

número es superado por las de reciente construcción, a partir de 2002 y coincidente con el estallido de la burbuja inmobiliaria.

### Relación vivienda hogar

En cuanto a los hogares, son mayoritariamente de más de una persona. Jerez presenta una media de tamaño de la unidad familiar de 2,9 miembros. Este dato corrobora la explicación sobre la tendencia decreciente de la población, ya que el tamaño medio del hogar a nivel nacional continúa descendiendo, situándose en 2,53 personas, frente a las 2,58 del último censo. La media a nivel autonómico es de 2,66 personas, situándose Andalucía como la cuarta comunidad con mayor tamaño medio del hogar. El 75,6% de los hogares lo comprenden entre 2 y 4 miembros.

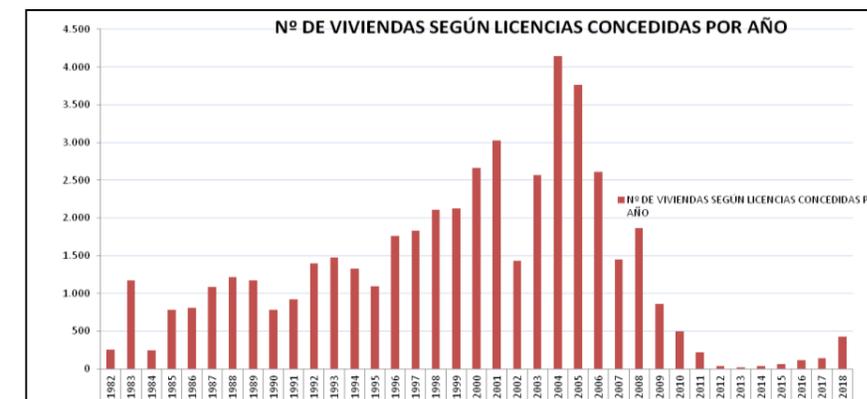
La relación entre el tamaño de la vivienda y del hogar puede considerarse adecuada en Jerez pues las situaciones de hacinamiento son una realidad poco frecuente. Más bien se produce la situación inversa: el 94,1% de los hogares tiene espacio suficiente en su vivienda. Centrándonos en los datos disponibles relativos a la vivienda, la media del número de habitaciones por hogar es de 5,2, teniendo 5 habitaciones 31.982 viviendas del total de 77.378.

### Datos de fuentes municipales

Tras el estudio y el cruzado de datos procedentes de distintas fuentes municipales, así como de la exploración y análisis de las bases de datos catastrales, el censo de población y otras fuentes externas, hemos obtenido un resultado real de la situación del parque de la ciudad. Este resultado corresponde a una “foto fija” del estado del parque y la población de la ciudad obtenida en fecha 1 de enero de 2018, cuando la ciudad tenía registrada un total de 90.202 viviendas. En algunos casos las cifras entre datos reales y estadísticos coinciden o se aproximan bastante, confirmando la fiabilidad de los mismos. Dada la importancia para el diagnóstico de la ciudad presentamos a continuación (y durante el desarrollo del apartado 4.2) las principales características del parque y de la situación que hemos diagnosticado.

### Viviendas realizadas en 34 años

Según fuentes de la Delegación de Urbanismo, en la ciudad se han concedido desde el año 1984 hasta 2018, licencias de obras para la ejecución de 47.502 viviendas.



Gráfica 1: Anuario de viviendas según las licencias de obra concedidas. Fuente: Delegación Municipal de Urbanismo, 2018

## 4.2 Parque de viviendas

### 4.2.1 Datos estadísticos del parque de viviendas.

#### Grado de conservación

El histórico de los datos estadísticos relativo a los edificios del parque indica que Jerez cuenta con 33.665 edificios, de los cuales 31.675 (el 95%) se encuentra en buen estado, 1.507 (4,5%) presentan alguna deficiencia, y sólo 0,5% de los edificios se encuentra en estado malo y/o ruinoso. Pero, en cualquier caso, existente y necesitado de intervención urgente. Los casos que se encuentran en mejores condiciones pero sin llegar al óptimo de habitabilidad, los considerados como “malos” o “deficientes”, son donde entraría la problemática de la infravivienda.

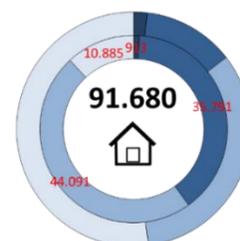
Estado de conservación del edificio	Viviendas
Bueno	31.106
Con alguna deficiencia	1.507
Malo	176
Ruinoso	88
<b>TOTAL</b>	<b>32.877</b>

Tabla 1: Estado de conservación del parque edificatorio de Jerez. Fuente elaboración propia, 2018

#### Características

Las fuentes del IECA y de INE permiten esbozar hasta ahora un parque de 92.015 viviendas de las cuales 77.378 viviendas son principales y 14.637 no principales. De las principales, 34.206 (el 42%) son propias con pagos pendientes (hipotecas), y 29.145 (el 37%) ya están completamente pagadas. El resto de viviendas, por orden decreciente, se reparten entre el alquiler (6.116 – 7,9%-), otras formas (3.691 - 4,77%-), la herencia (2.983 -3,8%-) o la cesión (1.237 -1,6%)

Los mayores números de construcción de viviendas principales se dieron en los años 80 del pasado siglo, casi lo mismo que las secundarias. En la década de los años 60 se construyeron muchas viviendas actualmente sin uso aparente, cuyo



