

SEGUNDA PARTE: Analítica

4. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

ÍNDICE:

4.1	Población y demanda residencial.....	39
4.1.1	Contexto Histórico.....	39
4.1.2	Estructura poblacional	41
4.1.3	Consideraciones para la estimación de la demanda de vivienda en la ciudad.....	42
4.1.3.1.	Metodología de la proyección de población.....	45
4.1.3.2	Metodología de la Proyección de hogares.....	47
4.1.3.3	Proyecciones de población y hogares	48
4.1.4	Estimación de la demanda de vivienda en la ciudad.....	50
4.1.4.1	Perfil del demandante de vivienda libre.	53
4.1.4.2	Perfil del demandante de vivienda protegida.....	54
4.1.4.3	Demandante con necesidades especiales.....	57
4.1.5	Vulnerabilidad y zonas desfavorecidas	59
4.1.5.1	Personas mayores.	61



4.1 Población y demanda residencial

4.1.1 Contexto Histórico

El desarrollo de España en las últimas décadas del siglo XX y principios del XXI se ha caracterizado por una auténtica explosión urbana, cuyo origen fue un notable dinamismo económico y demográfico, en paralelo al fuerte boom inmobiliario auspiciado por las políticas liberalizadoras del suelo. Entre sus efectos destacan la ocupación extensiva de los terrenos y la duplicación de los precios de la vivienda, además de la generalización de modelos urbanos dispersos y no integrados.

Estos modelos dispersos tienen una serie de rasgos comunes:

- La separación de funciones y la pérdida de variedad en los nuevos tejidos urbanos.
- La renovación constante del mercado de la vivienda gracias a la movilidad poblacional, dejando miles de viviendas vacías o en desuso.
- El predominio de la movilidad motorizada y el desarrollo de infraestructuras viarias no suficientemente vinculadas a las tramas urbanas.
- La intensificación de la polarización espacial, fruto de la separación y segregación de la población en función de su condición socioeconómica, filtrada selectivamente por el precio de los productos inmobiliarios, produciéndose zonas de concentración de la exclusión social, precariedad y problemas de abastecimiento y asistencia de servicios básicos.

De esto se desprende que la tendencia continua al crecimiento de las aglomeraciones urbanas conlleva un funcionamiento socio-comunitario deficiente.

Este **modelo insostenible de crecimiento urbano** expansivo tiene como corolario el notable incremento del consumo de recursos materiales y energéticos, por encima del aumento de los niveles efectivos de desarrollo real, empeorando algunos componentes básicos de la calidad de vida urbana (congestión vial, contaminación del aire y de las aguas, ruido, etc.), llegando en ocasiones a poner en peligro los valores intrínsecos del patrimonio natural y cultural de las ciudades de España.

Los desarrollos urbanos de expansión, previos a la aparición de la actual crisis económica, con profundo efecto en Andalucía entre otras CC.AA. españolas, apostaban incondicionalmente por un modelo de continuo crecimiento de las ciudades y por la construcción insaciable de áreas residenciales de nueva planta. Tal modelo de desarrollo insostenible puso de relieve sus enormes contradicciones al estallar la **burbuja inmobiliaria** en 2007-2008, amparada hasta ese momento en una dinámica de mercado inmobiliario centrada exclusivamente en la vivienda como bien de inversión, dejando de lado su función social. Dicho contexto financiero fomentaba las dinámicas de especulación, alimentadas por las

expectativas de fácil enriquecimiento que contagiaron a los grandes y pequeños inversores.

Crisis de 2008

Al cambiar la tendencia económica en 2008 el proceso de convergencia se invierte: comienzan a manifestarse los primeros síntomas de la crisis financiera internacional y afloran las causas internas de la misma, vinculadas a una elevada exposición financiera del sector inmobiliario.

Entre 2007 y el 2016 se produce una **disminución importante del PIB** per cápita en relación a la media comunitaria para algunos Estados miembros de la UE, hecho especialmente significativo en los países periféricos más gravemente afectados por la crisis (Irlanda, Grecia y España). El recrudecimiento de la crisis financiera internacional y la lentitud en la obtención de resultados de la política económica conducen entonces a un deterioro de la coyuntura europea actual caracterizada por:

- Una caída acentuada de la actividad económica, con la consiguiente reducción del PIB.
- Una correlativa reducción de ingresos fiscales y aumento del gasto público, elevando el déficit público.
- Un incremento de la deuda pública sobre el PIB, situándose en el 87,2% en la zona euro.
- Una elevada tasa de desempleo total, en especial del juvenil, que se traduce en la destrucción de 3,6 millones de empleos.

Los datos muestran cómo el ajuste estructural se concentra especialmente sobre algunos colectivos. Los/as jóvenes y los/as trabajadores/as de menor cualificación son quienes han perdido en mayor proporción sus empleos.

Parte del deterioro del mercado laboral en España puede explicarse por la intensificación de la **pérdida de puestos de trabajo** en el sector de la construcción. El desempleo de mano de obra no cualificada empleada anteriormente a 2007 en la construcción ejemplifica la inconsistencia del modelo desarrollista para generar empleo estable y sostenible. El empleo generado en los años de crecimiento del sector de la construcción era de escasa calidad a nivel de contratación, estabilidad, condiciones laborales y seguridad, cualificación y requerimientos técnicos, lo cual repercute negativamente en el desarrollo social y económico de España.

No puede dejarse de lado tampoco la existencia de otras dificultades en el resto de ramas productivas para generar empleo y en la reasignación sectorial de los factores productivos. Es de destacar la repercusión de la crisis sobre el colectivo de las mujeres: en un primer momento ésta afectó a los sectores más masculinizados, acabando por repercutir sobre el sector servicios, donde se encuentran con concentradas la mayoría de éstas; agravándose sus condiciones laborales.

La mayor variación interanual en la tasa de desempleo de España en los últimos años se produjo entre 2008 y 2009, pasando del 11,3% al 18% (+6,7%). En los años

sucesivos, el aumento se modera, pero la tendencia continúa en ascenso, situándose la última cifra publicada en el 23,67%

La prolongación de la crisis y la evolución del mercado laboral han elevado también de forma notable el número de hogares en los que todas las personas están desempleadas (1,789 millones en 2014), los niveles de pobreza y, en definitiva, los niveles de **vulnerabilidad social** de amplios grupos de población. Siendo el empleo uno de los principales mecanismos de distribución de riqueza y de reducción de las disparidades sociales, su destrucción conlleva evidentemente graves consecuencias socioeconómicas para el conjunto de la población al disminuirse las rentas medias.

Un dato significativo es el porcentaje de **personas en riesgo de pobreza o exclusión social**, medido en términos del indicador AROPE (At-Risk-Of Poverty and Exclusion), que se situaba en España en 2012 en el 28,2% (equivalente a 13,1 millones de personas) frente al 24,8% de la Unión Europea.

Es patente entonces que la difícil situación económica de Europa y, en particular, de España, se debe tanto a factores externos como a otros intrínsecos, ligados a la acumulación de desequilibrios. Como ejemplos de éstos pueden citarse el elevado endeudamiento privado, la pérdida de competitividad o la excesiva concentración de recursos en el sector inmobiliario anteriormente explicada.

Cambio de mentalidad

El estallido de la burbuja inmobiliaria ha obligado a las distintas administraciones a replantear y cambiar el modelo productivo-socioeconómico, dado la insostenibilidad a largo plazo del crecimiento continuo de las ciudades y la construcción sin freno. Tras la paralización del sector inmobiliario, nos encontramos con un escenario a nivel nacional caracterizado por:

-El deterioro ambiental de los entornos urbanos: la contaminación, el exceso de consumo de energía y suelo, el crecimiento disperso no planificado, la alta dependencia del transporte motorizado y el aumento de los gases invernadero hacen necesario optar por un desarrollo territorial que racionalice el crecimiento urbano, reduciendo su impacto ambiental.

-La generación de un parque de viviendas excesivo e infrautilizado, que se traduce en una demanda insatisfecha y una oferta insuficiente a precios no adecuados, afectando a la población con menos recursos. Se ha privilegiado la construcción frente a la rehabilitación y el alquiler, situación que debe cambiar por una nueva oferta de vivienda digna que potencie el uso del stock de vivienda disponible, procure la sostenibilidad urbana y priorice la recuperación de los edificios existentes mediante la rehabilitación, el alquiler y la mejora de la eficiencia energética.

En Andalucía, los censos de población y viviendas hasta 2013 muestran la existencia en la Comunidad de 696.503 **viviendas vacías**, suponiendo un 16,1% sobre el total de viviendas y un 22,7 respecto de las viviendas calificadas como principales.

Los últimos datos publicados por el Ministerio de Fomento¹ estiman el parque de Andalucía en 4.443.868 viviendas, incremento de casi un millón respecto al existente en 2001. Es decir, en diez años **ha aumentado el parque existente** en casi un 25%. Calculándose aproximadamente en 150.000 unidades el stock de vivienda nueva no vendida, a la espera de que se publiquen íntegramente los datos correspondientes a los censos de población y viviendas de 2021, puede estimarse que el número de viviendas vacías o deshabitadas existentes en Andalucía se encontrará muy por encima de las 700.000.

Junto a las preocupantes cifras de viviendas vacías en Andalucía y España otro fenómeno negativo se manifiesta en el medio urbano, **la infravivienda**. Se entiende por infravivienda aquella edificación, existente o parte de la misma, destinada al uso de vivienda habitual y permanente con deficiencias funcionales, de seguridad y habitabilidad; condiciones desfavorables para las personas o familias residentes. Su presencia en España (siguiendo el Censo de 2013) es en torno al 2% respecto al total de viviendas familiares principales convencionales.

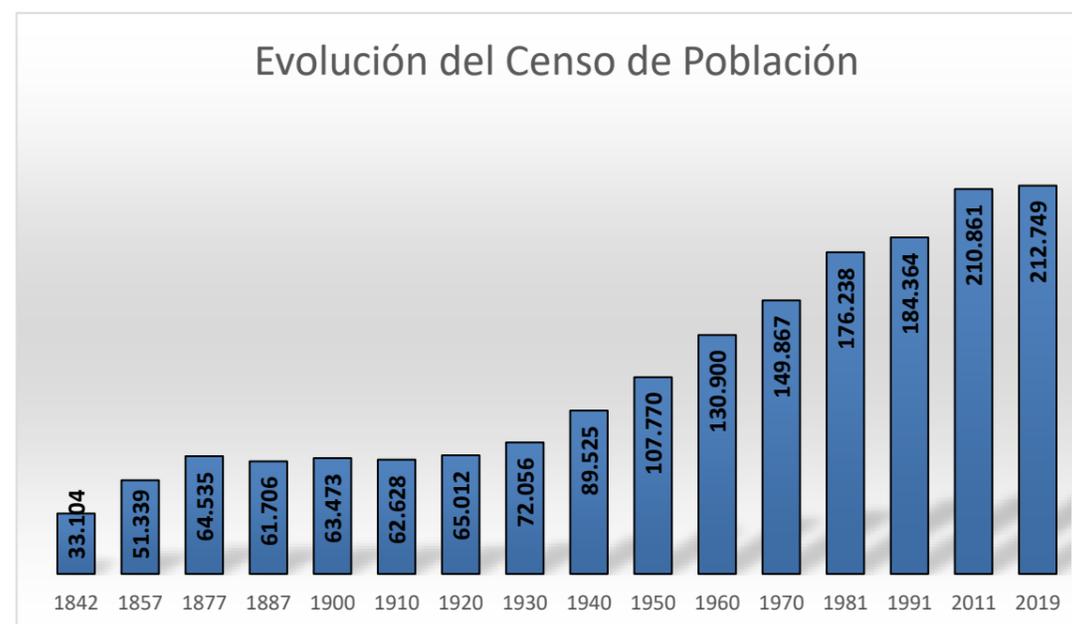
Para atajar esta problemática es preciso la cooperación y coordinación entre las distintas administraciones. Promover la participación de propietarios, inquilinos y la sociedad en su conjunto implica hacer real el derecho a una vivienda digna y adecuada, al establecer medidas para educar a la población en sus derechos y emplear la rehabilitación como una herramienta que impide la exclusión social.

A ello ha de sumarse que, tal y como indica el del Ministerio de Fomento, el número de **viviendas en arrendamiento** representa un 16,9 % del parque de viviendas, cifra menor comparada con otros países del entorno europeo, con medias del 33 %, y con las necesidades reflejadas en los registros públicos municipales de demandantes de vivienda protegida. En ellos puede comprobarse que más de cincuenta mil unidades familiares en Andalucía demandan una vivienda en arrendamiento, por ejemplo. La conclusión es que, de la Unión Europea de los 15, España es el país con menor proporción de alquiler.

Un **mercado de alquiler** eficiente ha demostrado tener implicaciones positivas en la movilidad de los trabajadores y el empleo, así como en la vivencia de una ciudad sostenible y habitable, por lo que tomar las medidas oportunas para asegurar su desarrollo es, al igual que erradicar los focos de infravivienda, una necesidad de carácter social.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN 2011-2019									
AÑO	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Nº Habitantes	210.861	211.900	211.670	212.226	212.876	212.830	212.915	212.879	212.749

Tabla 1: Evolución de la población de Jerez 2008-2016. Fuente INE, mayo 2017



Gráfica 1: Evolución del censo de población de Jerez. Fuente: Censo de Población y Vivienda INE, 2020

¹ (Apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/) año 2020

Además, la **reducida capacidad del endeudamiento** necesario para el acceso a la vivienda en propiedad de amplias capas sociales, fruto de la precariedad laboral, impone urgentemente la adopción de medidas que permitan satisfacer el derecho a la vivienda digna mediante la vivienda en arrendamiento. Es decir, el cambio de modelo productivo debe llevar aparejada una mejora en derechos sociales y la recuperación de la función social de la vivienda, fomentando el alquiler como herramienta que crea vida en sociedad.

Con respecto al trabajo, es prioritario **reconvertir el sector de la construcción** impulsando la rehabilitación, el alquiler y la adaptación al mercado laboral; y llegar a un trabajo que demande una mejor formación de la mano de obra, que genere empleo estable y sus correspondientes ventajas fiscales. La consecución del Derecho a la Vivienda Digna es una herramienta de cohesión social y crecimiento económico de alcance universal que repercute al conjunto de la sociedad al conllevar una mejora de las condiciones laborales.

La pérdida de empleos y disminución en los ingresos dificulta pagar las hipotecas. Los datos oficiales indican que las ejecuciones hipotecarias llevadas a cabo por la administración, lejos de disminuir, van en aumento. En total, España acumula 198.410 ejecuciones hipotecarias desde el año 2014 al 2017,² sin contabilizar los datos relativos al alquiler. Siete años después del estallido de la burbuja inmobiliaria, la emergencia habitacional en el estado español aumenta, destacando Andalucía como la tercera Comunidad Autónoma con mayores porcentajes relativos de desahucios (15,8%), por detrás de Cataluña y la Comunidad Valenciana, y seguida de Madrid. Las cifras se agravan al hablar de los casos más dramáticos de desahucios, las ejecuciones hipotecarias: Andalucía concentra el mayor porcentaje nacional (22,6%).

El aumento del número de desahucios y ejecuciones hipotecarias conlleva concebir el alquiler como una primera medida de cara a solucionar esta grave problemática, medida a combinar con otras como la facilitación de ayudas directas a los arrendatarios para hogares con ingresos no superiores a tres veces el IPREM, la limitación de la responsabilidad del deudor al valor de la vivienda hipotecada, el control previo de cláusulas abusivas, la aproximación de la normativa española en materia de desahucios a las prácticas frecuentes en Europa Occidental o la creación de un fondo de garantía hipotecaria.

Unido a la mayor conciencia social, está la idea de un **desarrollo sostenible del espacio urbano**, consustanciales al cambio del modelo productivo necesario en la actual coyuntura, ejemplificado por las políticas de eficiencia energética (*edificios de consumo casi nulo*). Una vía para ello es la educación de la población, dando un primer paso para conseguir dicho cambio al fomentar la **reducción del consumo energético** de las barriadas y la mejora considerable las condiciones de vida y confort de sus residentes. Precisamente las condiciones de vida en las comunidades con menores recursos y riesgo de exclusión social no se han visto

especialmente favorecidos durante los años de crecimiento, y ahora con la crisis son los sectores de población más vulnerable. A esto se une que el parque de viviendas de las ciudades españolas tiene una fuerte presencia de construcciones entre 1960 y 1980, por lo que muchas de ellas **no están adaptadas a la normativa en materia de accesibilidad**, aspecto especialmente sensible para las personas mayores.

En relación con todo lo anterior urge que se dé otro **cambio a nivel de los procesos de intervención**: que se pueda hablar de una **participación real y efectiva de los ciudadanos** en las actuaciones relativas a vivienda. Con esto se busca acabar no sólo con la figura del inquilino pasivo, sino también con la del propietario desentendido. La financiación pública para la rehabilitación debe ir unida al cumplimiento de sus deberes por parte de los propietarios e inquilinos.

Todos estos condicionantes son los nuevos retos a afrontar en el contexto español y andaluz actual. Tras haberse puesto claramente de manifiesto los importantes desequilibrios estructurales del modelo de crecimiento reciente, Jerez de la Frontera, al igual que el resto de ciudades españolas, tiene la oportunidad histórica de reorientarse hacia la búsqueda de una mayor sostenibilidad en sus tres dimensiones, económica, social y medioambiental, a través de actuaciones de renovación y regeneración urbanas.

4.1.2 Estructura poblacional

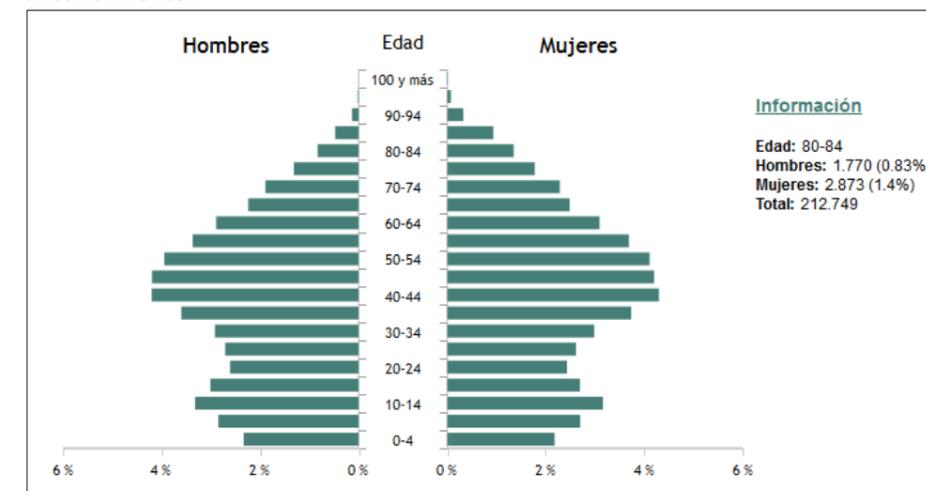
Análisis socio-demográfico³

Partiendo del censo de 1842, la población jerezana fue evolucionando crecientemente con el paso de los años, manteniéndose prácticamente constante entre los años 1877 y 1930, con variaciones de 1.000/2.000 habitantes. Este periodo coincide con el surgimiento y desarrollo de la industria del vino, industria que tuvo su auge a mediados del siglo XX. El desarrollismo económico fomentó la aparición del baby-boom, doblándose las cifras de población en 50 años, llegando Jerez a tener 183.316 habitantes de derecho según el censo de 1991.

