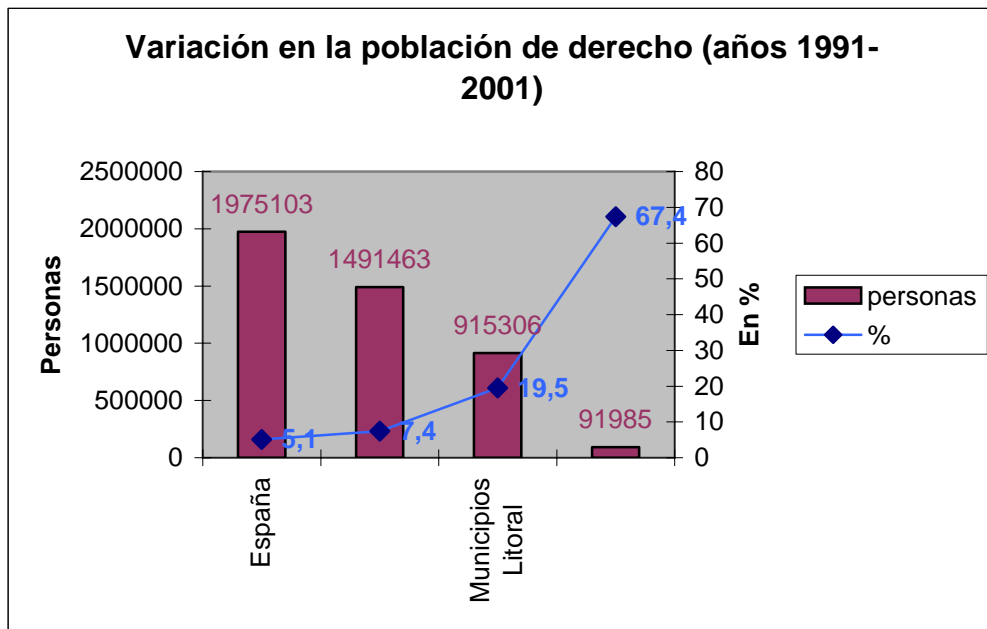


3.1.3.- El turismo residencial

Dada la importancia de la provincia para el turismo residencial, no queremos dejar de plantear la influencia que esto pudiera suponer para Caudiel, a la hora de plantear su PGOU. Sobre todo, considerando las nuevas tendencias de agotamiento en los modelos turísticos del litoral que están generando una lenta afluencia hacia las localidades del interior, más tranquilas y con viviendas más económicas.

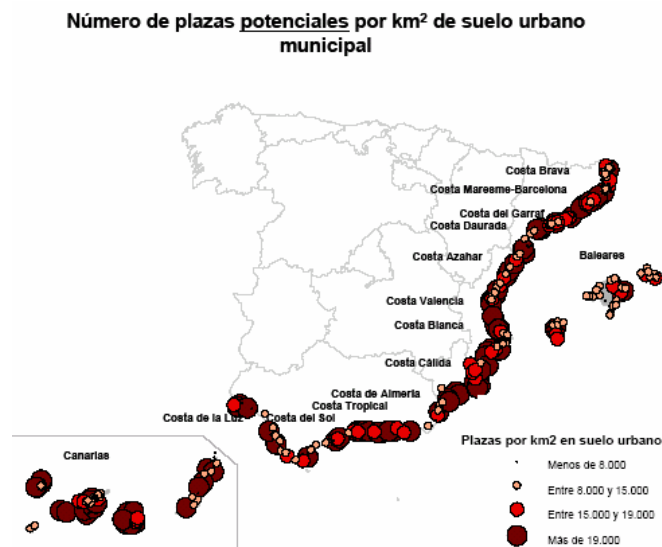
Al hilo de lo anterior, señalamos que la Comunidad Valenciana es la “California de Europa” por varios factores: un excelente clima, un buen sistema sanitario, buenas redes de transporte y unos precios muy competitivos.

La demanda nacional de vivienda turística proviene principalmente de compradores de Madrid, Cataluña y Andalucía. En cuanto a la demanda extranjera, los británicos y los alemanes continúan siendo los principales compradores de vivienda turística en España. Aunque comienza a expandirse la demanda de franceses, holandeses y de habitantes de los países nórdicos. Muestra de la evolución vivida en los últimos años es el crecimiento de residentes extranjeros europeos en nuestro país, tal como podemos observar en el siguiente gráfico.