Gráfica 2: Viviendas del parque de Jerez, Fuente: Elaboración propia, 2020

4.2.2 Densidad de edificios por zonas<sup>1</sup>

DENSIDAD DE VIVIENDA POR Ha			
DISTRITO	VIVIENDAS	AREA	DENSIDAD
CENTRO	16.272	290	56,1
NORTE	11.280	1.200	9,4
SUR	14.235	1.155	12,3
ESTE	15.664	670	23,4
OESTE	12.093	694	17,4
NORESTE	12.319	457	26,9
RURAL	9.648	114.348	0,1
<b>TOTAL JEREZ</b>	<b>91.511</b>	<b>118.814</b>	<b>0,8</b>

Tabla 2: Densidad de vivienda por hectárea. Fuente: Desarrollo SIG del Servicio de Informática Municipal, septiembre 2020



Imagen 2: Secciones Censales de Jerez. Fuente: Elaboración propia, 2020

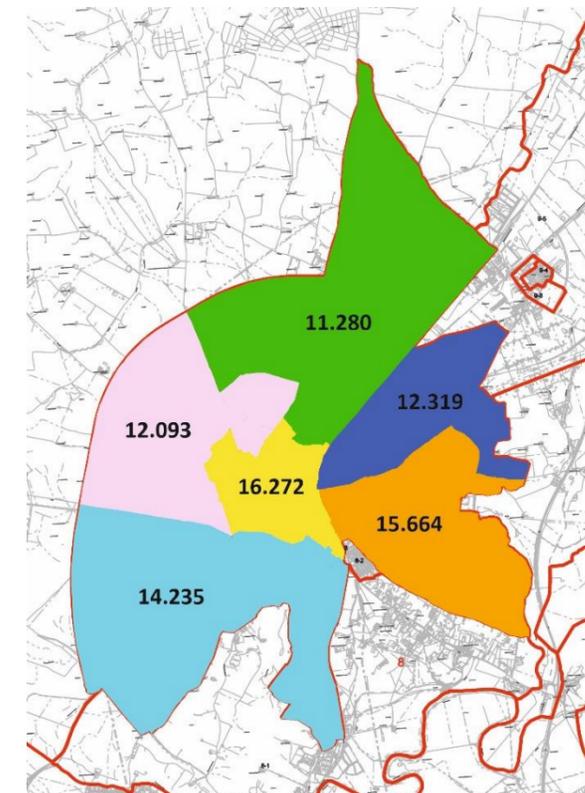


Imagen 1: Viviendas por distritos censales. Fuente: Elaboración propia, 2020

<sup>1</sup> Los datos presentados a partir de este bloque se han obtenido de fuentes municipales tomados a fecha 1 de enero de 2020.

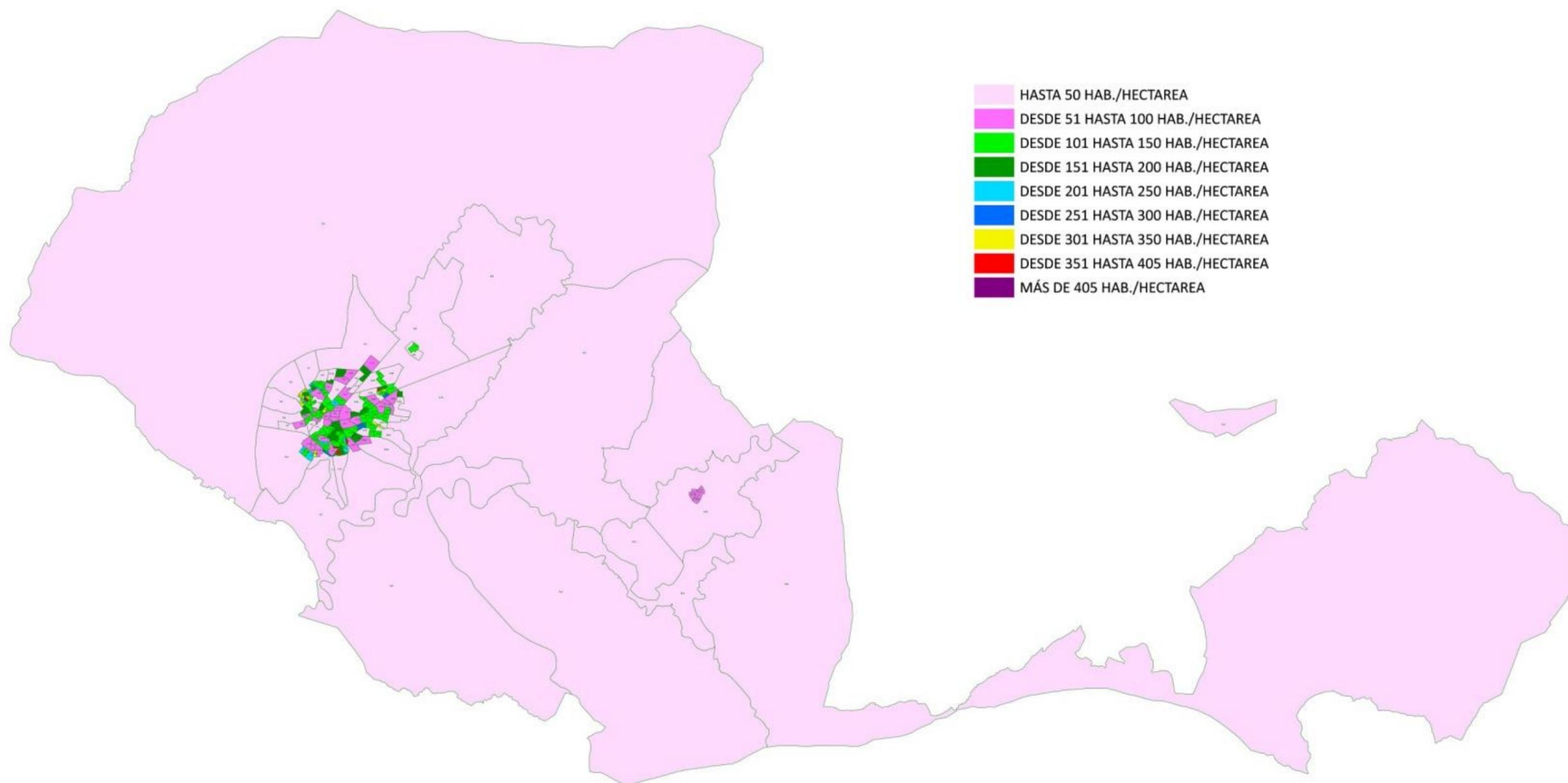


Imagen 3: Densidad de población por secciones censales. Término municipal de Jerez. Fuente: Elaboración propia, 2018