En los siguientes 10 años ocurre otro gran crecimiento poblacional, coincidente con la burbuja inmobiliaria y el dinero generado en el sector de la construcción. Las cifras muestran cómo un saldo migratorio positivo, correlativo al nivel de actividad económica, junto a un crecimiento vegetativo igualmente positivo, caracterizaron el periodo 1991-2001. Es decir, que las actividades derivadas de la construcción atrajeron mano de obra barata a la ciudad, aumentándose las tasas de natalidad, con los consecuentes incrementos poblacionales.

Siguiendo el Padrón Municipal para 2019 212.749 personas están empadronadas en total en Jerez según la última estimación publicada, con una variación relativa del 0,06% respecto a 2018, 108.795 son mujeres y 104.084 son hombres.

En 2018 hubo 1.702 nacimientos y 1.723 defunciones, permitiendo obtener un dato sobre el crecimiento vegetativo del -0,99 %. Este crecimiento negativo viene derivado de la reducción de la tasa de natalidad principalmente a partir de 2006, la constancia en las defunciones y el saldo migratorio negativo explicado anteriormente.



Gráfica 2: Pirámide de la población empadronada por sexo y edad de Jerez. Fuente: Estadística del Padrón continuo (<https://www.ine.es/uc/pvBwceEOM>) 1 de enero de 2019.

La base de la pirámide muestra un ligero mayor número de hombres al nacer (tramo 0-4 años), lo cual, unido a la mayor mortalidad masculina (evidente a partir de los 65 años) lleva a la equiparación a favor de las ancianas en los tramos finales de la pirámide. El mayor número de adultos en el rango de edad 30-59 años, expresado en un ensanchamiento de la pirámide, supondrá un futuro aumento de las personas de mayor edad en el plazo de 30 años, lo que contribuirá al progresivo envejecimiento poblacional de Jerez.

Con respecto a la información que arroja la pirámide poblacional, las cifras de mayores de 65 años aumentan debido a la mayor esperanza de vida derivada de las mejores condiciones sanitarias y sociales y dan un Índice de Envejecimiento en 2019 del 95,95%. El índice de Envejecimiento masculino es del 77,96%, y el femenino del 114,95%. El envejecimiento demográfico o poblacional es un proceso de cambio en la estructura por edades de una población que se caracteriza por el aumento relativo de las personas viejas, así como por una reducción relativa de niños y jóvenes. Al superar el 10% Jerez puede caracterizarse por tener una población de mujeres envejecida.

Tomando el porcentaje de población menor de 15 años y mayor de 65 respecto a la población de 15 a 64 años puede obtenerse la Tasa de Dependencia, obteniendo un valor del 48,16%. Este dato informa que de cada 100 personas en edad de trabajar, prácticamente la mitad son personas en edades inactivas. Con todo esto, no deja de ser una relación de dependencia potencial, pues no todas las personas

² Fuente: Consejo General del Poder Judicial.

<http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadística-Judicial/Estadística-por-temas/Datos-penales-civiles-y-laborales/Civil-y-laboral/Estadística-sobre-Ejecuciones-Hipotecarias/>

³ Los resultados que se presentan a continuación se fundamentan en los datos del INE, padrón continuo de población de 2000 a 2019 y en la elaboración propia que los mismos han requerido.

menores de 15 años o mayores de 65 años están fuera del mercado laboral, ni todas las de 15-64 son activas.

La población en edad laboral en 2019, porcentaje de población entre 16 y 64 años, es del 67,49%. Es decir, quienes se encuentran en edades disponibles para trabajar suponen 2/3 de la población total de Jerez.

Los datos relativos al paro registrado en Jerez a lo largo de 2019 dan un total de 27.147 personas, repartidas de la siguiente manera:

RANGO	HOMBRES	MUJERES	TOTAL
Menores de 25 años	1.129	1.323	2.452
Entre 25 y 44 años	4.203	6.960	11.163
Mayores de 45 años	4.921	8.611	13.532
TOTAL	10.253	16.894	27.147

Tabla 2: Población en paro de Jerez. Fuente: IECA, 2020

Puede comprobarse cómo el paro afecta en mayor medida a la población femenina, representando el 62,23% de los datos registrados. Entre las causas puede citarse la disminución de puestos de trabajo en el sector servicios, los recortes en el gasto público y servicios sociales o la mayor precariedad laboral.

Jerez cuenta con graves problemas de paro, debido en gran parte a la reconversión bodeguera y los consecuentes reajustes de plantilla, a lo que hay que añadir la baja de ventas en el sector. Esta caída afectó también a empresas dependientes de este sector como imprentas o vidrieras.

Datos y estructura actual de la población

La exploración de las bases de datos municipales relativa a población, actualizada a fecha de 1 de enero de 2020, arroja los siguientes datos:

La población empadronada en el municipio asciende a **215.924 habitantes**. La densidad media del término municipal es de 1.82 habitantes por hectárea de terreno.

En cuanto a la estructura de población por franjas de edad la hemos dividido en 4 segmentos que corresponden a diferentes necesidades de tipología de vivienda: Menos de 20 años, de 20 a 35 años, de 36 a 74 y la mayor de 74 años.

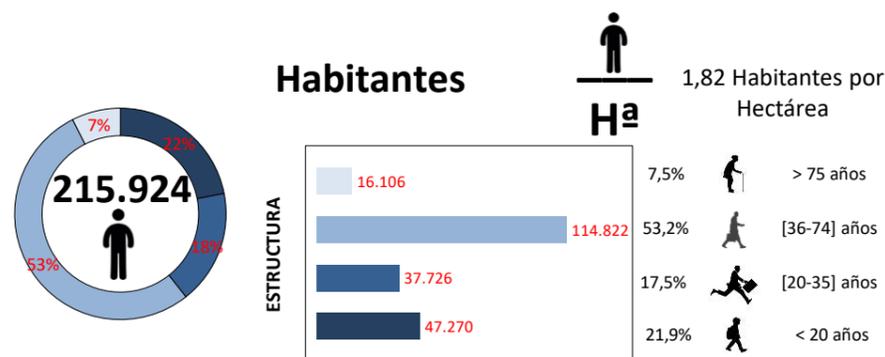
La de **menos de 20 años** corresponde a la etapa infantil y adolescencia en la que la persona en proceso de formación y educación está fuertemente vinculada al hogar

de los padres, tutores o progenitores y es poco probable que forme un hogar independiente de ellos. En Jerez hay **47.270** personas en esta franja; el 21,9 % de la población.

La etapa **de 20 a 35 años** se relaciona con la búsqueda o primera etapa laboral y/o realización de estudios avanzados o complementarios. En general se forman vínculos afectivos estables y la persona tiene necesidad de independencia y creación de un nuevo hogar. **37.726** habitantes se encuentran en esta franja que representa el 17,5% de la población de la ciudad.

La franja **de 36 a 74 años** se vincula a la etapa de madurez y mayor estabilidad de la persona; tanto afectiva como económicamente. La persona es el soporte de su hogar. También se producen en esta etapa la necesidad de nuevos hogares debido a rupturas familiares. El 53,2 % de la población está comprendida en esta franja que corresponde a **114.822** ciudadanos.

La etapa **de más de 74 años** corresponde a la ancianidad. La persona pasa más tiempo en la vivienda y requiere de un mayor confort. El hogar, por lo general, se reduce a una o dos personas que desean de una vivienda más pequeña y adaptada sus necesidades. Se trata de **16.106** personas, un 7,5 % de la población.



Gráfica 3: Estructura actual de la población de Jerez. Fuente: Desarrollo GIS Ayto. Jerez, 2020

4.1.3 Consideraciones para la estimación de la demanda de vivienda en la ciudad.

Determinar la demanda de la vivienda en la ciudad es, sin duda, el punto clave para poder realizar con éxito cualquier planificación en materia de vivienda y suelo. Tal y como concluye Julio Vinuesa⁴ hasta hace poco tiempo en los estudios de demanda de vivienda se consideraba el crecimiento de la población como una variable

independiente para su cálculo. Si se estimaba en un determinado ámbito, un crecimiento de población en general, también se aplicaba proporcionalmente un incremento en la demanda de vivienda.

Sin embargo una determinada población puede crecer en número de habitantes y no tiene por qué ser necesario que haya más viviendas en la misma proporción.⁵ También puede resultar que la población disminuya o se estanque en una ciudad y la demanda de vivienda, en cambio se mantenga, o incluso se incremente⁶. Ello es debido principalmente a las diferencias en la composición y características del hogar y su interrelación con la composición y características de la vivienda. Precisamente, en los últimos años el número de rupturas en los hogares se ha incrementado notablemente en nuestro país, y ello acarrea un incremento en la demanda de nueva vivienda. Esto unido a las bajas tasas de natalidad, el progresivo incremento de esperanza de vida⁷ y el retraso en el calendario de emancipación, justifica la tendencia actual en nuestras ciudades y es que el número de hogares crezca más deprisa que el número de habitantes⁸.

Por tanto la **unidad del análisis demográfico para estudiar la demanda de vivienda debe ser el hogar** y no el habitante. Las personas no son las que demandan viviendas sino que son los hogares los que "necesitan" viviendas para cubrir sus necesidades.

Un hogar es el grupo de personas que residen en la misma vivienda⁹. La vivienda, en cambio, es el espacio físico que está diseñado y construido para acoger a un hogar. Los hogares pueden estar formados por distintos miembros, desde una sola persona a un grupo. Los hogares a veces están formados por varias familias o incluso por personas sin relación de parentesco, como es el caso de los hogares colectivos.

Así que conocer la demanda de vivienda requiere conocer previamente las necesidades y características que tienen los hogares.

Hogar vs Vivienda

Para calcular las viviendas que se necesitan en una ciudad habrá, por tanto, que relacionar perfiles de viviendas a perfiles de hogares. Los perfiles de hogares responden a necesidades que pueden ser expresadas en términos cuantitativos o numéricos y en términos cualitativos en función del perfil socioeconómico, características, tipología y gustos de cada hogar. Existe un amplio espectro de características a cubrir.

Por otro lado, el parque de viviendas existente está limitado a un rango de hogares, en función de su composición y número de dormitorios. Aun manteniendo el mismo

⁴ Julio Vinuesa Angulo es Catedrático de Geografía Humana en el Departamento de Geografía de la Universidad Autónoma de Madrid

⁵ Por ejemplo, un aumento en el número de hijos en los hogares no implica la necesidad de nuevas viviendas, si resulta posible adaptar los dormitorios existentes o incrementar el número de camas en las habitaciones.

⁶ Si por ejemplo se producen rupturas de hogares o un aumento de hogares unipersonales que requieran que uno de los miembros del hogar busque otro alojamiento.

⁷ Julio Vinuesa Angulo Prospectiva demográfica y mercado de vivienda

⁸ Id.

⁹ Definiciones censales básicas <http://www.ine.es/censo2001/6.pdf>

programa compositivo, número de habitaciones y dormitorios y sin hacer reformas, ni ampliaciones de ningún tipo, una misma vivienda puede llegar a tener más o menos ocupación, en función del uso que se dé a sus dormitorios o el número de camas que disponga. Incluso puede tener habitaciones que, aun siendo diseñadas originalmente como dormitorios, luego sean empleadas por entero para otros fines.

Hay viviendas que no tienen uso como hogar sino que están siendo empleadas como lugar de trabajo u ocio. Por tanto, el uso o destino final de la vivienda determina lógicamente la demanda de vivienda según las necesidades buscadas.

En este aspecto de la adquisición para el uso, debemos considerar en la demanda también otros casos: Hay viviendas que se adquieren como segunda vivienda, para ser usadas en periodos vacacionales. Otras se adquieren como inversión o negocio, bien para ser alquiladas a terceros o para ser vendidas. Incluso algunas de ellas se adquieren únicamente para ponerlas a la venta a medio o largo plazo como mero instrumento mercantil. Esto último, puede generar stocks de viviendas desocupadas que han de ser tenidos en cuenta en los estudios de demanda.

En resumen, atender y relacionar todos estos supuestos planteados en la demanda y hacer un encaje perfecto en la ciudad entre viviendas y hogares se convierte en una cuestión bastante compleja y difícil, por no decir quimérica. Por ello, para abordar la cuestión de una manera razonable y asequible, debemos simplificar algunas cuestiones y establecer previamente algunas **consideraciones**:

1) Cálculo de hogares

El cálculo de la demanda desde una perspectiva estrictamente cuantitativa, está estrechamente vinculado a la evolución demográfica de la ciudad y al ritmo de formación de nuevos hogares. Para ello, en primer lugar estudiaremos la **dinámica geográfica** de la ciudad y estimaremos el número de habitantes que tendrá la ciudad en los próximos 5 años (2020-2024) mediante el cálculo de las proyecciones de la población. Posteriormente, basándonos en la población calculada y en función de otros indicadores (características de las personas principales, el número de personas del hogar, la independencia residencial de las personas mayores, etc.) determinaremos el **flujo de hogares** para cada uno de esos años.

El **número de hogares** calculado al final, será el dato principal que manejemos para establecer las necesidades de vivienda y su tipología.

2) Cálculo de la necesidad potencial de vivienda para alojamiento:

Con el dato calculado del número de hogares, estimaremos la necesidad potencial de vivienda para alojamiento, esto es, el número de viviendas que son necesarias en la ciudad para atender a todos los hogares de la misma. Este cálculo se hace presumiendo una relación directa entre hogar y vivienda; a cada hogar le corresponde una única vivienda, sin hacer distinción aquí, ni especificar características o tipología de las viviendas en cuestión. Esto se hace en aras de simplificar la variabilidad de combinaciones resultantes en el encaje hogar – vivienda.

3) Influencia del hogar en la demanda

De los datos de hogares de la ciudad se calculan aquellos que aún no han hecho efectivo el acceso a una vivienda independiente: La **demanda insolvente**. Ésta representa a los **núcleos de convivencia** que por distintas causas requieren una vivienda independiente del núcleo de origen y a la que no han podido acceder principalmente por las condiciones socioeconómicas del propio hogar y las del mercado de la vivienda.

Igualmente existe una **demanda sobrevenida** de viviendas, que representa la de aquellos hogares que por causas diversas como, desahucios, cambios en el hogar, emancipación, ruptura del hogar familiar, etc. necesitan una vivienda distinta de la que ocupan.

El resto de los hogares de la ciudad, representa la **demanda efectiva de alojamiento**. Son hogares que ya han satisfecho o materializado su demanda con la vivienda que ocupan y por su estabilidad, no van a modificar sus condiciones¹⁰ en los próximos años.

4) Demanda de viviendas no relacionadas con el hogar principal

Siguiendo la estructura de los componentes de la demanda de vivienda¹¹ podemos establecer también unos ámbitos de demanda no relacionados directamente con el alojamiento principal del hogar. De esta manera existe la **demanda de segunda vivienda**, para uso secundario¹², esporádico o vacacional y la **demanda de inversión** que engloba a las viviendas disponibles en alquiler o venta a corto, medio o largo plazo.

5) Número de viviendas demandadas en la ciudad

La determinación de las viviendas totales que se necesitan en la ciudad a lo largo de los próximos 5 años se hace mediante la suma algebraica de las

demandas de alojamiento, insolvente, sobrevenida, de segunda vivienda e inversión para ese periodo.

Si consideramos las viviendas existentes en el parque actual y el uso que se les está dando a tales, podemos hacer una aproximación muy real de las necesidades futuras de viviendas para Jerez.

De la determinación de las políticas de vivienda que puedan establecerse para la reducción de las **viviendas desocupadas**, así como de la capacidad que se tenga para sugerir el uso de viviendas **secundarias como principales**, podremos puntualizar el número de **nuevas viviendas** que son necesarias en la ciudad y que habrá que construir en el plazo de vigencia del PMVS.

6) Características de las viviendas Vs perfil del demandante

La cuantificación de la demanda bruta de vivienda es el dato calculado hasta aquí. Tal y como se ha mencionado anteriormente, esta demanda de vivienda bruta queda caracterizada además por otras necesidades y gustos del propio demandante (necesidades cualitativas)¹³ y entre ambas se puede establecer un **perfil aproximado del demandante** referenciado a las características de su vivienda tales como la composición y el número de dormitorios, dimensiones, tipología, etc.

Este perfil queda sesgado por dos de sus determinantes principales, como son la situación socioeconómica del demandante y las características de su hogar que condicionan fundamentalmente el acceso a la vivienda¹⁴. Las preferencias del demandante quedan pues relegadas a un segundo plano y a la disponibilidad de viviendas según su perfil socioeconómico. Por ello, hemos segmentado el perfil del demandante en tres: El perfil de **vivienda libre**, el de **vivienda protegida**¹⁵ y el de **necesidades especiales**.

7) Coeficientes por perfiles

Finalmente, sobre cada perfil se estimará un coeficiente o porcentaje que, aplicado al total permita diferenciar numéricamente las viviendas necesarias de cada tipo.

¹⁰ La estabilidad de estos hogares no implica que sus componentes puedan cambiar de vivienda en los próximos años, sino que durante ese periodo todos sus miembros habitan en la misma vivienda común.

¹¹ Estimación de las necesidades de vivienda en España 2011-2021, Julio Vinuesa, 2012

¹² La adquisición de viviendas y su posterior utilización para actividades profesionales, lúdicas o particulares, no se ha considerado como elemento independiente en el análisis de la demanda al ser su uso distinto al de hogar. Además se pueden cubrir estas necesidades usando locales u otros edificios habilitados al efecto. No obstante en el apartado del parque de viviendas se ha calculado el

número de viviendas de *otros usos* que existen en la ciudad como dato a considerar en el régimen de uso.

¹³ Cabrían muchos otros factores a considerar para tener un conocimiento más aproximado y detallado de las características de la demanda. Un caso extremo puede ser el deseo del demandante de satisfacer su necesidad de vivienda en otra ciudad cercana por comodidad o gusto.

¹⁴ La carencia de recursos económicos, por ejemplo, condiciona o limita el acceso a una vivienda de renta libre, mientras que una elevada renta o nivel de recursos económicos impide la compra de una protegida.

¹⁵ Hacer una distinción entre demanda de vivienda libre o de protegida es un artificio en sí mismo pero necesario, pues obedece a la capacidad financiera del solicitante en el momento de acceder a la compra o alquiler de la vivienda. Si el demandante tiene un nivel bajo de ingresos y una mala situación económica, puede acceder a una vivienda protegida en cualquiera de sus variantes y en los lugares en donde se promuevan estas, mientras que el nivel alto de ingresos imposibilita al demandante el acceso a una VP incluso aunque la prefiera a otras de las denominadas libres.