En el siguiente mapa podemos apreciar los puntos del litoral español donde se concentran los principales focos de atracción para el turismo residencial. Caudiel respecto a esto y cada vez mas, se encuentra en un lugar estratégico, por su situación junto con la mejora de las vías de comunicación (actual construcción de la autovía Sagunto-Somport, A-23) y el creciente interés en el turismo de interior.

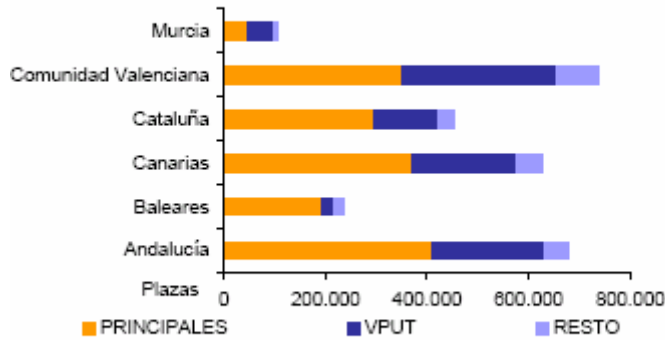


En el contexto concreto de la comarca del Alto Palancia, en cuanto al turismo residencial, debemos destacar el municipio de Segorbe que presenta la alternativa mas variada en la comarca ya que es el municipio de mayor población y oferta muchos de los factores antes nombrados y por explotar, como alternativas laborales, interés cultural, paisajístico.

Analizaremos algunos datos sobre población y vivienda, como referencia sobre el turismo residencial en la comarca.

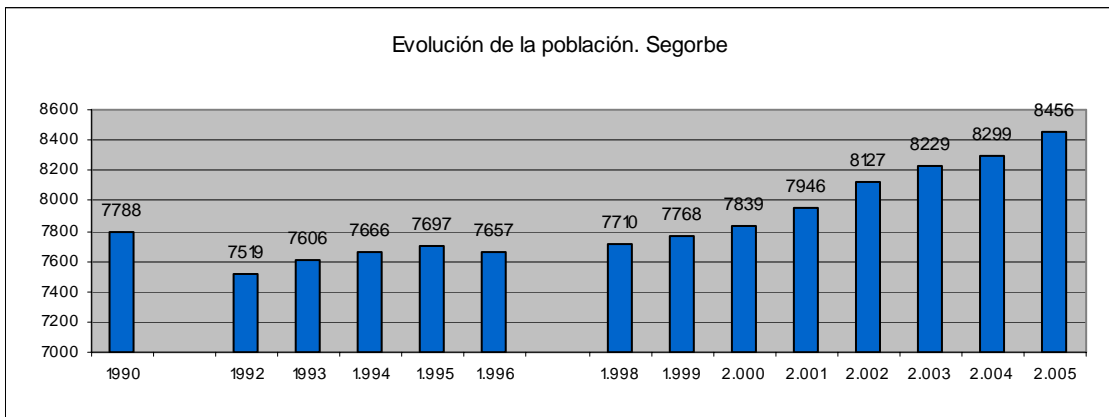


Plazas de alojamiento residencial construidas en los municipios del litoral entre 1991 y 2003 por tipologías