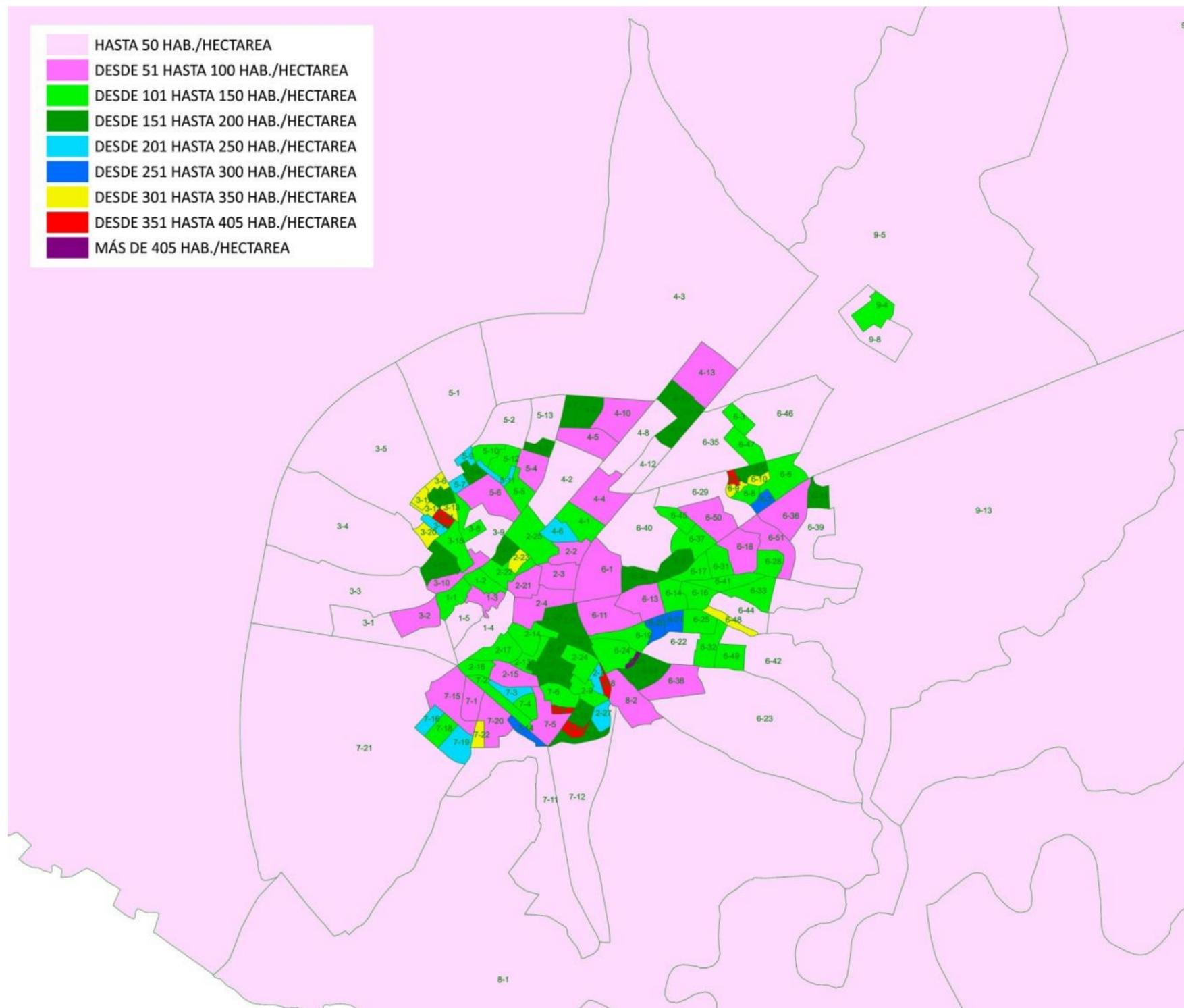


Imagen 4: Densidad de población por secciones censales. Núcleo principal. Fuente: Elaboración propia, 2018

### 4.2.3 Antigüedad, estado de conservación y rehabilitación.

Para elaborar el mapa de antigüedad del parque de viviendas de la ciudad hemos realizado 4 agrupaciones según la fecha de finalización de las obras de construcción de los edificios. Cada una de las agrupaciones efectuadas corresponde a periodos de tiempo con características similares que han dejado en la ciudad un grupo de viviendas con características similares en cuanto a diseño y calidad constructiva, motivado principalmente por la aplicación de la normativa sectorial. Estos grupos sirven de base para calcular las necesidades de intervención en el parque.

El primer grupo corresponde a viviendas de menos de 10 años. Son viviendas finalizadas a **partir del año 2008** y diseñadas por tanto, bajo las directrices del Código Técnico de la Edificación (CTE)<sup>2</sup> y cuya calidad edificatoria se ajusta al máximo nivel de exigencia normativo posible. Son **10.858 viviendas** y representa el 12 % del total del parque.