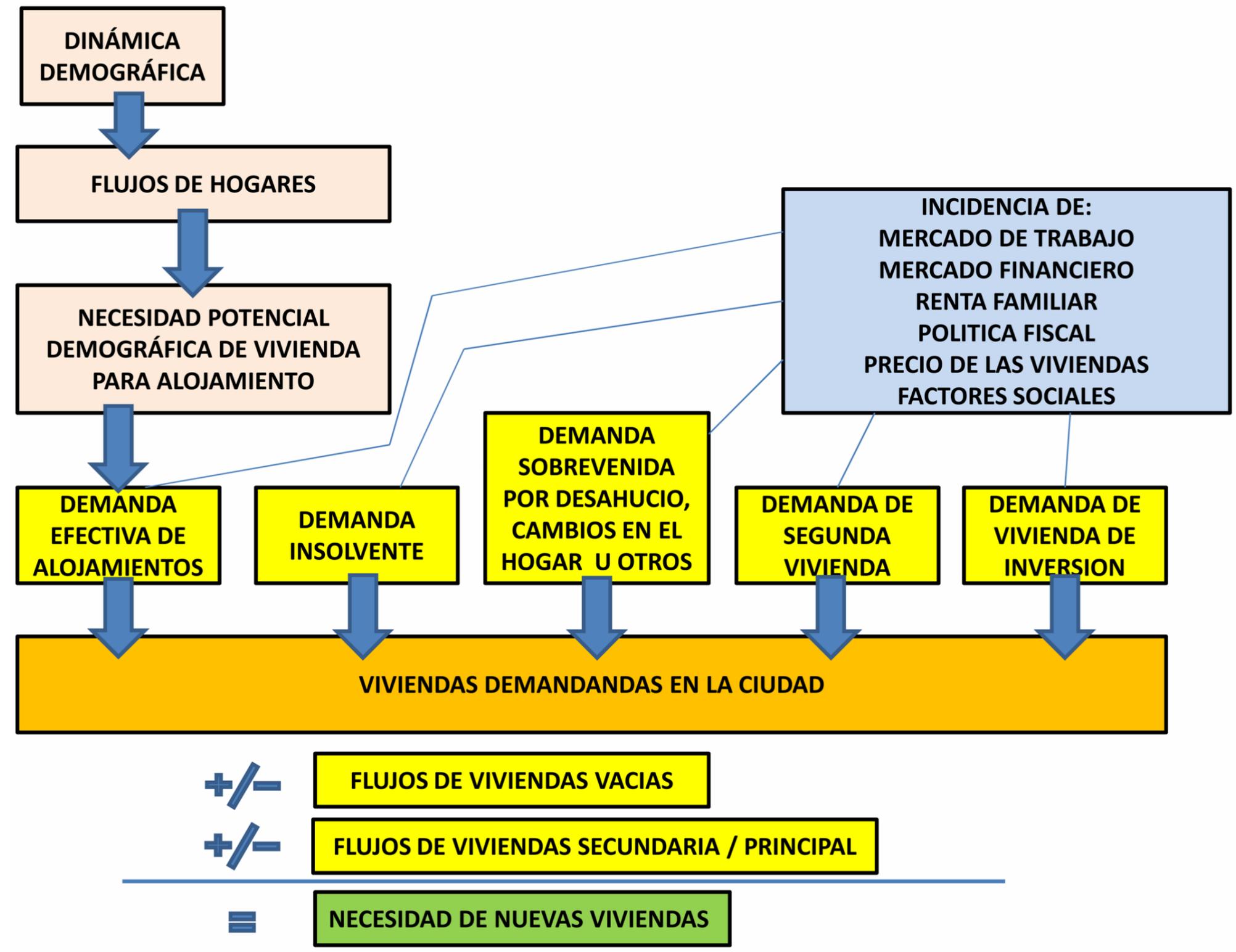


Imagen 1: Estimación de la demanda de vivienda Fuente: Estimación y caracterización de la demanda de vivienda en la Comunidad de Madrid por ámbitos geográficos (2006-2016): julio Vinuesa.2006

4.1.3.1. Metodología de la proyección de población

Dinámica geográfica:

Para hacer la proyección de la población se ha considerado la evolución de la ciudad en los últimos 10 años, el análisis de la población del apartado anterior, así como la publicación *Proyección de la Población de Andalucía, Provincias y Ámbitos Subregionales 2016-2070* del IECA.¹⁶ Sintetizando estos estudios estimamos que la población de Jerez crecerá en 3.376 personas en los próximos 5 años y en 2024 la ciudad contará con **219.300 habitantes**. Es decir existirá un incremento de población del 1,6 %

2020	2021	2022	2023	2024
215.924	217.189	217.905	218.605	219.300

Tabla 3: proyección de la población de Jerez para los próximos 5 años. Fuente: Elaboración propia, 2020

Metodología de la Proyección de población

La proyección de la población de Jerez de la Frontera está basado en el método clásico de componentes, que consiste en determinar el comportamiento futuro de los diferentes componentes que afectan al crecimiento de una población, es decir, crecimiento vegetativo (diferencia entre nacimientos y fallecimientos anuales de residentes) y saldo migratorio (diferencia entre emigraciones e inmigraciones cada año), para integrarlos posteriormente en el conjunto de la proyección.

Las principales ventajas de este método en comparación con otros son dos:

- En primer lugar, este método considera tanto los cambios que se pueden producir en los fenómenos demográficos, como el efecto que tienen las variaciones en el volumen y en la estructura de la población sobre los componentes del crecimiento.
- En segundo lugar, el método de los componentes permite obtener los resultados desagregados por edad. En este trabajo un requisito fundamental es poder obtener la estructura proyectada por edad de la población, ya que dicha estructura constituye la base para la realización de los cálculos sobre la demanda futura de viviendas.

A la hora de realizar la proyección de base, el elemento clave radica en el análisis de la evolución reciente de los diferentes componentes del crecimiento demográfico, como base para la formulación de las hipótesis sobre su comportamiento futuro.

La mortalidad es el componente demográfico que ha tenido y previsiblemente tendrá, una evolución más constante. Los avances médicos, higiénicos y sociales

han provocado un proceso histórico tendente a un aumento de la esperanza de vida de la población y, por lo tanto, a una reducción de las probabilidades de morir en edades más jóvenes.

En este sentido, partiendo de la tendencia que muestran los datos para el período 2000-2016, las proyecciones contenidas en este documento se basan en la hipótesis consistente de que tasa de mortalidad entre 2020 y 2024 se situará en un nivel similar al del período precedente.

De todos modos, el error que se pueda introducir en la previsión final de población por el hecho de haber escogido una hipótesis de mortalidad equivocada es poco importante, ya que el posible error sólo afectaría a las edades más avanzadas, es decir, a la mayor o menor supervivencia de hogares existentes.

Por cuanto respecta a la natalidad, los registros del periodo 2000-2016 ponen de manifiesto una constante disminución de la tasa desde el año 2006, que concuerda con los datos relativos a los ámbitos provincial, regional y nacional, y que provocan que el ritmo de crecimiento vegetativo de la población local se haya visto sensiblemente frenado.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Defunciones	1.428	1.317	1.397	1.434	1.433	1.523	1.481	1.528	1.484	1.488	1.448	1.474	1.592	1.510	1.517	1.576	1.659	1.624	1.723
Tasa mortalidad (1x1.000 hab.)	7.8	7.1	7.5	7.5	7.4	7.8	7.4	7.5	7.2	7.2	6.9	7.0	7.5	7.1	7.1	7.4	7.8	7.8	7,7

Tabla 4: Defunciones y tasa de mortalidad de Jerez. Fuente: IECA, 2020

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Nacimientos	2.114	2.191	2.248	2.360	2.515	2.653	2.711	2.711	2.649	2.511	2.429	2.350	2.247	2.170	2.095	2.032	2014
Tasa natalidad (x1.000 hab.)	11.51	11.84	12.02	12.36	13.05	15.52	13.59	13.38	12.90	12.10	11.63	11.14	10.60	10.25	9.87	9.54	9.46

Tabla 5: Nacimientos y tasa de natalidad de Jerez. Fuente: IECA, 2020

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Nacimientos	2.114	2.191	2.248	2.360	2.515	2.653	2.711	2.711	2.649	2.511	2.429	2.350	2.247	2.170	2.095	2.032	2014
Defunciones	1.428	1.317	1.397	1.434	1.433	1.523	1.481	1.528	1.484	1.488	1.448	1.474	1.592	1.510	1.517	1.576	1.659
Crecimiento vegetativo	686	874	851	926	1.082	1.130	1.230	1.183	1.165	1.023	981	876	655	660	578	456	355

Tabla 6: Nacimientos, defunciones y crecimiento vegetativo en Jerez. Fuente: IECA, 2020

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Inmigraciones	3.030	2.924	3.931	4.040	4.449	3.847	4.286	4.166	3.913	3.641	3.938	3.733	4.007	4.121	4.184	4.196	4.240	4.401
Emigraciones	3.310	2.760	2.776	3.252	3.064	2.966	3.107	3.324	3.281	3.420	3.225	3.599	3.841	4.062	4.339	5.050	4.367	4.683
Saldo	-280	164	1.155	788	1.385	881	1.179	842	632	221	713	134	166	59	-155	-854	-127	-282

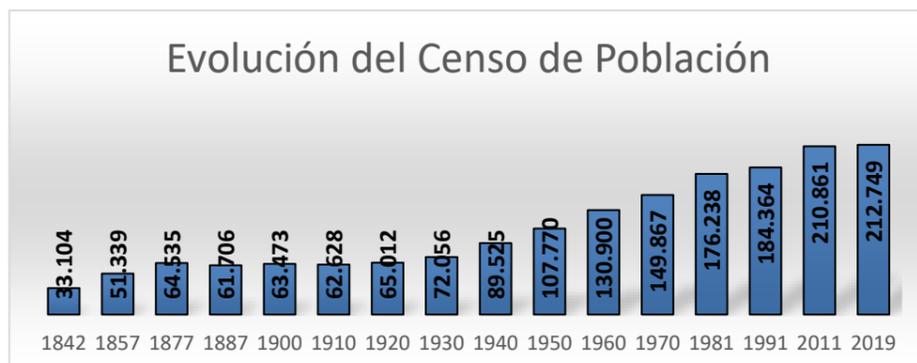
Tabla 7: Inmigraciones, emigraciones y saldo migratorio en Jerez. Fuente: IECA, 2020

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Crecimiento vegetativo	686	874	851	926	1.082	1.130	1.230	1.183	1.165	1.023	981	876	655	660	578	456	355
Saldo migratorio	-280	164	1.155	788	1.385	881	1.179	842	632	221	713	134	166	59	-155	-854	-127
Total	406	1.038	2.006	1.714	2.467	2.011	2.409	2.025	1.797	1.244	1.694	1.010	821	719	423	-398	228

Tabla 8: Diferencia entre crecimiento vegetativo y saldo migratorio. Fuente INE, 2020

¹⁶ <https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/proyecciones/proyec/index.htm>

A la hora de proyectar los nacimientos, se han tenido en cuenta las circunstancias socioeconómicas que explican la tendencia decreciente de la tasa de natalidad y hacen pensar que va a mantener esta tendencia en el futuro:



Gráfica 4: Evolución del censo de población. Fuente: Elaboración propia, 2020

- En primer lugar, el proceso de envejecimiento de la población.
- En segundo lugar el retraso en el momento de formar pareja y tener descendencia, asociado a las dificultades del mercado de la vivienda y del mercado laboral, que podría generar un retraso en la edad de maternidad.
- En tercer lugar, los intensos cambios en el rol de las mujeres, que han provocado que las generaciones más jóvenes hayan decidido tener menos hijos a lo largo de su vida fecunda.

De acuerdo con estas tendencias de natalidad y mortalidad, el crecimiento vegetativo en Jerez en el periodo 2000-2016 presenta una marcada tendencia hacia la ralentización, la cual viene claramente determinada por la reducción de los nacimientos anuales, por cuanto el número (absoluto y relativo) de defunciones se ha mantenido prácticamente constante a lo largo de todo este periodo.

Los movimientos migratorios (emigraciones e inmigraciones) son los que, en principio, más efecto provocan a medio y corto plazo en el volumen y la estructura de las poblaciones locales.

En el caso de Jerez, se observa cómo el saldo migratorio presenta una fuerte correlación con el nivel de actividad económica, incrementándose en los años de crecimiento y reduciéndose en los años de recesión. De este modo, el saldo migratorio en Jerez presenta un fuerte crecimiento entre los años 2002 y 2007 para, a partir de ese año y con los primeros indicios de finalización del ciclo económico, reducirse paulatinamente hasta el punto de presentar registros negativos en los dos últimos años del periodo analizado. Estos datos vienen provocados por los siguientes hechos:

- El ritmo de llegada a Jerez de inmigrantes (sobre todo extranjeros) se ha reducido drásticamente desde el comienzo de la crisis económica (2008).

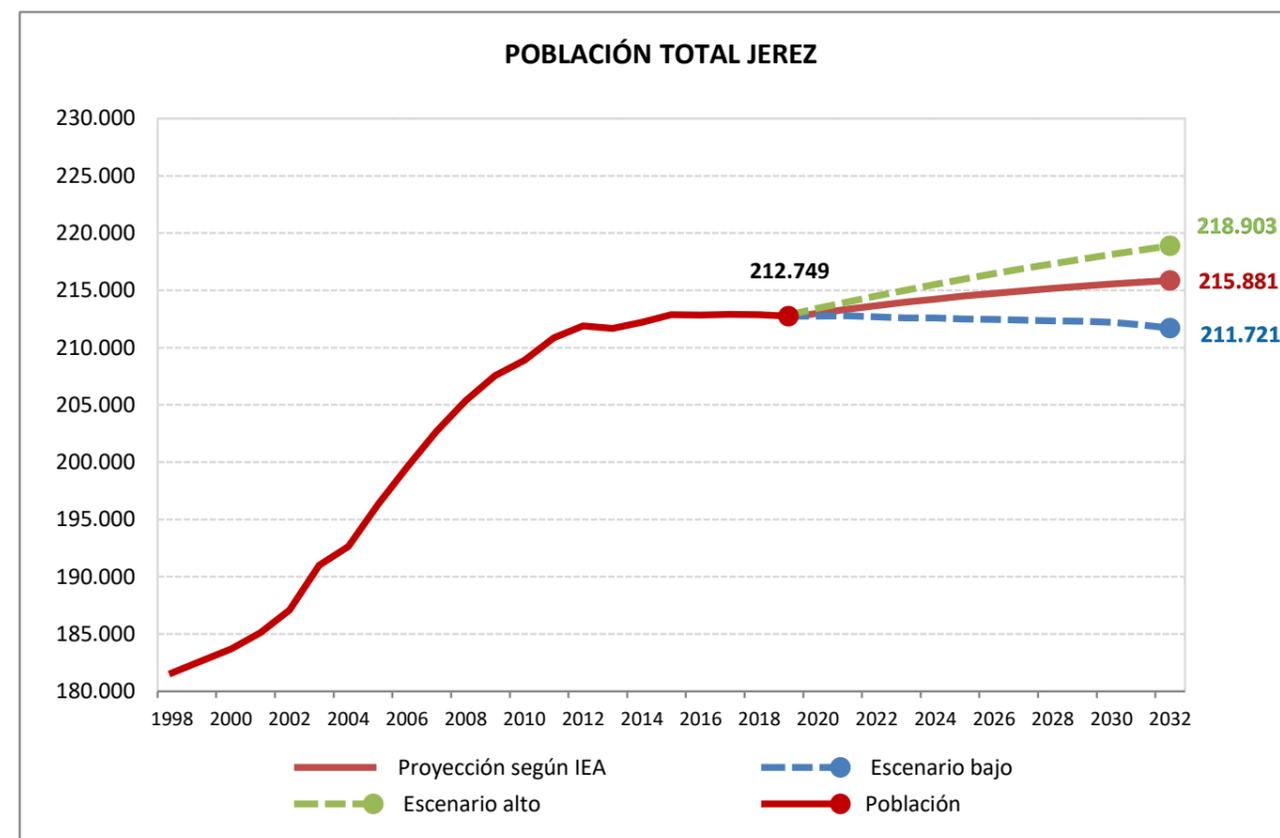
- El ritmo de salida de emigrantes se ha incrementado, como resultado de los emigrantes que vuelven a sus lugares de origen y de los originarios de Jerez que abandonan su residencia, en ambos casos por razones laborales.

Los datos disponibles indican que, si bien una mejora de la coyuntura económica puede suponer la vuelta a registros positivos del saldo migratorio, en ningún caso podrán presentarse de nuevo saldos de +500 personas y en cambio es probable que, a medio plazo, este indicador se sitúe en el entorno de +100 personas anuales de media.

En definitiva, la evolución reciente de los componentes principales de la población indican que, si bien en el periodo 2000-2014 la población jerezana creció una media anual de 1.426 personas, la tendencia en los últimos 7 años es el de un sostenido descenso en el ritmo de crecimiento, hasta el punto que en 2015 por primera vez en los últimos 25 años, la población total de Jerez se ha reducido.

Los datos de tendencia hasta aquí reseñados permiten formular las correspondientes proyecciones y estimar su evolución futura. En este sentido, las dinámicas observadas permiten llegar a varias conclusiones:

1. Sin lugar a dudas, la coyuntura económica ha marcado un cambio en las dinámicas demográficas de Jerez de la Frontera.
2. En el periodo 2000-2016 se distinguen dos etapas muy diferenciadas: Un primera etapa (2000-2010) de continuo crecimiento, determinado tanto por un alto crecimiento vegetativo como por un saldo migratorio positivo; y una segunda etapa (2010-2016) en el que se produce un drástico descenso en la tasa de natalidad, que unido a un saldo migratorio negativo provoca que la población total se haya reducido por primera vez en este siglo.



Gráfica 5: Proyección de población de Jerez en 2035. Fuente: Elaboración propia, 2020

3. La tasa de mortalidad se ha mantenido prácticamente inalterada en los últimos 14 años, situándose en valores centrales con respecto al conjunto de la población provincial y regional.
4. La tasa de natalidad de Jerez viene experimentando un paulatino descenso desde el año 2006, hasta situarse en 2018 en 8,00 nacimientos por 1.000 habitantes, cifras que se sitúan en el tramo más bajo de los registros existentes tanto en ámbito provincial como regional.
5. La evolución de los flujos migratorios en Jerez puede dividirse también en dos etapas: Por una parte, la etapa hasta 2007 que está marcada por un saldo migratorio positivo provocado sobre todo por la llegada de mano de obra extranjera. La segunda etapa, desde ese mismo año, está marcada por los descensos en el saldo migratorio dadas la situación socio-laboral, al abandonar el municipio los emigrantes llegados en la etapa anterior y emigrar una parte de la población activa residente.

De acuerdo con los argumentos expuestos, se han determinado los siguientes escenarios de población:

a) **Un escenario medio**, obtenido a partir de las proyecciones de población a 2035 del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA) y de acuerdo a un modelo de proyección multiregional conforme a la metodología descrita por el Instituto Nacional de Estadística (INE). En este escenario, La población en Jerez aumenta en **5.235 personas** en el periodo 2018-2035 hasta los **220.227 habitantes** en ese año, a una media anual de 408 personas.

b) Un **escenario bajo**, partiendo del escenario medio, se tienen en cuenta los factores que determinan la progresiva disminución de la tasa de natalidad que se constata en el periodo 2000-2018, así como un mantenimiento de la tendencia actual de la reducción del saldo migratorio, derivado de una paulatino caída de la actual coyuntura socioeconómica. De estos supuestos resulta un decremento de la población entre 2018 y 2035 de **1028 personas** (incremento medio anual de 160 personas) hasta los **211.721**.

c) Un **escenario alto**, que igualmente partiendo del escenario medio, estima los efectos de una recuperación económica a medio plazo en el saldo migratorio (menos emigraciones y más inmigraciones) y en la tasa de natalidad (un mantenimiento de las tasas actuales). En este escenario el incremento estimado de la población entre 2018 y 2035 es de **6.154 personas** (incremento medio anual de 600 personas), hasta los **218.903 habitantes**.