Elaboración propia a partir de datos de IECCAA, INE y MFOM

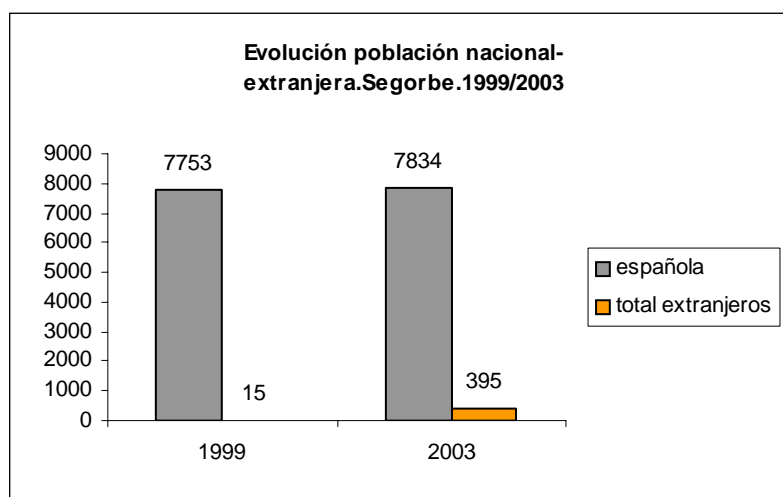
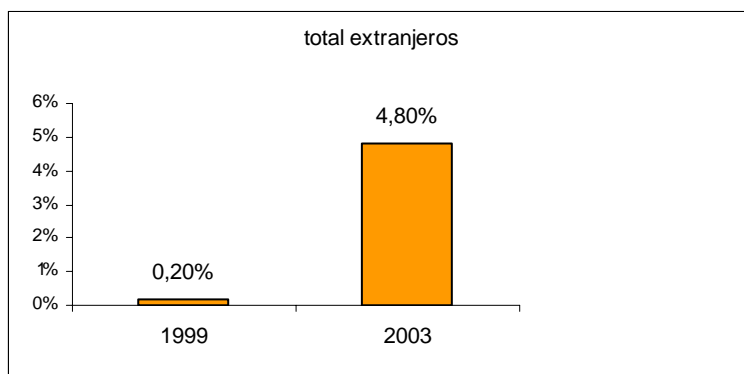
El primer indicador del desarrollo del turismo residencial en la comarca del Alto Palancia que vamos a mostrar, sin duda, ha de ser la evolución de la población, en el conjunto de la comarca, así como de la localidad de Segorbe. Tal como podemos apreciar en los siguientes gráficos.



Si comparamos la evolución de la población en la comarca, respecto al municipio de Segorbe, podemos observar como dicha localidad presenta una mayor tasa de crecimiento. Tanto es así, que desde el año 1996, la población de la comarca ha crecido un 3.3%, mientras que en Segorbe se han producido crecimientos sobre el 8%.



En segundo lugar, queremos hacer referencia a la evolución de la población extranjera, tanto de la Unión Europea como de otras zonas del mundo.



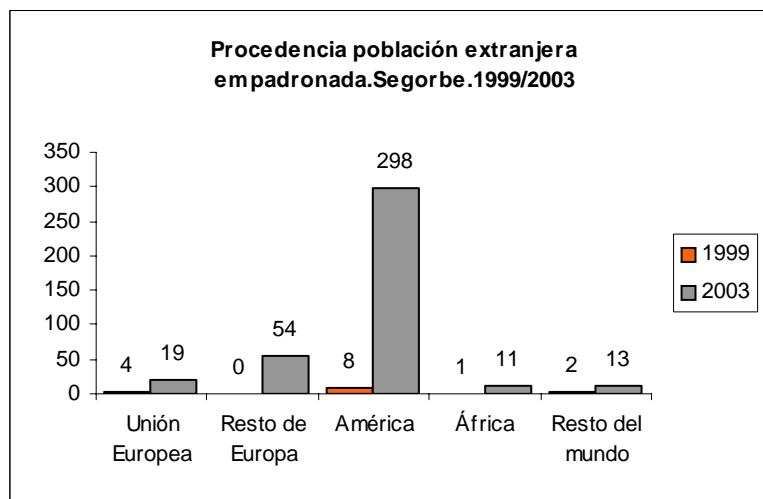
Sin duda, señalamos la evidencia . En los últimos cinco años, el municipio ha pasado de tener escasamente un 0.20% de extranjeros con respecto a la población total, hasta alcanzar algo mas del 4.8% en 2003.

Ahora bien, si profundizamos en el análisis, podremos ver cuál ha sido la evolución según la procedencia de la población extranjera.

Si comparamos los datos de la anterior tabla , con los de los siguientes gráficos, podemos apreciar que, en términos absolutos, el numero de extranjeros por lugar de



procedencia se ha incrementado en todos los casos, pero especialmente en las nacionalidades de América.



Por otra parte, cabe destacar la evolución positiva en el incremento de las licencias de construcción, en el caso de Segorbe, desde 1995.

Si consideramos, de forma concreta, con respecto a las licencias de construcción, el número de edificios y viviendas para los que se conceden dichas licencias, igualmente podemos apreciar el mencionado crecimiento.