El segundo grupo es el formado por las viviendas que tienen una horquilla de edad comprendida entre 11 y 37 años. Están acabadas entre los años **1981 a 2007**. Este grupo corresponde a viviendas terminadas con la normativa de construcción anterior a la entrada del CTE. Esto es: Normas Básicas de Edificación (MBE), Códigos Constructivos de Obligado Cumplimiento como el EHE, Documentos de Idoneidad Técnica (DIT), Soluciones Homologadas para la Edificación (SHE), y otras normas auxiliares como las Normas Tecnológicas de la Edificación (NTE). En este grupo están la gran mayoría de las viviendas del parque **44.019 viviendas**; el 48% del mismo.

El tercer grupo es el que incluye a las viviendas de 38 a 97 años de antigüedad, esto es, terminadas entre los años **1921 a 1980**. Corresponden estas viviendas al momento histórico de expansión y progreso urbanístico de las ciudades iniciado en el siglo XX con el desarrollo de los planes de ensanche urbanos. Un periodo que también llevó aparejado la industrialización del proceso edificatorio y el inicio de la normalización y regulación constructiva mediante la creación de Planes de Viviendas, y obligación normativa como las normas del ministerio de la vivienda (MV) o las Ordenanzas de VPO. En Jerez hay **35.747 viviendas** construidas en este periodo, un 39% del parque.

Por último están aquellas viviendas **anteriores 1920**. Corresponden a viviendas diseñadas y ejecutadas con criterios muy diferentes a los actuales y pertenecen a modelos de vida de otras épocas. Están fabricadas con procedimientos más artesanales y el empleo estructural de materiales pétreos ente otros. Muchas de ellas son viviendas catalogadas o protegidas

por el PGOU. En Jerez actualmente hay **887 viviendas** de estas características, un 1% del parque.

### Rehabilitación de Viviendas.

Consecuentemente con lo dicho en el párrafo anterior y atendiendo exclusivamente a criterios de la adaptación normativa de cada uno de los grupos de antigüedad, podemos estimar mediante una aproximación porcentual, el número de viviendas que en su conjunto es necesario rehabilitar.

La finalidad de la rehabilitación es devolverle al parque edificado niveles aceptables de habitabilidad y confort para evitar la obsolescencia de sus viviendas. No se distingue aquí, por tanto el tipo, características o intensidad de las intervenciones, ni tampoco están contempladas en los cálculos las necesidades de actuación derivadas de la falta de mantenimiento u obsolescencia de algunos de sus elementos por antigüedad, que son responsabilidad de los propietarios de los inmuebles<sup>3</sup>.

Hemos estimado que de media, el 8 % de las viviendas terminadas entre 1981 a 2007 necesitarán una intervención de rehabilitación en los próximos 5 años. Es decir, **3.527 viviendas deben ser adaptadas** a la normativa para conseguir las **exigencias básicas de calidad** que requiere el marco normativo actual.

Por otro lado **35.474 viviendas**, es decir, la totalidad del parque construido con anterioridad al año 1981 necesitará **algún tipo de intervención** o de adecuación para conseguir niveles de habitabilidad aceptables y en muchos casos incluso será necesaria una intervención en profundidad si se pretenden adaptar las viviendas a las exigencias básicas de calidad antes referidas.

Además de lo dicho anteriormente hay que considerar que en algunos casos, las características morfológicas de los edificios y espacios habitacionales así como algunos de los diseños constructivos imposibilitan una adecuada o correcta adaptación a las exigencias técnicas mínimas aceptables, por lo que deben ser consideradas como inadecuadas para el uso residencial y calificar a estas viviendas como **inhabitables**. Estimamos que en la ciudad existe un número aproximado de **423 viviendas** que presumiblemente quedarán **obsoletas** por ese motivo.

Como consecuencia de ello y para mantener el mismo número de hogares disponibles, sería necesario que se edificaran otras nuevas viviendas en sustitución de las obsoletas. Tal vez en algún caso podrían buscarse alternativas de uso para estos edificios de viviendas inadecuadas que pudieran ser compatibles con sus características y estado de conservación, en otros casos, podrían demolerse y ejercer actuaciones de reedificación residencial.



Gráfica 3: Antigüedad del parque de viviendas. Fuente Elaboración propia, 2020

El parque de la ciudad es muy heterogéneo en cuanto a antigüedad. Solamente un 12 % de los edificios actuales de la ciudad tienen menos de 10 años de existencia. El 48% de las viviendas de Jerez tienen más de 27 años de antigüedad. Ello implica que muchos de estos edificios ya no cumplen los requisitos actuales de calidad edificatoria. Por otro lado un 39 % de las viviendas del parque son viviendas construidas hace muchos años que requieren presumiblemente una urgente intervención para alcanzar unos niveles eficientes de habitabilidad, funcionalidad y seguridad exigidos por la normativa. En muchos casos necesitaran de la adopción de medidas de mejora de la eficiencia energética (fundamentales para conseguir el objetivo europeo de economía baja en carbono) y de accesibilidad (no menos importantes teniendo en cuenta el envejecimiento demográfico), además de las intervenciones de rehabilitación derivadas del desgaste de la edificación.

<sup>2</sup> La Ley Ordenación de la Edificación en su artículo 3 establece que el Código Técnico de la Edificación (CTE) es el marco normativo para establecer las exigencias básicas de calidad de los edificios respondiendo a los requisitos básicos de Seguridad, Funcionalidad y Habitabilidad. El cumplimiento de los referidos requisitos básicos garantiza la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada

establecido en el art 47 de la Constitución Española así como los artículos 25 y 56 de Estatuto de Autonomía de Andalucía.