4.1.3.2 Metodología de la Proyección de hogares

Hacer una proyección de población a futuro requiere un amplio conocimiento de las claves que determinan la ciudad y su entorno. El número de habitantes crecerá o decrecerá en un periodo determinado en función de tres parámetros principales: Los nacimientos, las defunciones y los flujos migratorios, o flujos de población, que se produzcan durante ese periodo.

Estos tres parámetros están influenciados a su vez por **factores socioeconómicos**, humanos y ambientales que pueden llegar a tener una influencia y variabilidad.

Entre los factores socioeconómicos podemos destacar, la situación económica global, la situación del mercado de trabajo, el mercado financiero, la política fiscal, el atractivo de la ciudad, o incluso la disponibilidad y el precio de las viviendas. **Los factores humanos** son, entre otros la edad de la población, la salud, el sexo, el estado civil o la forma de convivencia. En cuanto a los **factores ambientales** podemos citar el clima o la situación geográfica de la propia ciudad como determinantes del crecimiento y expansión de la población.

1. La metodología utilizada para estimar el número de los futuros nuevos hogares de Jerez de la Frontera hasta el año 2035, se fundamenta en la estructura de los hogares según edad de la persona principal y la dimensión media de los mismos, derivadas de los datos referentes al período 2000-2018. En particular, la proyección de la estructura de los hogares según edad de la persona principal permite aproximar el número de nuevos hogares para el período 2018-2035; la combinación de las proyecciones de hogares y de población permite derivar la dimensión media de los nuevos hogares para el mismo período y, a su vez, contrastar la coherencia con la dimensión media heredada del período 2000-2017.

2. Los datos disponibles indican que el peso de los hogares cuya persona principal tiene menos de 25 años ha pasado del 11,4% en el año 2000 al 27,2% del total en el año 2013 –fundamentalmente a causa del peso específico del grupo de hogares en los que la persona principal tiene entre 25 y 39 años-. En contraposición, los hogares en los que la persona principal tiene 40 años o más han perdido presencia al pasar de representar el 88,6% del total en el año 2000 a menos de tres cuartas partes en el año 2013 (72,8%). Dichos datos son signos evidentes de los movimientos de población referenciados anteriormente.

3. Por otro lado, la dimensión media de los hogares en Jerez de la Frontera ha pasado de 3,35 personas por hogar en 2000 a 2,95 en 2006; ello es debido al descenso registrado de forma generalizada tanto en Andalucía como en el resto de la península consecuencia de diversos fenómenos demográficos, como el aumento de la esperanza media de vida y de la independencia residencial de las personas mayores y la proliferación de las nuevas formas familiares. En cuanto a los datos de 2018, la dimensión

media del hogar ha pasado a 2,38 habitantes por vivienda y ello confirma la línea descendente del tamaño del hogar.

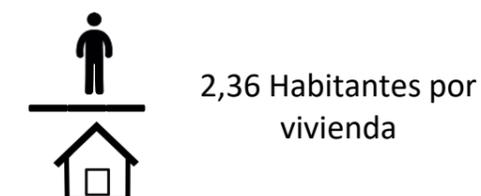


Imagen 2: Dimensión media del hogar en Jerez en 2020. Fuente: Elaboración propia, año 2020

Dicha observación ha conducido a considerar dos escenarios que se traducen en dos hipótesis de trabajo distintas desde el punto de vista de la dimensión media de los hogares:

Escenario optimista. Se fundamenta en diversos supuestos: por un lado, los inmigrantes procedentes del extranjero que afluyen al municipio no se instalan con la familia en un primer momento (hasta llegar alcanzar una situación económica y laboral suficientemente estable), no contribuyendo a evitar la tendencia descendente heredada del período anterior; por otro lado, la población procedente del resto de España –y también del resto de la provincia de Cádiz-, presumiblemente, intensifica la tendencia descendente de la dimensión media, dadas las edades más frecuentes de la misma según se observado anteriormente. Como consecuencia, la dimensión media decrece de una forma considerable, pasando a situarse en 2,62 personas por hogar en el año 2024.

Escenario conservador. Parte de la base de diferentes hipótesis: por un lado, una parte no despreciable de los inmigrantes que proceden directamente del extranjero se instalan en el municipio con la familia, con lo que contribuyen a evitar la tendencia descendente heredada del período anterior, y a compensar la dimensión media descendente de la población procedente del resto de España –y también del resto de la provincia de Cádiz-. Como consecuencia, la dimensión media decrece suavemente al pasar a situarse en 2,30 personas por hogar en el año 2024.

Cuando se combinan las dos hipótesis de trabajo de dimensión media de los hogares con los dos escenarios de proyección de población se obtienen cuatro escenarios de proyección de hogares:

Escenario bajo: parte de la consideración conjunta de la hipótesis conservadora de dimensión media y el escenario conservador de población. Implícitamente, presupondría que la población mantiene las tendencias heredadas del período 2000-2014 y que las entradas netas procedentes directamente del extranjero incorporan a personas que aportan una dimensión media de los hogares superior a la mostrada por los residentes

en el municipio en una proporción suficientemente elevada como para evitar que la dimensión media de los hogares caiga rápidamente.

Escenario intermedio bajo: resulta de contemplar conjuntamente el escenario conservador de dimensión media y el escenario optimista de población. Presupone, por tanto, que la herencia del sexenio previo se dejará sentir completamente en todo el período de proyección porque se intensificarán el crecimiento natural, las entradas netas interiores y las entradas netas externas; por tanto, se mantendrán las aportaciones positivas de personas procedentes del resto de España y del extranjero, en edad de formar familia y con familias ya formadas, que probablemente contribuirán a suavizar la tendencia descendente del número medio de personas por hogar.

Escenario intermedio alto: combina la hipótesis optimista de dimensión media y el escenario conservador de población. Es decir, parte de la base del mantenimiento moderado de las tendencias detectadas en el período 2000-2014 en los componentes de la población -crecimiento natural, saldo migratorio interno y saldo migratorio exterior- y, el descenso rápido del número de personas por hogar dado que, presumiblemente, el aumento de las entradas netas de población directamente del extranjero no conseguirán compensar completamente la inferior dimensión media de las familias que procederán del resto de España.

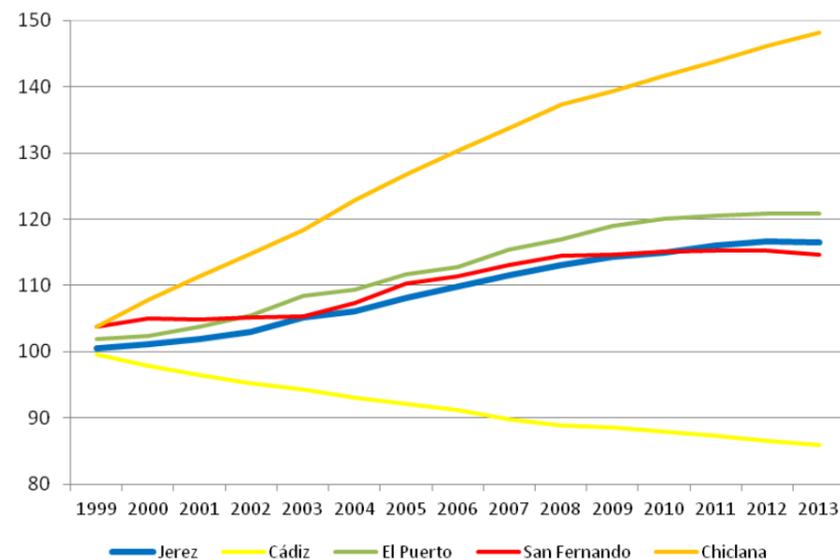
Escenario alto: se deriva de combinar el escenario optimista de dimensión media al escenario optimista de población. En este sentido, presupone que la población prolongará el cambio de tendencia producido en 2003 según los datos disponibles y, en consecuencia, se intensificarán las entradas de población residente en el resto de España y en el extranjero, en edades de formar familia y con familias previamente formadas, que, no obstante, no conseguirán compensar completamente la tendencia a la baja del número de personas por hogar.

4.1.3.3 Proyecciones de población y hogares

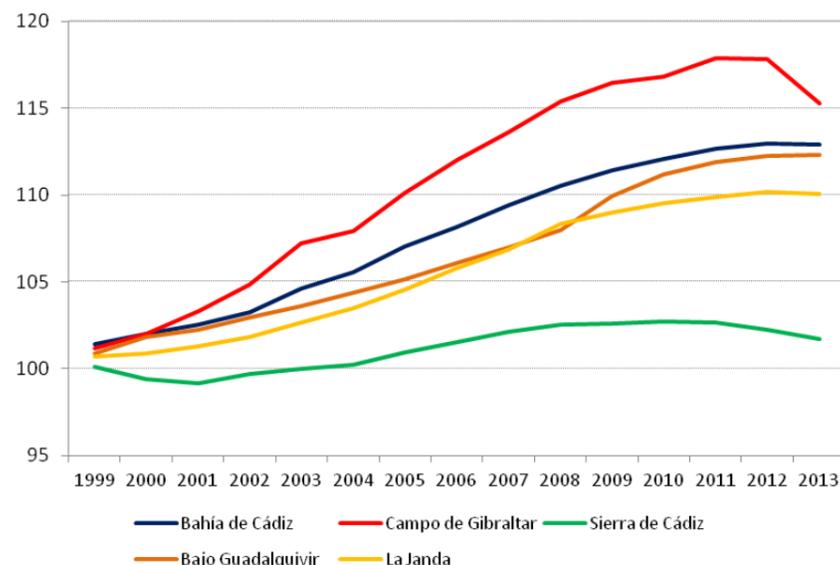
Contexto geográfico

Tanto la Bahía de Cádiz como el Campo de Gibraltar han seguido la misma evolución demográfica de la provincia de Cádiz: crecimiento continuado en 1999-2012 hasta estabilizarse, siendo las excepciones la disminución del crecimiento del Campo de Gibraltar a partir de 2012 y la de la Sierra de Cádiz desde 2011. Jerez de la Frontera no es una excepción dentro de la Bahía de Cádiz –no en vano acumula la tercera parte de la población comarcal- la población del municipio ha crecido un 11,4% entre 1986 y 2006 –es decir, un 0,54% anual acumulativo, se ha pasado de 179.191 habitantes en 1986 a 199.544 en 2006, y la población de la comarca ha crecido un 13,6% en el mismo período -que representa un 0,64% anual acumulativo-, con caídas entre 1995 y 1996 entorno al 5% y el 3%, respectivamente. En contraste, la

capital de la provincia no ha dejado de perder población durante este mismo período de 11 años a un ritmo similar al experimentado por Jerez y la Bahía de Cádiz pero de signo contrario.



Gráfica 6: Evolución de la población en la provincia de Cádiz (base 100=1998). Fuente: Elaboración propia, 2013



Gráfica 7: Evolución de la población en la bahía y Cádiz (Base 100= 1998). Fuente: Elaboración propia, 2013

Proyección moderada

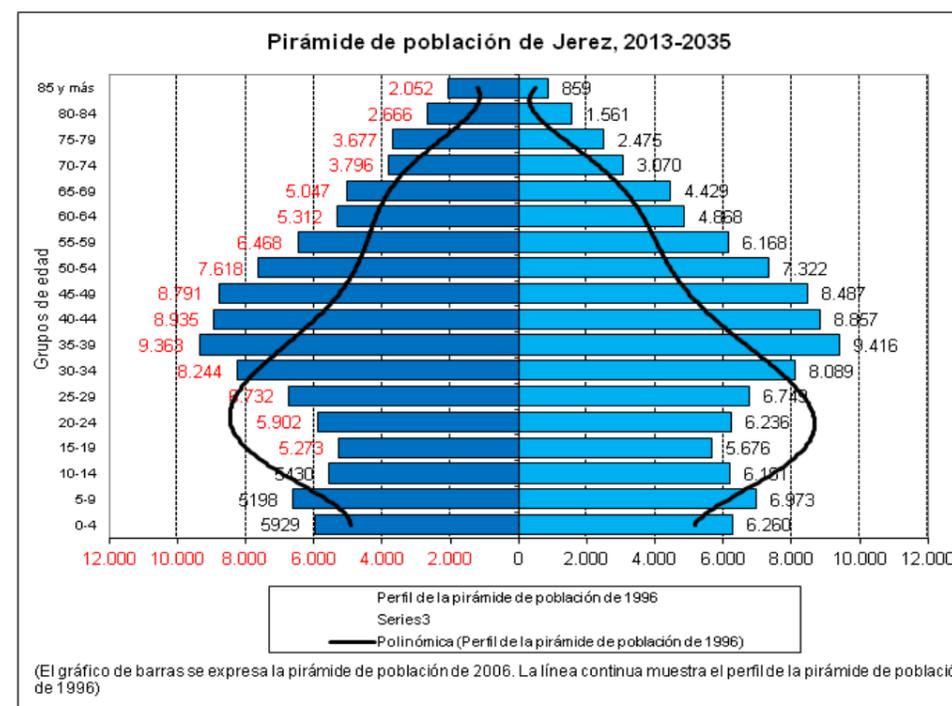
Como se ha explicado en el apartado anterior, Jerez pasará de tener de 212.749 habitantes empadronados en el año 2019 a tener 215.881 habitantes en año 2035 y la población se incrementará en 3.132 personas atendiendo a un escenario de crecimiento medio. Esta evolución supone un crecimiento total del 1,4 % en 16

años. Estos datos muestran cómo el saldo migratorio positivo, correlativo al nivel de actividad económica, junto a un crecimiento vegetativo igualmente positivo del período 1998-2012 se ha estancado. El crecimiento se ralentizó con la reducción de la tasa de natalidad a partir de 2006 y la constancia en las defunciones, unido a la disminución de llegada de inmigrantes y el aumento de la emigración por motivos laborales en dichos años de recesión (saldo migratorio negativo). Como resultado, la población total de Jerez y también la de su entorno geográfico, se redujo en 2013 por primera vez en el siglo XXI, tal y como se aprecia en los gráficos.

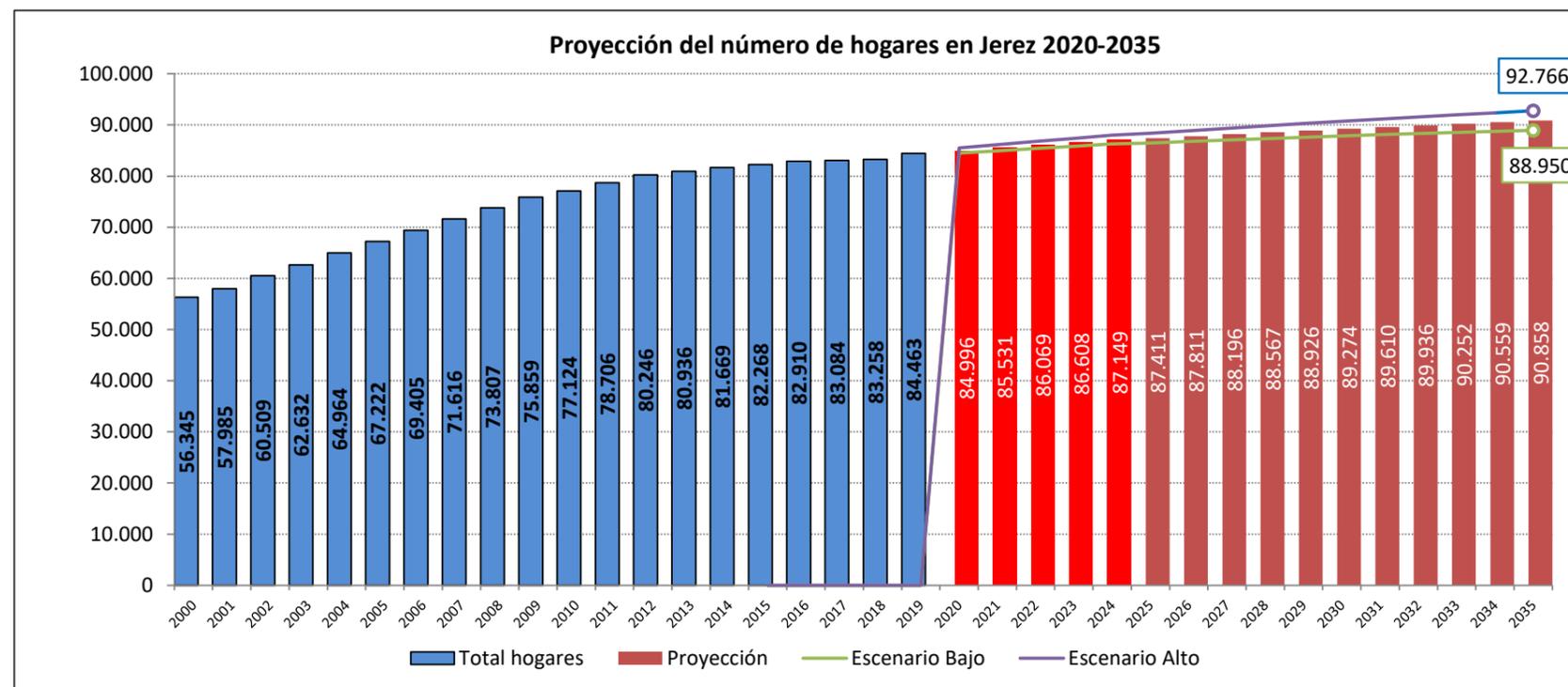
NÚCLEO	POBLACIÓN		
	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
NUCLEO PRINCIPAL	191.793	93.366	98.427
CHAPARRITO (EL)	53	32	21
BARCA DE LA FLORIDA (LA)	3.837	1.926	1.911
CUARTILLOS	902	447	455
ESTELLA DEL MARQUÉS	1.479	738	741
GIBALBÍN	467	244	223
GUADALCACÍN	4.483	2.236	2.247
JOSÉ ANTONIO	277	140	137
PUENTE LA GUAREÑA	295	139	156
INA (LA)	278	141	137
BALDÍO GALLARDO	31	12	19
CAÑADA DEL LEÓN	113	56	57
RAJAMANCERA	139	73	66
MESAS DE ASTA	266	142	124
NUEVA JARILLA	1.349	663	686
PORTAL (EL)	431	205	226
SIERRA SAN CRISTÓBAL	16	7	9
LOMOPARDO	327	164	163
MOJO (EL)	130	65	65
PACHECAS (LAS)	64	29	35
SAN ISIDRO DEL GUADALETE	560	293	267
TABLAS (LAS)	103	51	52
TORNO (EL)	1.216	616	600
TORRE MELGAREJO	352	178	174
TORRECERA	1.230	601	629
Población en diseminados	2.558	1.333	1.225
JEREZ DE LA FRONTERA	210.191	102.564	107.627

Tabla 9: Población de Jerez por núcleos. Fuente: IECA Andalucía pueblo a pueblo, 2020

Si se comparan estos datos con los proyectados en el anterior Plan Local de Jerez, las proyecciones de población para la actual coyuntura socioeconómica y dinámica demográfica tienen un carácter más reducido y decreciente. Las proyecciones de cara al año 2035, oscilaban entre los 216.000 y 225.000 habitantes en función del escenario propuesto, contrastan con aquellas realizadas en el clima de bonanza económica de la burbuja inmobiliaria, donde sólo para el periodo 2006-2018 se estimaban crecimientos entre la franja de los 238.000 y 242.000 habitantes.