		2001	2002	2003	2004	2005
Segorbe	Licencias concedidas	24	29	18	28	38
	Superficie a construir	20.614	14.629	16.535	19.137	51.303

Con el análisis precedente, hemos mostrado la situación del municipio de mayor importancia en la comarca del Alto Palancia, tratando de mostrar el desarrollo que se está experimentando a través del turismo residencial.



Ahora bien, dado que el objeto principal del presente estudio se refiere al municipio de Caudiel es un tanto diferente pero se puede apoyar en sus datos.

Al hilo de lo anterior, queremos señalar que aunque no podemos comparar dichas situaciones, si que debemos destacar la influencia tanto del municipio de Segorbe como de la situación geográfica. Esto es así, porque los municipios costeros están viviendo una importante masificación además de importantes incrementos de precio, por lo que el turismo residencial se está adentrando en pueblos de interior.



4.- CONCLUSIONES ESTUDIO DE DEMANDA

El derecho a la vivienda es sin duda alguna uno de los derechos universales de los ciudadanos y una garantía de la autonomía personal de los mismos. Este estudio se ha planteado desde la necesidad de dar un respuesta a las necesidades de vivienda protegida en este municipio para garantizar este derecho fundamental .

De la complejidad de resultados obtenidos en la encuesta realizada a la población de Caudiel cabe destacar que el 33% de la población encuestada desea VPP.

Habiendo estudiado los gráficos sobre la oferta de vivienda que ha habido en los últimos años (sobre todo la de protección oficial) el volumen de migración y la evolución demográfica del municipio de Caudiel, se ha llegado a la conclusión de que es de esperar un aumento de población alto

Asimismo otra de las conclusiones que se puede extraer del análisis de las fuentes de información es que existe una oferta escasa de vivienda.

Comparando los datos de vivienda construida de renta libre en la provincia de Valencia con las viviendas de protección pública, observamos que el porcentaje de las protegidas respecto las totales es aproximadamente 7,5%. Cabe destacar también que el porcentaje de viviendas protegidas construidas respecto a las viviendas construidas totales va en descenso.

Los anteriores porcentajes de vivienda de protección pública obtenidos del análisis de datos reales indican claramente la insuficiente oferta de vivienda de protección pública en el municipio de Caudiel.

Atendiendo a las conclusiones del estudio realizado por Consellería de Territorio y Vivienda de la Comunidad Valenciana, desde su Dirección General de Vivienda y Proyectos Urbanos, denominado “La actividad económica y el subsector vivienda en el año 2004” parece indicado que la oferta de vivienda protegida (de nueva construcción) se aproxime a unos valores respecto a la vivienda total construida del 6,10% sobre el total de viviendas, y a un valor del 12,62% sobre las viviendas principales.

Dado que el porcentaje de vivienda no principal respecto a la vivienda principal en Caudiel es menor que la media de la provincia de Valencia, no parece descabellado



establecer un porcentaje del 10% de edificabilidad residencial para vivienda de protección pública, para satisfacer la demanda de la futura población de Caudiel.

Se establecen los siguientes porcentajes de edificabilidad destinada a vivienda de protección pública:

	Edificabilidad	Edificabilidad para VPP	%
UE-1	11.400 m ² t	1.710 m ² t	15,00%
UE-2	7.630 m ² t	1.145 m ² t	15,00%
UE-3	23.290 m ² t	3.493 m ² t	15,00%
UE-4	11.152 m ² t	1.673 m ² t	15,00%
UE-5	10.404 m ² t	1.561 m ² t	15,00%
UE-6	3.264 m ² t	490 m ² t	15,00%
UE-7	10.958 m ² t	1.644 m ² t	15,00%
Sector 1	43.562 m ² t	2.178 m ² t	5,00%
Sector 2	17.341 m ² t	867 m ² t	5,00%
Sector 3	20.610 m ² t	2.061 m ² t	10,00%
Sector 4	16.132 m ² t	2.258 m ² t	14,00%
Sector 5	7.834 m ² t	1.018 m ² t	13,00%
Sector 6	15.067 m ² t	0 m ² t	0,00%
Total	198.642 m²t	20.098 m²t	

El 10% de la edificabilidad total residencial propuesta en este Plan General de Caudiel es de 19.864 m².

Como se observa en la tabla, se deberán destinar 20.098 m² de edificabilidad, como mínimo, a vivienda de protección pública.

Caudiel, Enero de 2008

Fdo: Francisco J. Ávila Fernández

Arquitecto