<sup>3</sup> Ya se ha comentado en apartados anteriores que el asunto requiere un estudio más intenso y específico, el cual excede del alcance del presente documento. Este asunto, relacionado con el deber de conservación fijado en el art. 155 de la LOUA es también tratado en el apartado 4.5.2

#### 4.2.4 Tamaño de las viviendas de parque existente

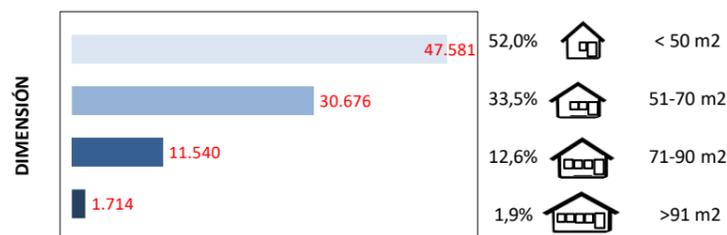
Del total de 91.511 viviendas del parque de Jerez, cuyo dato se ha obtenido de las bases de referencia municipales, hemos realizado 4 agrupaciones en función del tamaño de la vivienda.

El tamaño de la vivienda es un dato relevante para calcular la capacidad de alojamiento del parque. Hay que indicar que los datos de capacidad son siempre aproximativos, pues que están en relación con las necesidades y tamaño del hogar. Una aproximación a la ocupación es el número de dormitorios que tiene la vivienda, que es indicativo del tipo de hogar que puede albergar<sup>4</sup>. Una aproximación a la capacidad puede establecerse mediante la superficie utilizada. Las agrupaciones que hemos efectuado toman como referencia la superficie construida de cada vivienda para establecer tipologías similares en cuanto a tamaño.

Un grupo lo forman aquellas viviendas que tienen **menos de 50 m<sup>2</sup>** de superficie construida. Son viviendas pequeñas que disponen de un dormitorio o incluso no disponen del mismo. La gran mayoría del parque jerezano, el 52,0 %, está formado por viviendas de este tamaño. **47.581 viviendas**.

Otro grupo es el formado por viviendas de **51 a 70 m<sup>2</sup>**. Este grupo corresponde a viviendas con un tamaño equivalente a 1 o 2 dormitorios. En Jerez hay **30.676 viviendas**. Un 33,5 % del parque existente.

Por otra parte, hay **11.540 viviendas** que tienen una superficie construida entre **71 a 90 m<sup>2</sup>**, que corresponde a viviendas de un tamaño equivalente a tener 2-3 dormitorios. Este grupo representa el 12,6 % del parque.



Gráfica 4: Tamaño de la vivienda del parque. Fuente: Elaboración propia, 2018

<sup>4</sup> Como ya hemos indicado anteriormente no hay una correspondencia única entre el número de dormitorios y los miembros del hogar. En función de la ocupación de la vivienda y necesidades del hogar existe una gran variabilidad de combinaciones posibles.

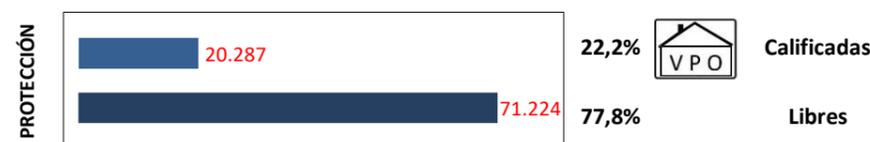
<sup>5</sup> DECRETO 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

El último grupo de viviendas lo forman aquellas de **más de 90 m<sup>2</sup>** que son las viviendas con más de 3 dormitorios: Se han detectado **1.714 viviendas** de este tipo, es decir un 1.9 % del total, según las fuentes municipales.

#### 4.2.5 Régimen de protección y vivienda protegida

Procedentes de las bases de datos georreferenciadas se han contabilizado desde el año 1988 hasta el año 2020 un volumen de 20.287 viviendas protegidas. Hay que sumar a estos datos 9.745 viviendas protegidas obrantes en los archivos municipales y realizadas por promotores públicos con anterioridad al año 1985 (ver tabla 21). Todo ello arroja un montante total de **30.032 viviendas protegidas**, es decir el **33.3 % del parque existente**. A este dato habría que añadirle un número indeterminado de viviendas protegidas realizadas por promotores privados con anterioridad al año 1985 pero está aún sin referenciar.



Gráfica 5: Régimen de protección del parque de vivienda. Fuente: Elaboración propia, 2020

#### Composición del parque protegido

El parque de vivienda protegida en Jerez ha sido promovido en un 52% por promotores públicos de vivienda que han ejecutado 15.765 viviendas (ver apartados 4.2.10 y 4.5.5) mientras que el 48% restante corresponde a actuaciones de promotores privados 14.267 viviendas.

VIVIENDAS PROTEGIDAS		PROMOTOR
15.765	9.745	Promotores Públicos (hasta 1985)
	2.737	Promotores Públicos (desde 1985 y en alquiler)
	3.283	Promotor Emuvijesa (no alquiler)
14.267		Otros promotores
<b>30.032</b>	<b>30.032</b>	<b>TOTAL</b>

Tabla 3: Composición del parque Protegido en Jerez. Fuente: Elaboración propia, 2020

Real Decreto 505/2007 de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones

Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

#### 4.2.6 Accesibilidad y ascensores en edificios

La accesibilidad y adaptación de los edificios, medios de transporte y elementos urbanos ha sido recientemente objeto de un gran cambio normativo en nuestro país, promovido por las administraciones públicas, para atender a la demanda social de discapacitados y dependientes así como para establecer un nivel mínimo de accesibilidad universal para la convivencia. El fin que se persigue con estas leyes es la desaparición de desigualdades y de injusticias socio espaciales de los ciudadanos de nuestro país en el uso de espacios urbanos; evitar barreras en el diseño de la ciudad, remediar los espacios excluyentes y propiciar entornos accesibles e integradores.