Gráfica 8: Pirámide de la población de Jerez 2013-2015. Fuente INE, 2012



Gráfica 9: Evolución y proyección de hogares en Jerez. Fuente: IECA- Elaboración propia, 2020

Grupos de edad

En cuanto a la proyección por grupos de edad organizados en decenios, las proyecciones elaboradas para 2035 señalan una disminución de la base y franjas intermedias de la estructura de edades de la población de partida tanto en el escenario bajo como en el escenario alto, concentrándose el aumento de población en los grupos de edad de 55 años en adelante, reflejo de las dinámicas demográficas explicadas anteriormente en las hipótesis de trabajo. El aumento en la esperanza de vida, unido a la reducción de la natalidad y al aumento de la emigración modifica la forma de la pirámide poblacional, estrechándose en su base y haciéndose más ancha conforme envejece la población.

Esta pirámide poblacional difiere considerablemente de la propuesta en el anterior Plan, donde la ampliación de la base de la estructura de edades era la tónica dominante en cualquiera de los escenarios proyectados.

Hogares

El número de hogares totales se ha incrementado en 26.913 en el periodo 2000-2018, aumentando aquellos formados por 3-4 miembros en mayor medida que el de hogares de 1-2 miembros. Las unidades familiares de 5 o más miembros siguen un proceso decreciente con los años.

Para el periodo analizado, el número de hogares en Jerez de la Frontera puede crecer hasta un máximo de **92.766 (escenario alto)**, o bien hasta un mínimo de **88.950 (escenario bajo)**, siendo 90.858 la cifra proyectada para un escenario intermedio.

Estas cifras son semejantes a las proyectadas en el Plan anterior, con la peculiaridad de que en él hacían referencia al periodo 2008-2018. Esta peculiaridad vuelve a confirmar la hipótesis del lento crecimiento que seguirá Jerez hasta 2035.

4.1.4 Estimación de la demanda de vivienda en la ciudad

Perfil medio del demandante

Teniendo en cuenta los datos publicados¹⁷ relativos a las necesidades de vivienda, la población jerezana se ha caracterizado por una **escasa movilidad residencial** en las últimas décadas: el 81,1% de los habitantes residen en el municipio desde hace más de 20 años, estando empadronado el 98%.

Los datos muestran que el 32,3% de la población de Jerez presenta algún tipo de necesidad con relación a la vivienda:

- El 9,2% tiene necesidad de acceso a una primera vivienda.
- El 7,8% tiene necesidad de cambiarla.
- El 15,7% presenta necesidad de reforma de la vivienda o rehabilitación.

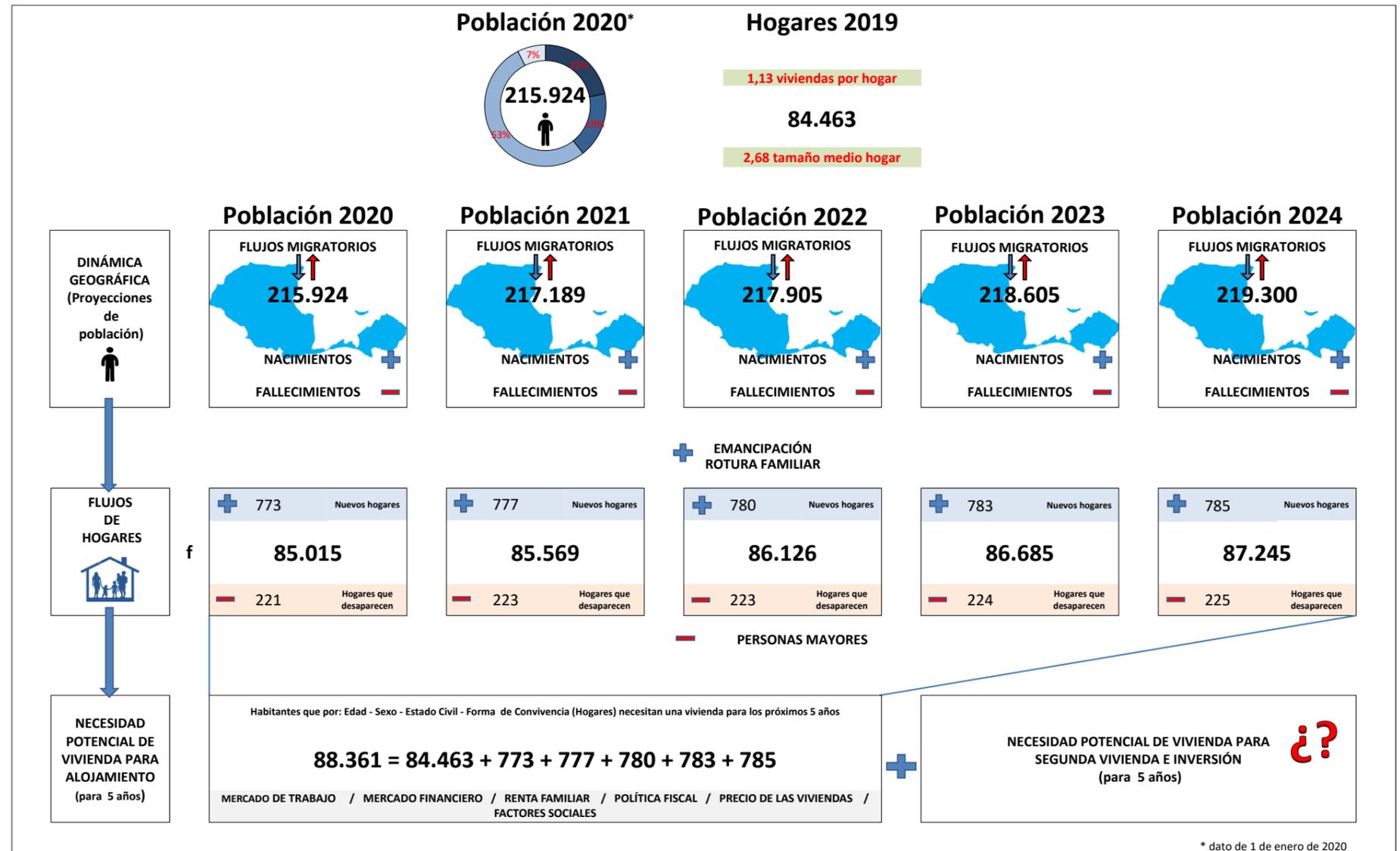


Imagen 3: Estimación de la demanda de vivienda en Jerez. Fuente: Elaboración propia, 2020

¹⁷ Principalmente procedentes de INE y IECA

El 59,7% de los demandantes son hombres, con **edad media de 26 años**, El 45,1% son ocupados. El 67,8% manifestaba preferencia por el régimen de tenencia en propiedad, lo cual se debía a tener una mayor capacidad financiera para hacer frente al esfuerzo financiero. Este hecho posiblemente haya cambiado en la actualidad con la precarización de las condiciones laborales en el contexto del reajuste económico de la crisis.

Relacionado con lo anterior, la **fuerza de financiación** más importante que preveían los residentes de Jerez que van a adquirir una nueva vivienda eran los créditos (66% así lo afirmaba), representando otras partidas de apoyo a la compra como la ayuda pública el 39,5% y la venta de una vivienda anterior el 34,6%. La retirada de financiación por parte de las entidades bancarias, unido a los recortes públicos y la paralización del mercado inmobiliario, actualizan estos datos sugiriendo un panorama más negativo.

Siguiendo con los datos de Junio de 2009, en los hogares que **necesitan rehabilitar** su vivienda (10.922) el 80% presenta una necesidad urgente (25.499 personas). Con respecto a la financiación de la rehabilitación mostraban una opinión del 63,1% en ayudas públicas, el 25,3% en créditos y el 22% en ahorros propios, datos inviábiles en la actual coyuntura socioeconómica.

El **tramo de edad** mayoritario de personas que necesitan rehabilitar su vivienda (14.936) es el **de 35-64 años**, prefiriendo el 90,8% de los residentes en Jerez que precisan una reforma de su vivienda acometer la rehabilitación antes de cambiar de residencia. Y de aquí el 93,9% solicitará ayudas públicas a la rehabilitación si pudiera disponer de alguna.

Estos datos mostraban la urgencia presente en Jerez para acceder a la vivienda, unido al optimismo en la concesión de créditos y financiación pública coherentes con un panorama económico positivo, situación muy diferente a la actual

Demanda cuantitativa

Basándonos en las proyecciones de población de hogares para el periodo de vigencia del PMVS de 2020 a 2024 y siguiendo las consideraciones explicadas en el apartado 4.1.3, hemos estimado la demanda potencial de vivienda para dicho periodo. Para determinar el potencial bruto, se ha calculado la previsión de incrementos de hogares derivados de la emancipación familiar y la rotura familiar,

¹⁸ Cabe destacar las consecuencias de la crisis inmobiliaria que ha originado grandes bolsas de viviendas vacías y la mala regulación del mercado inmobiliario en los últimos años que ha generado una burbuja de inmuebles con fines estrictamente especulativos.

¹⁹ Es la que constituye la residencia habitual y permanente de sus ocupantes. Su cálculo se obtiene de las hojas padronales de la ciudad. (ver aptdo. 1.4 Definiciones)

sin considerar la extinción de hogares que se produce en aquellos otros habitados por personas mayores de más 75 años que viven solas. Partiendo de los hogares existentes en 2019, que son 84.236, se estima **un incremento de 4.773 hogares** para 5 años con lo que el potencial bruto asciende a 89.009 hogares. Este número representa la necesidad potencial para alojamiento o, si se prefiere, **89.009 es el número de viviendas que debe tener la ciudad** para alojar a todos sus habitantes.

Para hacer el cálculo de las necesidades de vivienda distintas a las de alojamiento, esto es para segunda vivienda o inversión, no disponemos de estudios específicos en la ciudad que avalen la aplicación de unos coeficientes mínimos o márgenes sobre el número de viviendas construidas. De hecho, la existencia de bolsas de viviendas de segundo uso o de inversión en la ciudad no obedece, en general, a previsiones deliberadas sino que más bien surgen como consecuencia de la autorregulación y ajuste del mercado de la oferta y demanda. También existen otros múltiples factores que conllevan a la dedicación de una parte de los activos inmobiliarios a fines distintos a los que en principio se han concebido¹⁸. Por ello cabría pensar si desde la perspectiva de un plan municipal es necesario estimar unos porcentajes de demanda para estos fines. Pero, dada la importancia que tiene el estudio de viviendas vacías o desocupadas en el planeamiento urbanístico y el interés social que despierta en la ciudadanía, estimamos que es necesario abordar este aspecto desde el PMVS.

Por ello vamos, a estudiar los porcentajes para cada tipo de demanda. Para simplificar el proceso, vamos a partir de datos existentes en las bases de datos municipales actualizados al año 2020 y los vamos a contrastar con la previsión de demanda bruta calculada. El resultado representa una "foto fija" de la realidad actual de la ciudad para el año 2020.

En esta *foto* hemos independizado la **vivienda principal**¹⁹ de la **no principal**²⁰. Hemos añadido a los datos de vivienda principal las previsiones de demanda insolvente y sobrevenida calculados para los 5 años de vigencia del PMVS y así hemos obtenido la demanda de vivienda principal en la ciudad para ese mismo periodo. Proyectando los porcentajes de viviendas *no principales* calculados para 2020 obtendremos la estimación de la demanda para inversión y la demanda secundaria.

El resultado final arroja una **estimación de demanda global de 91.801 viviendas**, 89.009 viviendas principales y 2.792 no principales. Esto representa un incremento

²⁰ Vivienda que no constituye la residencia habitual y permanente de sus ocupantes. No hay nadie empadronado en ella. (ver aptdo. 1.4 Definiciones)

²¹ Que serían determinadas a partir de la cifra de las consideradas *sin uso aparente* y habría que restarles, entre otras, las viviendas disponibles en venta, en alquiler, y aquellas que no son habitables.

teórico del volumen del parque existente de 290 viviendas que se obtiene considerando la plena ocupación del mismo.

Reiteramos lo dicho en apartados anteriores sobre la construcción de viviendas: *De la determinación de las políticas de vivienda que puedan establecerse para la reducción de las viviendas realmente vacías²¹, así como de la capacidad que se tenga para sugerir el uso de viviendas secundarias como principales, podremos puntualizar el número de nuevas viviendas que son necesarias y que deben construirse en la ciudad²²*. Es decir, que si no consideramos la ocupación de ninguna de las 6.333 viviendas sin uso aparente detectadas en el parque, ni el uso como vivienda principal de ninguna de las 942 viviendas secundarias previstas, entonces, sería necesario construir **4.773 viviendas** para atender estrictamente a la demanda de los próximos 5 años.

Viviendas Protegidas y Libres: Coeficientes por perfiles de demandantes

Del estudio que a continuación hacemos de cada uno de los perfiles de demandantes de vivienda libre y protegida en la ciudad, así como de las características particulares de la demanda social en Jerez²³ hemos estimado que, aproximadamente un 30 % de las viviendas necesarias en la ciudad deben ser destinadas a la demanda protegida. Es decir, **1.432 viviendas protegidas** y el resto, **3.341 a renta libre**.

²² Este número de viviendas es el necesario únicamente para atender a nueva demanda desde una perspectiva estrictamente numérica, sin considerar los márgenes que se producen al ajustar la demanda al programa de necesidades, en número de dormitorios, las preferencias de los usuarios ni tampoco se consideran las actuaciones de rehabilitación o reforma en el parque.

²³ Estos aspectos están tratados en los apartados 4.1.4.1, 4.1.4.2 y 4.1.4.3

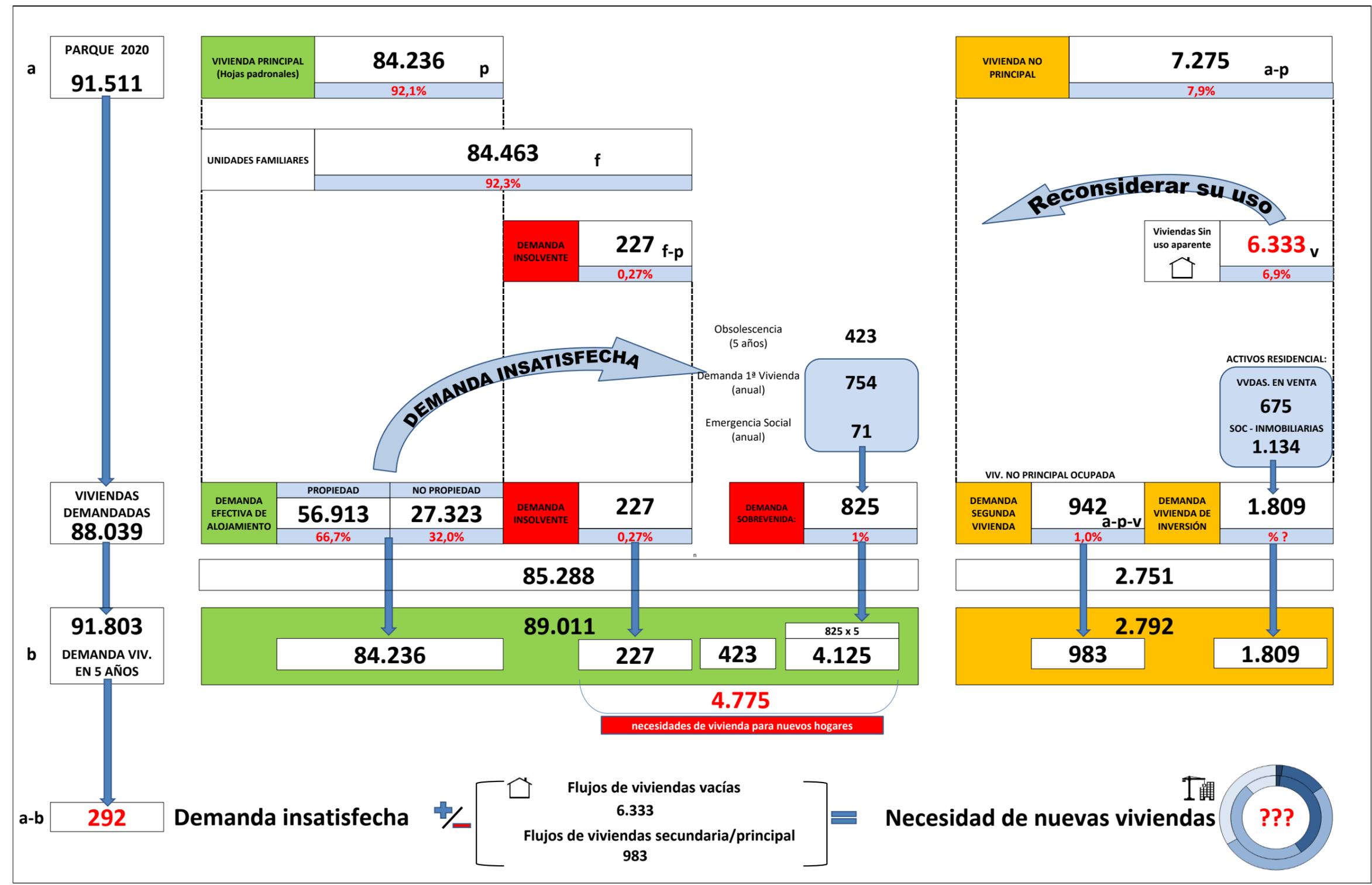


Imagen 4: Cuantificación de la demanda global de vivienda en Jerez de 2020 a 2024. Fuente: Elaboración propia, 2020

Cuadro resumen del cálculo efectuado

Se parte del conocimiento del número de viviendas actuales en Jerez, 91.511 viviendas, de las cuales 84.236 viviendas son principales (92%) y 7.275 no principales (8%).

De los datos del padrón sabemos que existen 84.463 unidades familiares. Estas unidades familiares residen en las 84.236 viviendas. La diferencia numérica entre ambos dígitos nos revela que existen 227 unidades familiares²⁴ que no disponen de vivienda propia y que comparten hogar con otra unidad familiar. Es decir la demanda insolvente es de 227 viviendas.

Por otro lado se estima la demanda sobrevenida para 5 años procedente de la demanda anual de primera vivienda (754), de la previsión de obsolescencia de viviendas (421) y de la de emergencia social (71 viviendas)²⁵ El total de todas estas demandas suman 89.009 viviendas que deben ser destinadas a viviendas principales.

En cuanto a las viviendas no principales lo calculamos a partir del parque existente de 7.275 viviendas. El parque de viviendas no principales incluye las viviendas sin uso aparente²⁶ de la ciudad que son 6.333, casi el 7% del total. Esta cantidad de viviendas incluye a las viviendas que están en venta, las disponibles para el alquiler, las dedicadas a la inversión, las obsoletas y las deshabitadas por alguna otra causa no mencionada anteriormente²⁷.