En los últimos años en nuestra comunidad se han promovido y derogado varias leyes<sup>5</sup> para reducir o eliminar las barreras arquitectónicas en las edificaciones nuevas y para la adaptación de los edificios existentes a condiciones de accesibilidad. Desde la aprobación en el año 2006 del Documento Básico de Seguridad, Utilización y Accesibilidad del Código Técnico de la Edificación (DB SUA-CTE)<sup>6</sup> para el diseño y utilización de los edificios, se ha estado en constante evolución en esta materia y se han ido adaptando los documentos técnicos a las nuevas exigencias normativas de accesibilidad.

En el ámbito de competencias del PMVS debemos referir que las exigencias en materia de accesibilidad para los edificios de viviendas del parque de Jerez tienen dos vertientes diferenciadas:

Por un lado, la determinación del número de **ascensores** necesarios en el parque de edificios de la ciudad.

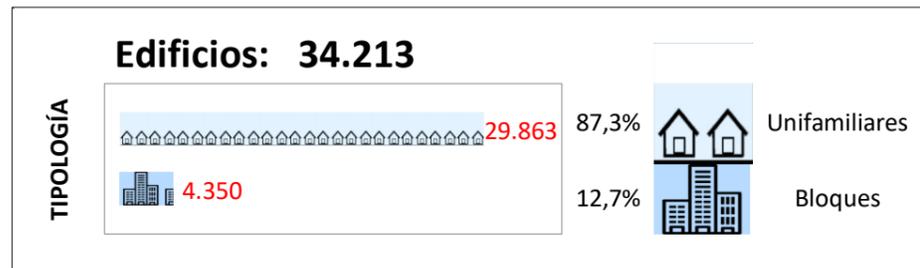
Por otro lado, el resto de **condiciones de accesibilidad** exigibles a los inmuebles.

#### Ascensores

Es cálculo de ascensores necesarios en Jerez lo hemos estimado sobre la tipología de los edificios de la ciudad.

<sup>6</sup> El articulado de este documento básico fue aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo (BOE 28-marzo-2006) y posteriormente ha sido modificado por las siguientes disposiciones: - Real Decreto 1371/2007 de 19 de octubre (BOE 23-octubre-2007) - Corrección de errores y erratas del Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo (BOE 25- enero-2008) - Orden VIV/984/2009 de 15 de abril (BOE 23-abril-2009) - Corrección de errores y erratas de la orden VIV/984/2009 de 15 de abril (BOE 23-septiembre-2009) - Real Decreto 173/2010 de 19 de febrero (BOE 11-marzo-2010) - Sentencia del TS de 4/5/2010 (BOE 30/7/2010)

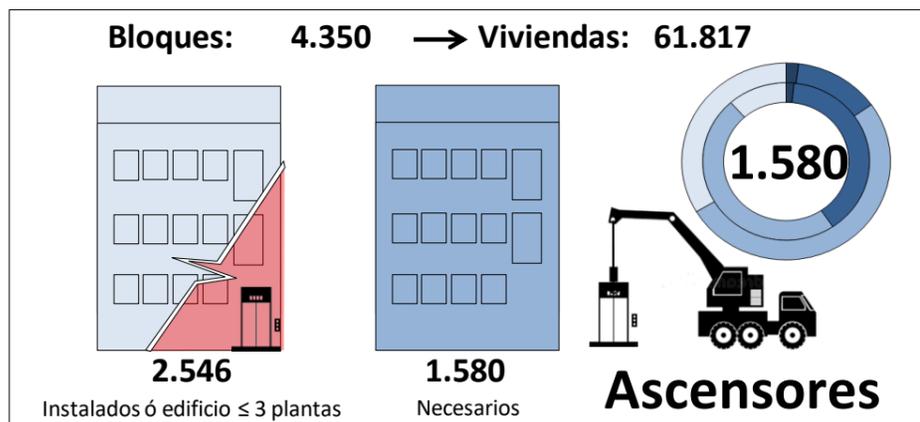
En Jerez hay **34.213 edificios de viviendas** distribuidos por todo el término municipal. De éstos, el 87% son edificios con de una sola vivienda (29.863 edificios) y el resto, 4.350 edificios (el 13%) corresponde a edificios de más de una vivienda. Los edificios de una sola vivienda pertenecen principalmente a la tipología de vivienda unifamiliar; bien sea ésta aislada, pareada, adosada o entre medianeras, como es el caso de una gran mayoría de inmuebles del centro urbano. Los edificios de más de una vivienda hacen relación al régimen de propiedad horizontal y barca al resto de edificios de viviendas, principalmente son bloques de pisos.



Gráfica 6: Tipología de edificios del parque. Fuente: Elaboración propia, 2018

De los edificios de viviendas, hemos excluido los edificios unifamiliares del resto, pues entendemos que la instalación de un ascensor en estos edificios de un solo hogar, está motivada mayoritariamente por la necesidad puntual de alguno de sus ocupantes que requiera estas máquinas ante la imposibilidad técnica de realizar obras de adaptación o instalación salva escaleras o plataformas elevadoras.

Por las mismas razones anteriores hemos excluido también a los edificios que tienen más de plantas 3 altas. Por último y sobre los edificios restantes, hemos eliminado los que disponen de ascensor instalado y funcionando en el mismo, según la información facilitada por la Delegación de Industria de Cádiz y el resultado obtenido es el siguiente:



Gráfica 7: Necesidad de Ascensores en el parque. Fuente: Elaboración propia, 2020

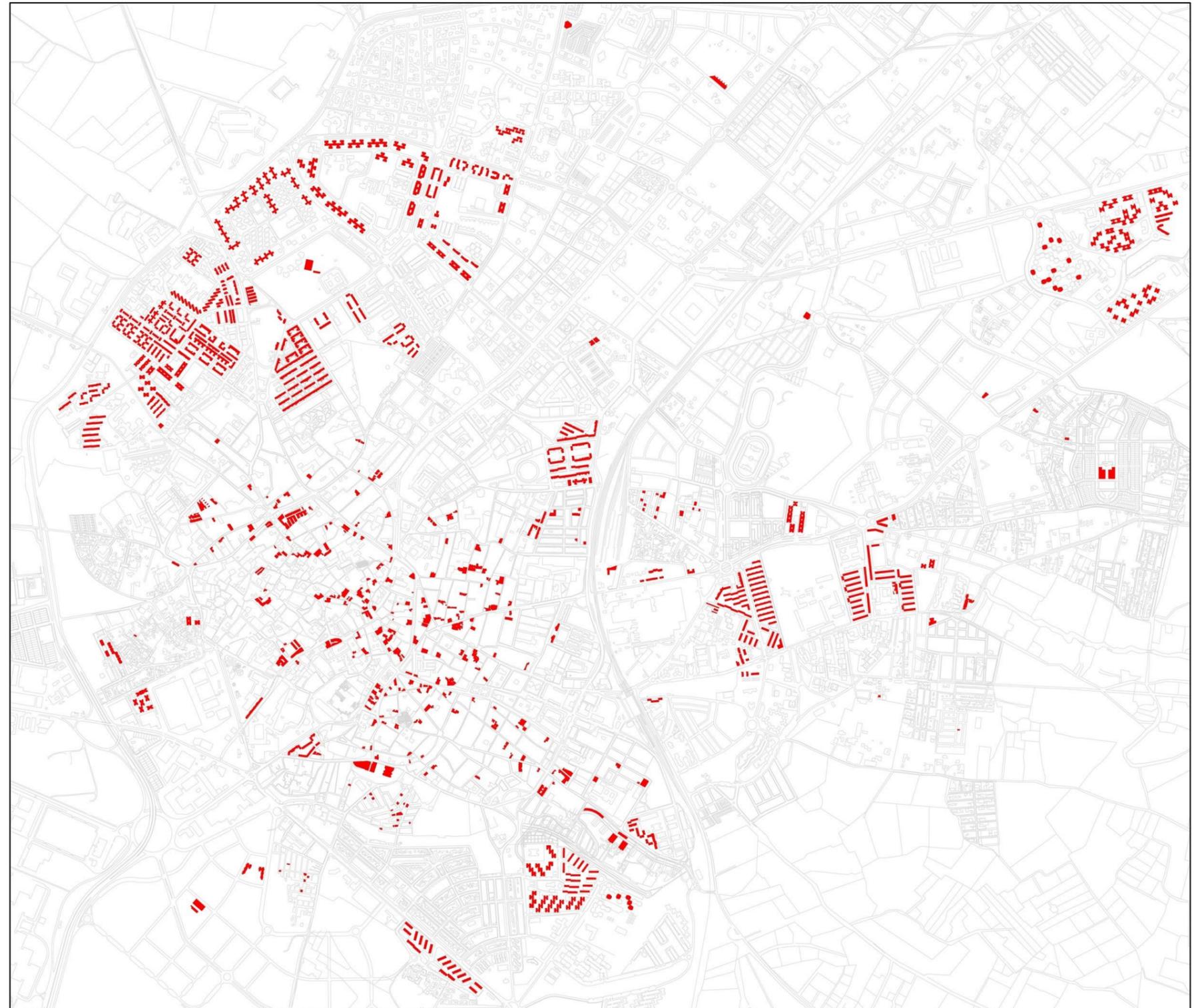


Imagen 5: Edificios sin ascensor en Jerez. Fuente: Elaboración propia, 2020

En Jerez se necesitan actualmente **1.580 ascensores**. Este número corresponde a los edificios con más de tres plantas de altura y que no tienen instalado ascensor.<sup>7</sup>

Esos datos se han posicionado en un plano para determinar la ubicación exacta de los edificios afectados en la ciudad. Un propósito del PMVS es la futura georreferenciación de estos datos.

**Condiciones de accesibilidad**

En cuanto al resto de las condiciones de accesibilidad exigibles a los inmuebles del parque, entendemos que deben ser proporcionales a la antigüedad y estado de conservación del mismo (ver apartado 4.2.3). La adaptación a la normativa vigente deberá hacerse en los casos de intervención en los edificios, bien por exigencias administrativas o bien por voluntad propia de sus ocupantes. Por ello, el número de viviendas que consideramos requiere esta adaptación lo hemos incluido en el cálculo de viviendas a rehabilitar del apartado 4.2.10.

**Plan de intervención y regeneración de barrios**

La carencia de ascensores en el conjunto edificado lleva también aparejado otro tipo de problemas. La tipología de viviendas con carencia de ascensores corresponde en general a edificios de los barrios históricos de la ciudad, de 3 a 5 plantas de altura, que fueron construidos en el siglo XX durante la época del desarrollismo y que actualmente mantienen a una población bastante envejecida y con diversas dificultades económicas y sociales.

Este aspecto genera **un grave problema ciudadano**, ya que las personas con movilidad reducida que no tienen recursos para adaptar sus viviendas mediante la instalación de aparatos elevadores, tampoco pueden adquirir una vivienda en otro lugar, quedan **atrapados en sus viviendas**. Las personas atrapadas acceden con mucha dificultad, o sencillamente no pueden acceder, al uso y disfrute de las zonas urbanas comunes tales como parques, jardines, calles, así como de las zonas comerciales, bibliotecas, supermercados, etc. Viven en un permanente confinamiento y su vida está relegada a la calidad del espacio domiciliario.