Si detraemos las viviendas sin uso aparente de la ciudad, (6.333) al número de viviendas no principales, (7.275) obtenemos las viviendas ocupadas no principales de la ciudad (942). Estas viviendas son segundas viviendas; bien por ser segundas residencias o bien por ser viviendas dedicadas a otros usos o actividades. Si mantenemos este porcentaje de 1.2 % sobre el total podemos obtener la cifra aproximada de 983 viviendas como demanda de segunda vivienda para los próximos 5 años en la ciudad.

La demanda para inversión expresada en la cantidad de 1.809 viviendas la obtenemos de los datos que disponemos del mercado inmobiliario de la ciudad (apartado 4.2.12) y de las pertenecientes a Sociedades Anónimas obtenidas de las bases de datos de IBI. No consideramos aquí incrementos de demanda para 5 años.

Tabla 10: Cuadro resumen del cálculo de demanda. Fuente: Elaboración propia, 2020

4.1.4.1 Perfil del demandante de vivienda libre.

Para obtener el perfil de demandante de vivienda libre se ha contactado con agentes del sector inmobiliario de la ciudad para pedirles información. También se ha confeccionado una encuesta de petición de datos de la demanda inmobiliaria en la ciudad que se ha remitido al efecto a las Agencias de la Propiedad Inmobiliaria (API). La información obtenida nos ha sido facilitada principalmente por Gestores Inmobiliarios de la Provincia de Cádiz (GICA) y ha proporcionado el siguiente resultado:

El perfil tipo del demandante de vivienda libre responde es principalmente una **pareja** (70%) que desea una vivienda de **tres dormitorios** en **propiedad** (70%) comprada mediante la suscripción de una **hipoteca**.

CUESTIONARIO DEMANDA INMOBILIARIA DIRIGIDO A AGENCIAS DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

Conocer el perfil socioeconómico de los solicitantes de vivienda permite ajustar las decisiones en materia de vivienda a las necesidades expresadas por la demanda. Por ello rogamos rellenen una ficha por cada demandante de vivienda atendido durante el periodo que va desde el 1 de marzo 2014 a 30 de abril 2014, contestando a los apartados que correspondan. Le garantizamos que el cuestionario es totalmente anónimo y que los datos facilitados serán tratados de forma agregada y en ningún caso de manera individual.

Nombre entidad colaboradora	
Dirección	
Nombre persona contacto	
Teléfono / e-mail	

P1.- Edad del solicitante

P2.- Lugar de nacimiento

P3.- Ingresos familiares netos

P3.- Tipo de familia demandante

1. Monoparental	
2. Pareja	
3. Soltero/Separado	
4. Otros	

P5.- Solicitantes según vivienda de procedencia. (Indique procedencia de la vivienda de la persona demandante)

1. Propiedad del solicitante	
2. Propiedad de la pareja	
3. Propiedad de la familia	
4. Alquiler propio	
5. Alquiler de la pareja	
6. Alquiler de la familia	
7. Vivienda cedida por la empresa	
8. Vivienda cedida por la familia	
9. Otras	

P6.- Indique régimen de tenencia deseado

Vivienda unifamiliar	
Vivienda plurifamiliar	

P7.- Indique precio máximo dispuesto a pagar por:

Vivienda en venta	
Vivienda en alquiler/renta mensual	

P8.- Superficie deseada

P9.- Indique procedencia del dinero disponible por usted para la adquisición de la vivienda (puede elegir más de una)

1. Pago contado	
2. Ayuda de la familia	
3. Hipoteca	
4. Venta piso propiedad	
5. Ayudas oficiales de la administración	

P10.- Indique preferencia zona deseada para residir (en el reverso se adjunta plano orientativo).

1. Distrito 1 y 2 (zona centro)	
2. Distrito 3 (zona oeste)	
3. Distrito 4 (zona norte)	
4. Distrito 5 (zona noroeste)	
5. Distrito 6 (zona este)	
6. Distrito 7 (zona sur)	

P11.- Señale de las motivaciones que se relacionan, las que considere más importantes a la hora de seleccionar el lugar de residencia.

1. Céntrico	
2. Precios	
3. Tipo de vivienda	
4. Buenas comunicaciones	
5. Calidad ambiental	
6. La gente que vive	
7. Viven amigos/familia	
8. Proximidad equipamientos/servicios	
9. Combinación de diferentes motivos	

P12.- Seleccione régimen de tenencia interesado

1. Compra	
2. Alquiler	
3. Alquiler con opción a compra	

13.- La vivienda que desea se encuentra en estado

1. Obra nueva	
2. Segunda mano	
3. Indiferente	

14.- Señale los equipamientos y servicios deseados que considera usted indispensables a la hora de elegir una vivienda

1. Calefacción	
2. Ascensor	
3. Muebles	
4. Portero automático	
5. Garaje	
6. Aire acondicionado	
7. Combinación de varios	
8. Indiferente	

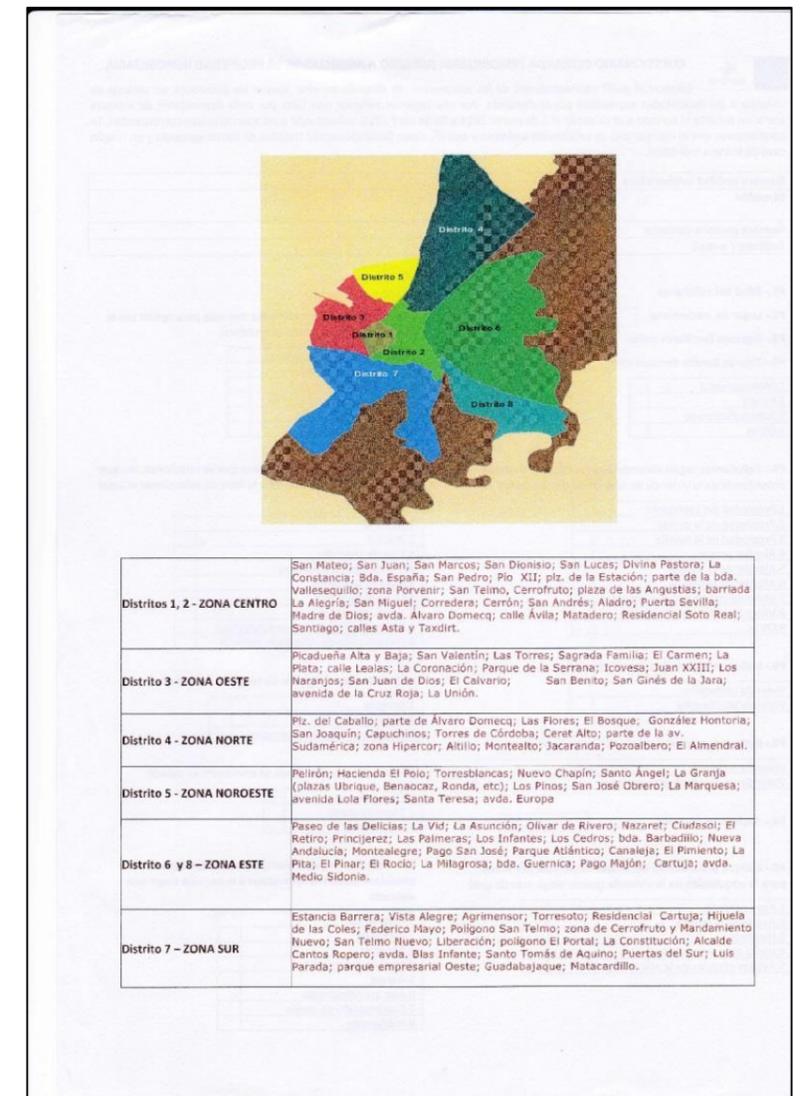


Imagen 5: Encuesta de demanda inmobiliaria. Fuente: Elaboración propia, 2017

²⁴ También pueden llamarse unidades de convivencia

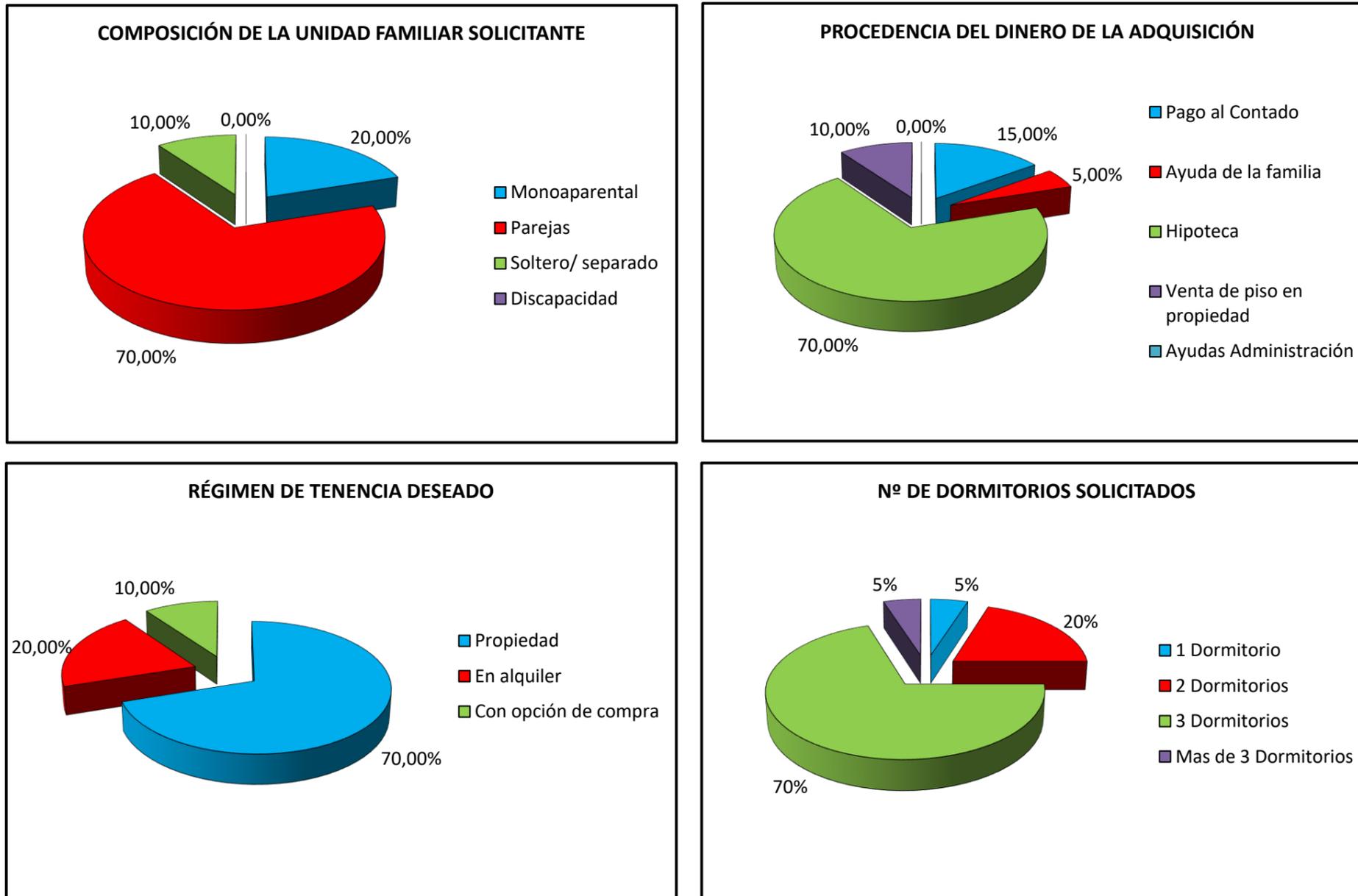
²⁵ Se indica que hay un número de viviendas a construir por obsolescencia (estimado en 423 viviendas en 5 años) pero no se añade al cálculo de la demanda puesto que no la incrementa.

²⁶ Obtenido de la base de datos de Aqualia (ver aptdo. aptdo. 1.14)

²⁷ Casos particulares pueden ser las viviendas con causas pendientes, desahucios hipotecarios y viviendas en stock de entidades bancarias.

4.1.4.2 Perfil del demandante de vivienda protegida

Para conocer el perfil del demandante de vivienda protegida se ha solicitado al Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Jerez (RPDVP) un informe estadístico sobre su actividad. A continuación se transcribe el mismo que hace referencia al estado de noviembre de 2020.



Gráfica 10: Perfil del demandante de vivienda libre. Fuente GICA, 2017

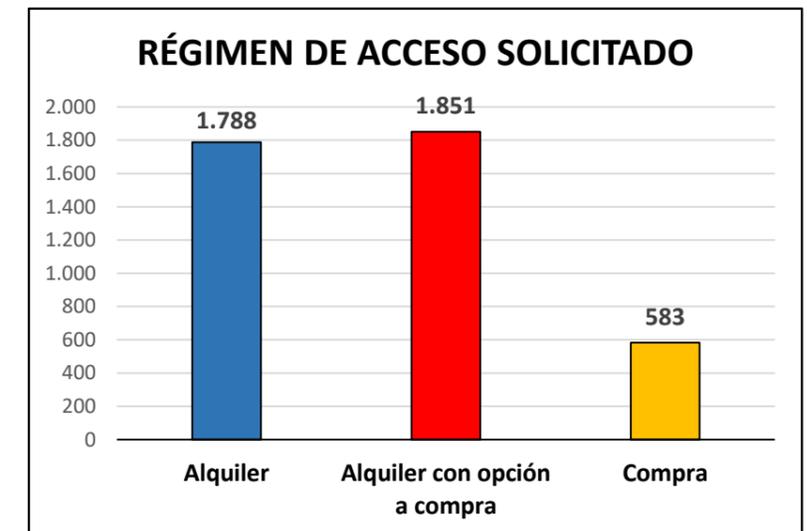
REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS RPMDVP

INFORME ESTADÍSTICO NOVIEMBRE 2020

A continuación se detallan los datos del estado de las solicitudes del Registro;

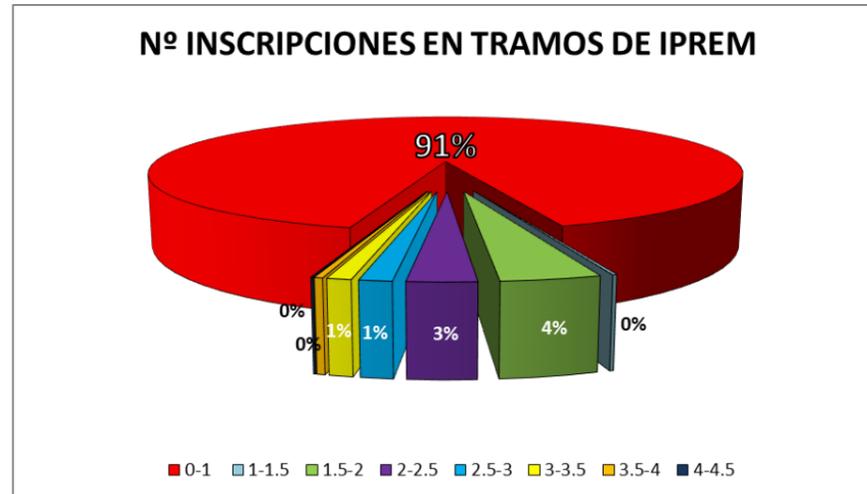
- Inscritas: 2.419
- Canceladas: 3.417
- Denegadas: 364
- Adjudicadas: 854

1. Régimen de ACCESO solicitado



Gráfica 11: Régimen de acceso al RPMDVP, fuente RPMDVP, 2020

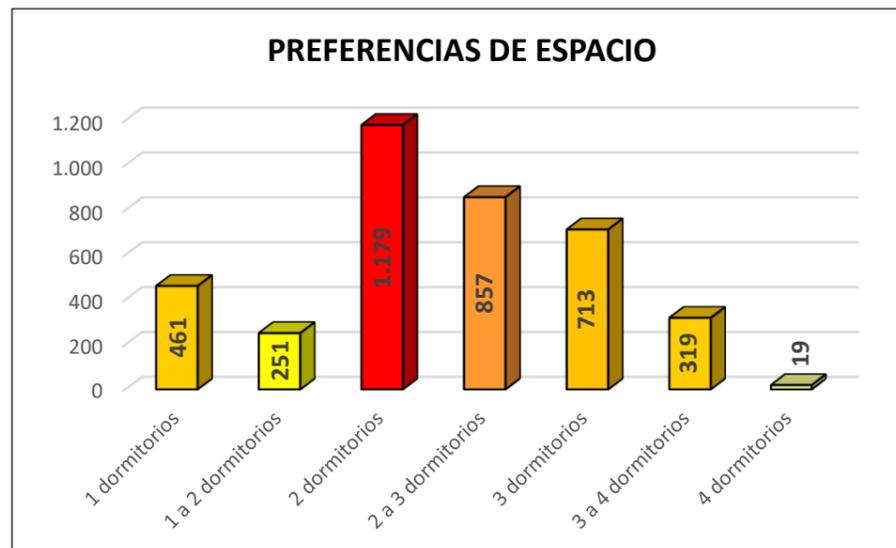
2. **INGRESOS de los solicitantes**



Gráfica 12: Ingresos de los solicitantes del RPMDVP. Fuente: RPMDVP. 2020

3. **Clasificación según DORMITORIOS demandados**

A continuación se muestra un gráfico porcentual de la distribución de las solicitudes en función del número de dormitorios solicitados o demandados por los inscritos. Es importante destacar que una misma solicitud puede demandar viviendas de más un tipo de dormitorios.

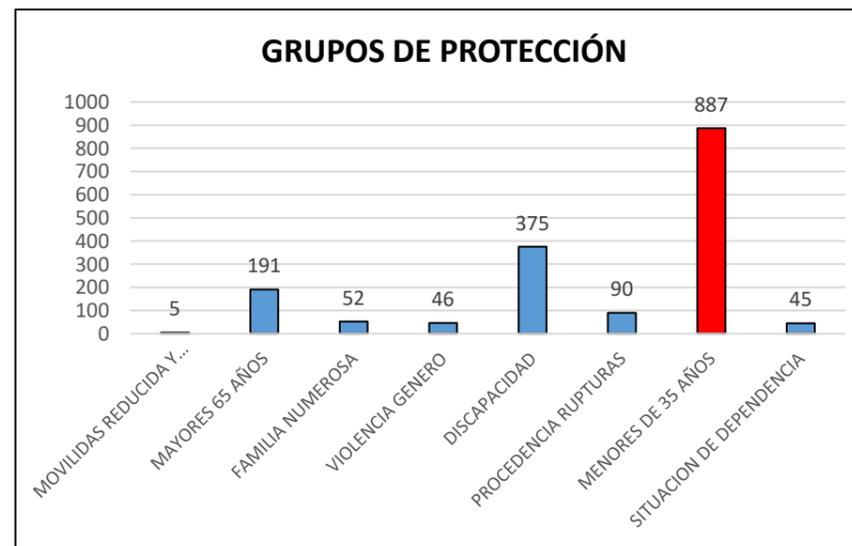


Gráfica 13: Número de solicitudes del RPMDVP en función de preferencias de espacio: Fuente RPMDVP, año 2020

Nº DORMITORIOS	PETICIONES
1 dormitorio	461
1 a 2 dormitorios	251
2 dormitorios	1.179
2 a 3 dormitorios	857
3 dormitorios	713
3 a 4 dormitorios	319
4 dormitorios	19

Tabla 11: Preferencias de dormitorios. Fuente: RPMDVP, año 2020

4. **Clasificación de solicitudes según el GRUPO DE PROTECCION.**



Gráfica 14: Solicitudes del RPMDVP por grupos de protección: Fuente RPMDVP, año 2020

5. **Clasificación según NÚCLEOS DE POBLACIÓN**

NÚCLEOS RURALES	NÚMERO SOLICITUDES
CUARTILLOS	8
GIBALBIN	0
LA INA	10
JOSE ANTONIO	4
MESAS DE ASTA	5
EL PORTAL	17
LOS REPASTADEROS	17
LAS TABLAS	0
TORRE MELGAREJO	1
TOTAL	62

NÚCLEOS AUTÓNOMOS	NÚMERO SOLICITUDES
NÚCLEO PRINCIPAL	2.149
LA BARCA DE LA FLORIDA	23
ESTELLA DEL MARQUÉS	15
GUADALCACÍN	36
NUEVA JARILLA	18
EL TORNO	10
SAN ISIDRO DEL GUADALETE	7
TORRECERA	6
TOTAL	2.264

Tabla 12: Inscripciones en el RPMDVP por núcleos de población: Fuente: RPMDVP, año 2020

Jóvenes

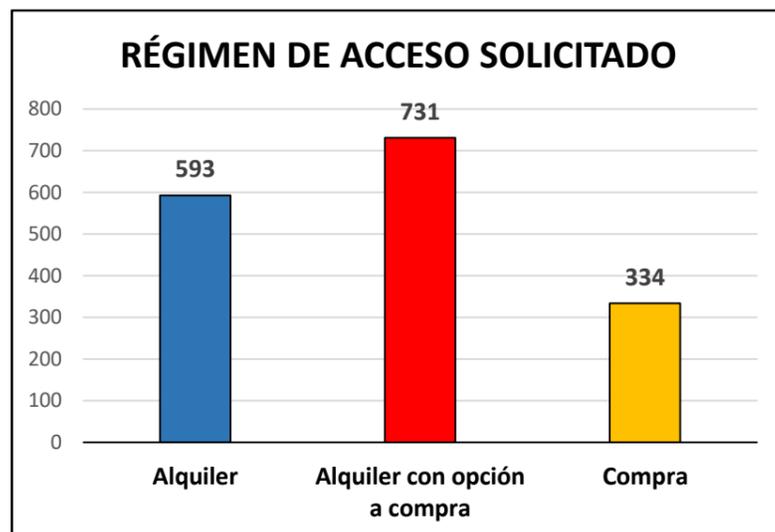
De los datos extraídos del Registro Público Municipal de Demandantes, se obtiene que en la actualidad existen un total de 882 jóvenes inscritos, de los cuales 826 tiene ingresos menores de 1 IPREM.

A continuación se adjunta informe estadístico del RPMDVP del ejercicio de 2020 en relación a las preferencias de los Jóvenes Inscritos.

REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS RPMDVP

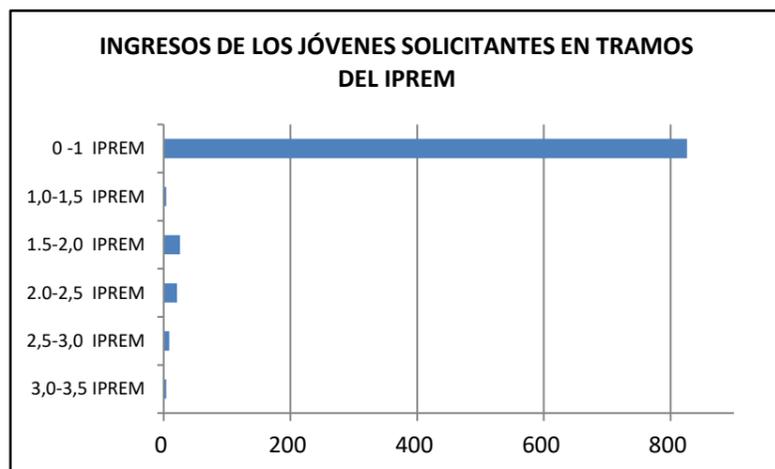
INFORME ESTADÍSTICO INSCRITOS MENORES DE 35 AÑOS 2020

1. Régimen de ACCESO solicitado por JÓVENES



Gráfica 15: Preferencias en el régimen de acceso de JÓVENES inscritos en el RPMDVP. Fuente: RPMDVP, 2020

2. INGRESOS de los solicitantes JÓVENES



Gráfica 16: Inscripción de Jóvenes en el RPMDVP por tramos de IPREM. Fuente: RPMDVP, 2020

3. Clasificación según DORMITORIOS demandados por JÓVENES

Nº DORMITORIOS	PETICIONES
1 a 2 dormitorios	76
2 a 3 dormitorios	545
3 dormitorios	95
3 a 4 dormitorios	111

Tabla 13: Preferencias de dormitorios por jóvenes inscritos en el RPMDVP. Fuente: RPMDVP, 2020

4. Clasificación según NÚCLEOS DE POBLACIÓN

NÚCLEOS RURALES	NÚMERO SOLICITUDES
CUARTILLOS	6
GIBALBIN	0
LA INA	5
JOSE ANTONIO	1
MESAS DE ASTA	3
EL PORTAL	8
LOS REPASTADEROS	12
LAS TABLAS	1
TORRE MELGAREJO	1
TOTAL	37

NÚCLEOS AUTÓNOMOS	NÚMERO SOLICITUDES
NÚCLEO PRINCIPAL	789
LA BARCA DE LA FLORIDA	9
ESTELLA DEL MARQUÉS	12
GUADALCACÍN	13
NUEVA JARILLA	10
EL TORNO	5
SAN ISIDRO DEL GUADALETE	4
TORRECERA	3
TOTAL	845

Tabla 14: Inscripciones de Jóvenes en el RPMDVP. Fuente: RPMDVP, 2020.

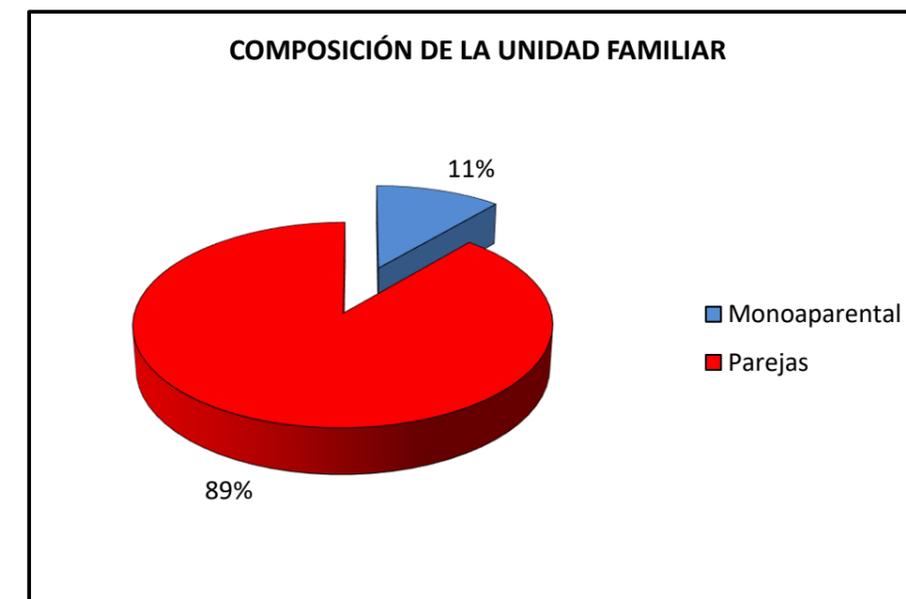
Conclusiones:

Los datos del Registro de Demandantes de Jerez muestran que más del 90% de los solicitantes que optan a una vivienda en alquiler, poseen **una renta mínima, inferior a 1 vez el IPREM** (este IPREM está calculado según la sistemática indicada en el artículo 32.3 de la Orden de Desarrollo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo), encontrándose en una situación con escasos ingresos o en riesgo de **exclusión-emergencia social**. Es este tipo de familia la que tiene que tener como prioridad este Plan Municipal de V y S, por lo que los esfuerzos se tendrán que centrar en la **promoción de viviendas sociales con un alquiler de poco importe de renta**.

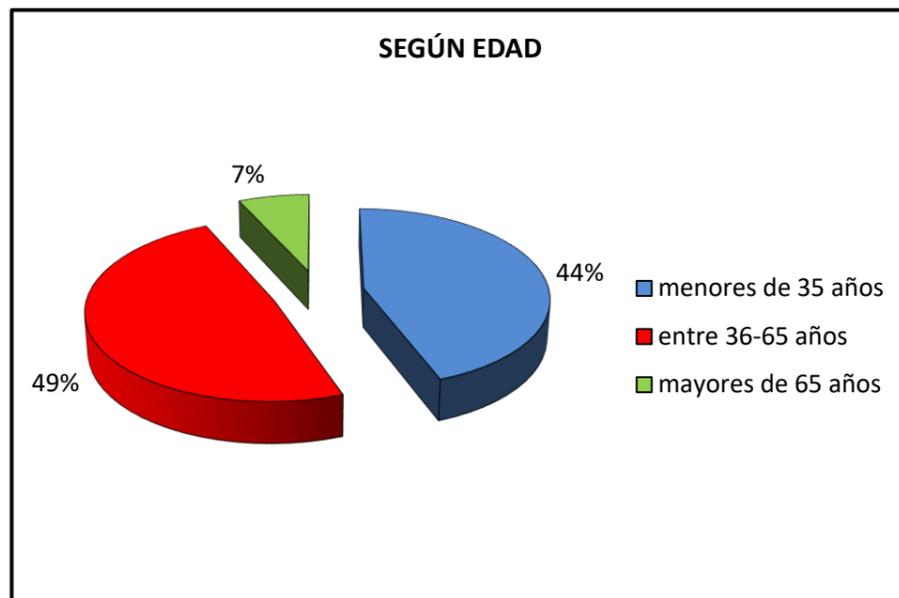
Estas actuaciones deben contar con el respaldo económico de la Junta de Andalucía a través del Plan Vive y de aquellas ayudas que puedan emanar del Plan Estatal de Vivienda que se encuentre vigente en ese momento para la integración social.

Ingresos de los solicitantes

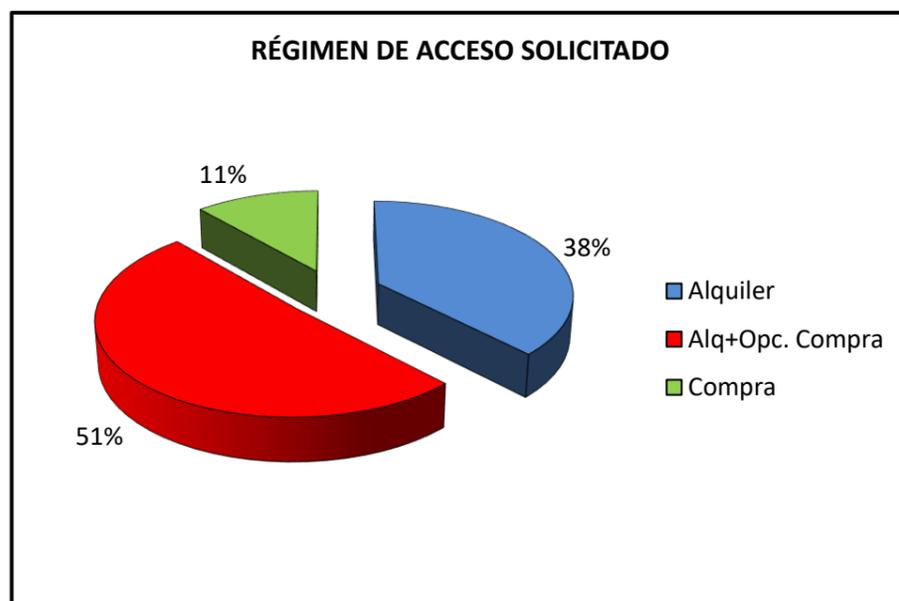
Las distintas solicitudes se encuentran distribuidas en función de los ingresos acreditados por los solicitantes y posteriormente verificados ante la Agencia Tributaria por el personal del Registro.



Gráfica 17 Características de la unidad familiar. Fuente: Estadísticas del RPMDVP, 2020:



Gráfica 18: Edad de los inscritos. Fuente: Estadísticas RPMDVP, 2020



Gráfica 19: Preferencias de régimen las Inscripciones. Fuente: RPMDVP, 2020

Se trata de una persona joven **menor de 35 años**, que desea un piso de 2 dormitorios en régimen de **alquiler con opción a compra** en el **núcleo principal** y que tienen un nivel de ingresos **entre 0-1 de IPREM**.

Estos datos facilitados corresponden casi idénticamente al mismo perfil presentado ya en el resumen ejecutivo del PMVS elaborado en el año 2017 y confirman que el perfil del demandante de vivienda protegida se mantiene invariable.

La demanda de viviendas protegidas, cuantificada de media en **1.433** viviendas, es también identificada a través del cómputo de las inscripciones del RPMDVP cuyas fluctuaciones se producen a diario. Existe una gran variabilidad del volumen de inscripciones (altas y bajas) en función de la coyuntura socioeconómica del momento. Obviamente las inscripciones y la demanda de este segmento están muy relacionadas con la oferta de viviendas disponibles. El registro ha experimentado en los últimos años un ligero descenso de inscripciones derivadas de la escasez de promociones y de las dificultades para la compra protegida.

Cada día se tramitan de media 4,54 solicitudes de inscripciones de compra y 20,58 de alquiler y alquiler con opción de compra. Muchas de ellas causan bajas por múltiples razones.

La renta media anual de los solicitantes es de 6.430.17 € para los demandantes de compra de viviendas y de 3.486.07 € para los demandantes de alquiler y de alquiler con opción de compra.

Peticiones al registro

El sistema de adjudicación de viviendas protegidas se realiza mediante la aplicación del Reglamento Municipal por el que se establecen las bases de constitución y funcionamiento del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de Jerez de la Frontera²⁸.

Cabe reseñar que es **el promotor el órgano que efectúa la adjudicación de la vivienda y no el RPMDVP**. Para ello el promotor que vaya a adjudicar una vivienda (en cualquier opción tanto en régimen de venta como en alquiler) debe efectuar previamente una petición al registro de demandantes de su ciudad para que seleccione un listado con las personas que reúnen el perfil de la tipología de vivienda que se pretende adjudicar.

A modo de ejemplo citamos, las últimas peticiones realizadas en el registro jerezano:

Peticiones en Régimen de Compra

Se han realizado un total de 440 peticiones; Emuvijesa ha realizado 3 peticiones, la Agencia de la Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), ha realizado 8, y las 429 peticiones restantes han sido realizadas por Bancos y promotoras privadas.

Peticiones en Régimen de Alquiler

Se han realizado un total de 238 peticiones; Emuvijesa ha realizado 177 peticiones, la Agencia de la Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), ha realizado 43, y las 18 peticiones restantes han sido realizadas por Bancos y promotoras privadas.

Peticiones en Régimen de Alquiler con Opción a Compra.

Se han realizado un total de 37 peticiones; Emuvijesa ha realizado 27 peticiones, la Agencia de la Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), ha realizado 8, y las 2 peticiones restantes han sido realizadas por Bancos y promotoras privadas.

En relación a las adjudicaciones han sido las siguientes:

Adjudicaciones en Régimen de Compra

Hay un total de 150 adjudicaciones en este régimen; Emuvijesa ha realizado 2 y las 148 restantes a través de Bancos, promotoras privadas y particulares.

Adjudicaciones en Régimen de Alquiler

Se han realizado 90 adjudicaciones en régimen de alquiler; Emuvijesa ha realizado 69 y la Agencia de la Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), ha adjudicado 21 viviendas.

Adjudicaciones en Régimen de Alquiler con Opción a Compra.

Se han adjudicado 605 viviendas en este régimen; Emuvijesa ha adjudicado 315 viviendas, la promotora privada (IMASINTER), 168 viviendas, y la Agencia de la Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) 122 viviendas.

4.1.4.3 Demandante con necesidades especiales

El demandante cuya situación socioeconómica requiere la atención de los servicios sociales de la ciudad constituye otro aspecto a considerar en la demanda de

De este informe podemos extraer que las características del demandante de vivienda protegida responden al siguiente perfil:

²⁸ Ordenanza reguladora. Ayuntamiento de Jerez. BOP, 16 octubre 2012

vivienda. No existe un perfil determinado del tipo de demandante con necesidades especiales, pues cada caso obedece a circunstancias particulares y requiere un tratamiento individualizado. El denominador común es obviamente la falta de recursos propios para afrontar diversos problemas relacionados en alguna medida con la vivienda.

El área de Acción Comunitaria realiza un volumen de actuaciones anual cifrado en 15.965 intervenciones en distintas materias sociales; dispone de la información y el conocimiento detallado de la realidad social de la ciudad. En materia específica de vivienda realizó acciones como, *la gestión de pagos de viviendas municipales, información y gestión de ayudas económicas al alquiler de viviendas y de ayudas públicas, información hipotecaria, bonos sociales para suministros energéticos, información sobre accesibilidad, de barreras arquitectónicas y de adaptación funcional, ayudas al alquiler para pensionistas, fondo social de viviendas, informes de condiciones de habitabilidad de viviendas y mediación y resolución de problemas de convivencia*, entre otros.

Esta atención pormenorizada requiere frecuentemente de la intervención y colaboración de otras áreas y recursos municipales destacando la Empresa de la Vivienda como principal agente colaborador e instrumento al servicio del área de Acción Comunitaria.

Anualmente y además de otros muchos casos, el área de Acción Social del Ayuntamiento detecta alrededor de **71 casos de alojamientos urgentes y de emergencia social** que deben ser realojados provisionalmente en albergues y alojamientos temporales y definitivamente, si se dispone de ellas, en viviendas municipales.

DISTRITO	Información, valoración y movilización de recursos.	Prestaciones y actuaciones de apoyo a la unidad convivencial y ayuda a domicilio.	Prestaciones actuaciones y ayudas a la prevención e inserción social.	Prestaciones actuaciones y medidas de alojamiento alternativo.	Recursos complementarios para la cobertura de necesidades de subsistencia.	NÚMERO DE INTERVENCIONES
1	229	13	25	32	142	441
2	1.031	44	119	40	610	1.844
3	1.442	106	173	83	1.148	2.952
4	471	7	41	18	246	783
5	914	65	127	33	502	1.641
6	2.022	66	251	55	1.186	3.580
7	1.634	67	200	45	1.328	3.274
8	125	12	18	6	89	250
9	587	24	64	16	282	973
10	116	6	19	18	68	227
TOTAL	8.571	410	1.037	346	5.601	15.965

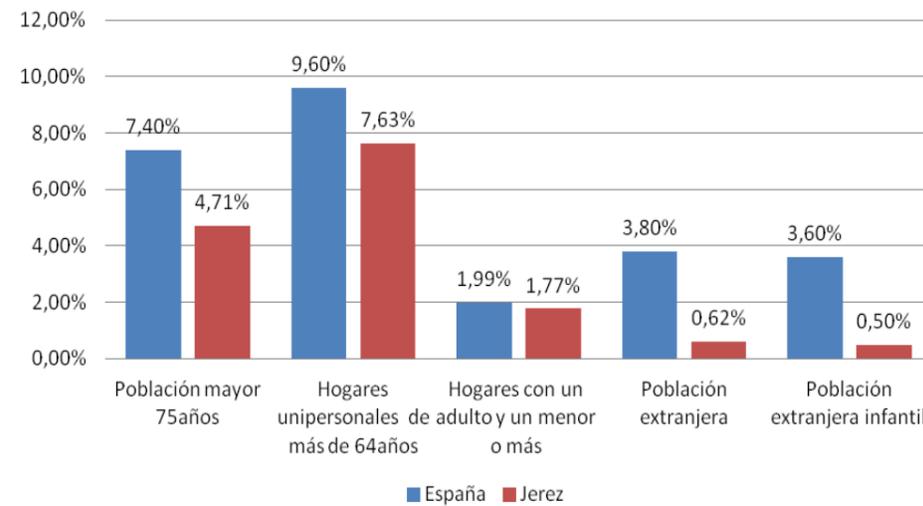
Tabla 15: Intervenciones anuales del área de bienestar social. Fuente: Área de Bienestar Social, 2018

4.1.5 Vulnerabilidad y zonas desfavorecidas

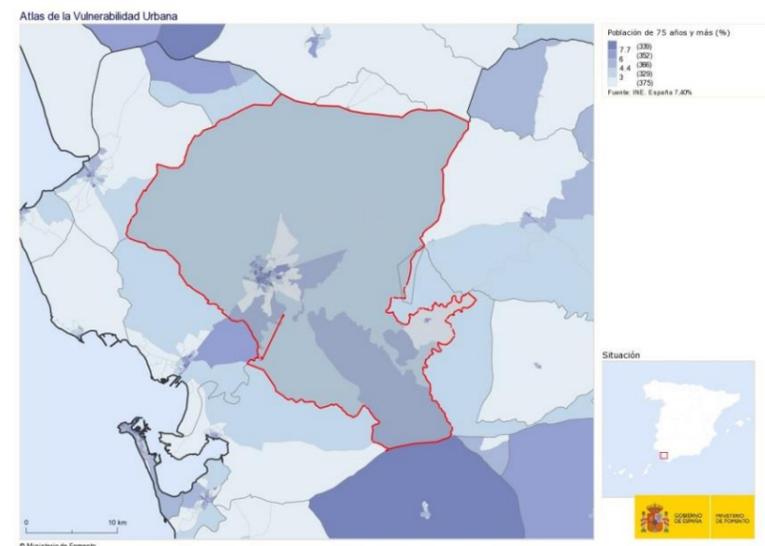
Para terminar con este bloque de estudio poblacional debemos hacer referencia también a la situación y estado de la vulnerabilidad de la ciudad. La **vulnerabilidad Urbana** es uno de los principales indicadores que se emplean para determinar el grado de deterioro socioeconómico entre zonas geográficas y su interrelación con otras zonas urbanas. Los niveles de vulnerabilidad medidos anualmente sirven para confeccionar un **catálogo estatal de barrios vulnerables** y una cartografía de la vulnerabilidad que se puede visualizar en mapas o atlas interactivos. Además la administración pública se basa en estos mapas para determinar zonas desfavorecidas y establecer programas de ayudas. A continuación vamos a presentar los principales datos obtenidos de la aplicación *Atlas de Vulnerabilidad Urbana* del Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana²⁹ con relación a la ciudad de Jerez.

El estudio de los **indicadores de vulnerabilidad sociodemográfica** muestra cómo Jerez presenta menores niveles que España. La proporción municipal de población mayor de 75 años, los hogares unipersonales de más de 64 años, los hogares con un adulto y un menor o más y la población extranjera se encuentra por debajo de la media nacional. Este dato informa que proporcionalmente, Jerez no tiene una población tan envejecida como la media nacional.

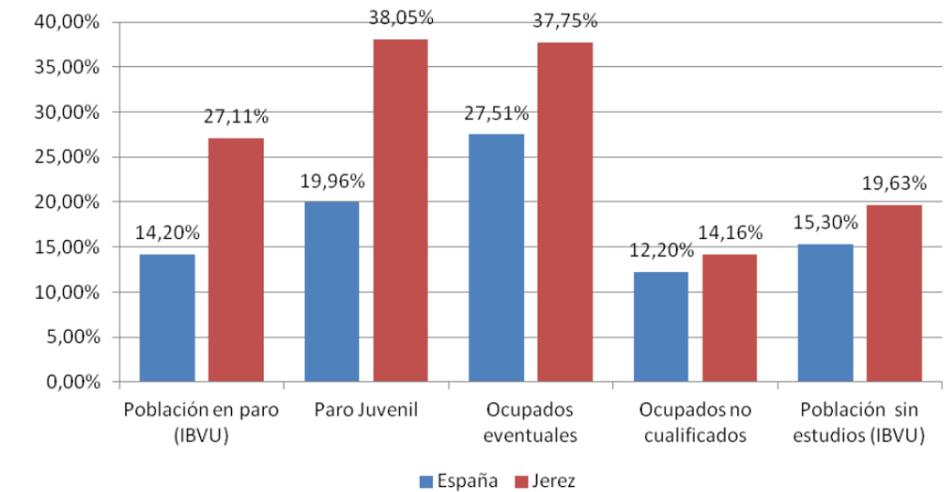
Si pueden encontrarse diferencias con respecto al porcentaje de personas de nacionalidad extranjera, en relación al total de población, habiendo casi 3 puntos de diferencia con respecto al promedio nacional (0,62% frente a 3,80%); y en el porcentaje de menores de 15 años de edad con nacionalidad extranjera, respecto al total de población menor de 15 años (0,5% frente a 3,60%). Este dato sobre la menor proporción de población extranjera en Jerez debe analizarse teniendo en cuenta que de sus 141 secciones censales, 10 presentan un valor perdido (N/A); y la población extranjera infantil también se obtiene partiendo de un mayor número de secciones con valores perdidos (71, la mitad de los 141 del municipio). El conjunto de los porcentajes de población extranjera infantil es mayor que el de población extranjera, indicativo de que dentro de la población extranjera los menores de 15 años están presentes en mayor medida con respecto a los adultos, a pesar de los citados valores perdidos.



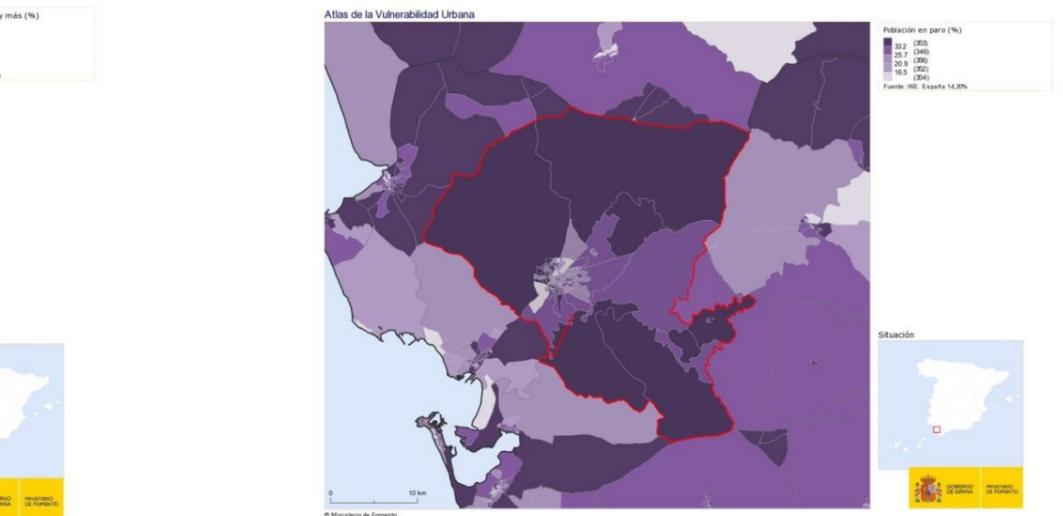
Gráfica 20: Vulnerabilidad sociodemográfica. Comparativa España- Jerez. Fuente: Atlas de Vulnerabilidad, 2017



Gráfica 22: Población de Jerez de más de 75 años y %. Fuente: Atlas de Vulnerabilidad, 2017



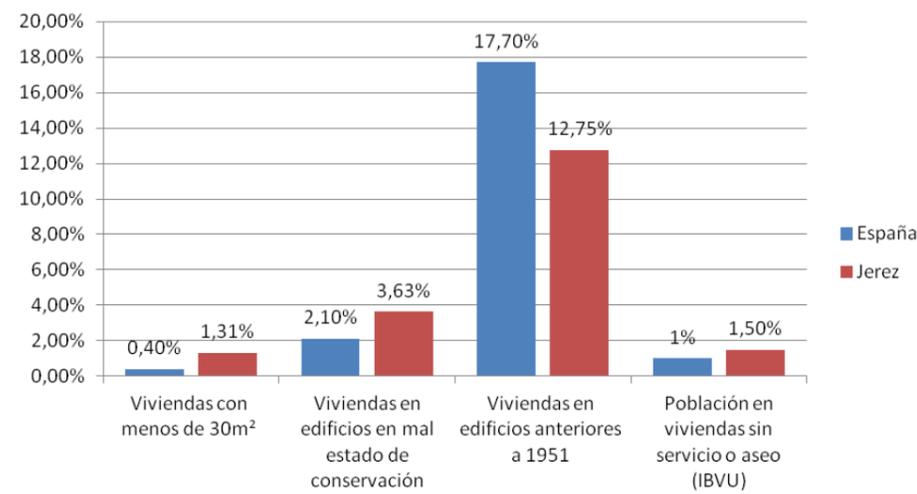
Gráfica 21: Ocupación de la Población. Comparativa España- Jerez y población en Paro en jerez %. Fuente: Atlas de Vulnerabilidad, 2017



²⁹ <http://atlasvulnerabilidadurbana.fomento.es>

Los indicadores de **vulnerabilidad socioeconómica** muestran la situación de vulnerabilidad en que se encuentra Jerez con respecto a España en términos de ocupación y formación. El elevado indicador de paro (27,11 %) supera la media nacional (14,20%), al igual que la población sin estudios. Estos indicadores son IBVU (Indicador Básico de Vulnerabilidad Urbana) supera en 6 puntos el valor de referencia para identificarla, confirmando que Jerez se encuentra en una situación vulnerable por el desempleo y el nivel formativo de su población.

Ilustración 2: Población en paro (%)



Gráfica 23: Vulnerabilidad Residencial. Comparativa España-Jerez. Fuente: Atlas de Vulnerabilidad, 2017

Los indicadores de **vulnerabilidad residencial** demuestran que Jerez se encuentra en una situación parecida a la del resto de España, con porcentajes ligeramente superiores de viviendas menores de 30 m², viviendas en edificios en mal estado de conservación (lo cual informa de la presencia de infravivienda en Jerez) y población sin aseo (IBVU). La única diferencia con respecto a la media nacional se da en viviendas en edificios anteriores a 1951, así como en la superficie media por habitante (25,32m²), siendo varios puntos inferior a los promedios de referencia.

Catálogo de Barrios Vulnerables

Con los indicadores extraídos del Catálogo de Vulnerabilidad del Ministerio de Fomento, se confecciona anualmente el mapa de la vulnerabilidad por barrios de la ciudad. Como se ha comentado anteriormente, este mapa sirve de base para establecer programas de actuación y ayudas en distintas zonas de la ciudad además de sugerir prioridades de intervención a las políticas sociales de la ciudad.

Barrio	Nivel
Asunción-El Pelirón	medio
Bda. España	bajo
Casco histórico	bajo
Cerrofrutos- El Panderero - Fco. Mayo	medio
Guadalcazín	medio
La Granja	medio
Picadueñas- Bda. San Juan de Dios	medio
Ronda Este	bajo
Sagrada Familia- La Coronación	medio
Pol. San Benito- Casitas bajas	medio
San Miguel -Vallesequillo	bajo
San Telmo	medio
Santiago – La Plata	medio

Tabla 16: Catálogo de barrios vulnerables de Jerez. Atlas de la edificación residencial. Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana, 2020

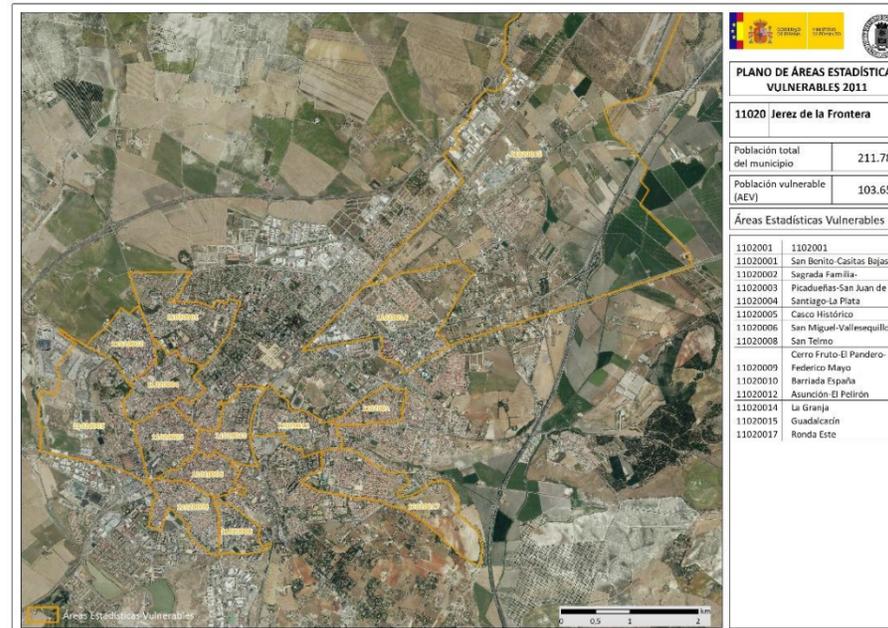


Imagen 6: Áreas vulnerables de Jerez. Fuente Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana, 2020

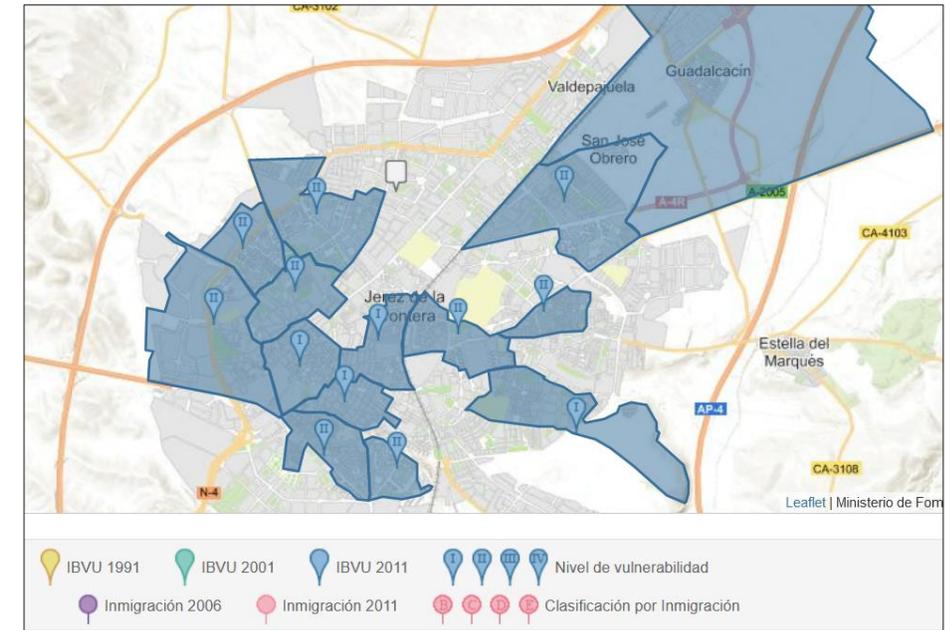


Imagen 7: Mapa de vulnerabilidad urbana. Fuente: Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana, 2020

Zonas desfavorecidas

La Consejería de Igualdad y Políticas Sociales trabaja en la intervención en Zonas Desfavorecidas. Desde la creación del **Plan de Barriadas de Actuación Preferente** por el Decreto 202/1989 de 3 de octubre, hasta el Decreto-Ley 7/2013 de 30 de abril, de Medidas Extraordinarias y Urgentes para la **lucha contra la exclusión social en Andalucía**, según el cual, se consideran Zonas Desfavorecidas aquellos espacios urbanos concretos y físicamente delimitados, en cuya población concurren situaciones estructurales de pobreza grave y marginación social. Ha delimitado unas **Zonas con Necesidades de Transformación Social (ZNTS)** que son aquellos espacios urbanos concretos y físicamente delimitados en cuya población concurren situaciones estructurales de pobreza grave y marginación social, y en las que sean significativamente apreciables problemas:

- Vivienda, deterioro urbanístico y déficit en infraestructura, equipamiento y servicios públicos.
- Elevados índices de absentismo y fracaso escolar.
- Altas tasas de desempleo junta a graves carencias formativas profesionales.
- Significativas deficiencias higiénico-sanitarias.
- Fenómenos de desintegración social.

En esta línea la Consejería de Igualdad y Políticas Sociales, en cofinanciación con el Fondo Social Europeo, en el Marco del Programa Operativo FSE Comunidad Autónoma de Andalucía 2014-2020 ha desarrollado la **Estrategia Regional**

Andalucía para la Cohesión e Inclusión Social. Intervención en Zonas desfavorecidas (ERACIS).

El objetivo de este Proyecto es establecer mecanismos de compensación al objeto de que las personas residentes en zonas con necesidades de transformación social puedan acceder a los distintos Sistemas de Protección Social: educación, salud, servicios sociales y empleo, así como a otros servicios públicos.



Imagen 8: Plan de intervención de Zonas Desfavorecidas aprobado por el Ayuntamiento el 28 de agosto de 2018

Las Zonas desfavorecidas aprobadas en Jerez son: **Distrito Oeste (Picadueñas), Distrito Oeste Jerez y Distrito Sur Jerez**. Actualmente el Ayuntamiento de Jerez en colaboración con la Consejería de igualdad está materializando las estrategias de intervención propuestas en el Plan de intervención y en los programas de actuación aprobados.

4.1.5.1 Personas mayores.

En materia de vivienda hay que destacar, por su especial vulnerabilidad, al colectivo de personas mayores que habitualmente requiere de necesidades especiales para su alojamiento y convivencia ciudadana. Jerez como ciudad perteneciente a la **red de ciudades amables con las personas mayores** está muy implicada en el desarrollo de proyectos participativos específicos en este campo³⁰ y en materia de vivienda debe trabajar para proteger y cuidar a estas personas en especial en accesibilidad e integración social.

³⁰ Accesibilidad universal, Información y acceso a los recursos sociales, Autonomía personal y el envejecimiento activo y saludable, Atención a las situaciones de dependencia y/o vulnerabilidad, Prevención de la exclusión social/discriminación positiva. Impulso de la participación y la solidaridad