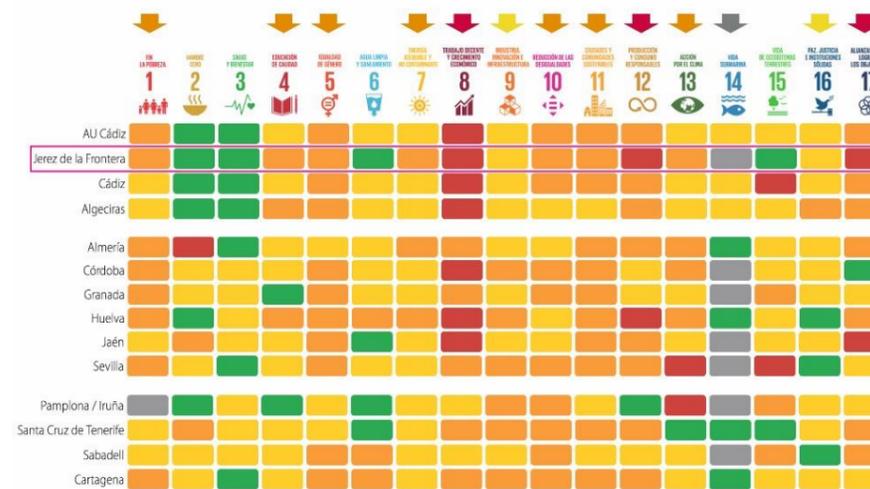
Aquellos que, en cambio pueden vivir fuera, son los pocos que disponen de suficientes recursos económicos como para costarse una vivienda sin barreras. Cuando lo hacen, pierden el modo de vida, idiosincrasia y modelo de convivencia que han mantenido durante años y que también ha caracterizado e identificado al barrio que dejan. Por otra parte el propio barrio, generalmente, también se empobrece con la pérdida de estos ciudadanos (tanto económica como socialmente) y se modifica el nivel de cohesión social del mismo siendo menos atractivo para vivir en él.

Los edificios también presentan graves deficiencias no solo a causa de la falta de mantenimiento y conservación sino principalmente por la obsolescencia derivada de la adaptación a la normativa en vigor.

La adaptación de los barrios de la ciudad a las exigencias de seguridad, habitabilidad, accesibilidad y confort, además de la mejora de la eficiencia energética para reducir la huella de carbono **es el mayor problema nuestra ciudad** y representa el mayor reto a que nos enfrentamos como ciudadanos.

Obviamente este problema que no es exclusivo de Jerez, es una consecuencia de la situación actual de la mayoría de nuestras ciudades. Los parques de vivienda están envejecidos. Su resolución está vinculada además a la concepción del modelo de ciudad y del espacio urbano en relación con su sostenibilidad ambiental, social y de desarrollo sostenible. Esta concepción urbana transversal y analizada desde una perspectiva multidisciplinar requiere de una acción global para modificar el panorama actual de las urbes y del planeta. Es la idea sobre la que pivotan las agendas urbanas, el plan 2030 o el proyecto hábitat entre otros. Para Jerez están fijados algunos indicadores (ODS) del desarrollo urbano sostenible.

Figura 3. Panel de los ODS en las áreas urbanas



Gráfica 8: Panel de ODS. Elaboración propia a partir de los datos del informe: Objetivos de Desarrollo Sostenible para 100 Ciudades Españolas. [www.reds-sdsn.es](http://www.reds-sdsn.es), 2020

Por ello y para salir al paso de las políticas derivadas de las agendas urbanas que van a apoyar la mejora de los edificios con programas de subvenciones, es necesario, como primera medida, realizar un diagnóstico pormenorizado que pueda evaluar el estado de vulnerabilidad de nuestros barrios, así como de las posibilidades de ejecutar acciones en los mismos alineados con los ODS de la ciudad.

Se trata de hacer un **diagnóstico multidisciplinar de los barrios de nuestra ciudad**, no solo estudiando las características físicas y técnicas de los edificios, sino bajo un enfoque social, humano, económico y de modelo de convivencia, tanto de las personas como de los grupos que integran la ciudad.

- La Granja I-II-III
- Polígono San Benito
- Ceret Alto
- La Plata
- La Unión
- La Serrana
- El Carmen
- Sagrada Familia
- Perpetuo Socorro
- Icovesa
- Los Naranjos
- La Coronación
- Eduardo Delage
- Juan XXII
- El Calvario
- San Valentín
- San Juan de Dios
- Teodoro Molina
- Domecq Bda.
- Domecq –Arroyo
- La Alegría
- Santo Tomás de Aquino
- San Telmo I, II y III
- Estancia Barrera
- San Eloy
- Las Viñas
- La Vid – Paseo de las Delicias
- La Asunción - Albadalejo
- Los Pinos
- Parque Luz – Parque de bomberos
- La Constancia

Tabla 4: Barrios Históricos de Jerez. Fuente: Elaboración propia, 2020

<sup>7</sup> Al considerar edificio consideramos portales o bloques de viviendas. Según sean las características físicas del inmueble puede que este número de ascensores calculado se vea reducido a consecuencia del uso compartido de un mismo ascensor entre bloques o portales (mediante por ejemplo la

instalación de pasarelas de acceso o soluciones alternativas similares). También hay que considerar que muchos inmuebles no podrán ser adaptados por imposibilidad física y resultarán obsoletos.

#### 4.2.7 Infravivienda y chabolismo

El diagnóstico y la erradicación de la infravivienda y el chabolismo constituyen un denominador común y eje vertebrador de las políticas municipales de vivienda y suelo desarrolladas en Jerez en los últimos 30 años. Desde la creación de la Gerencia Municipal de Urbanismo y la Empresa Municipal de la Vivienda, los estudios y programas para la erradicación de la infravivienda han formado parte del propósito y campo de actuación de estos organismos, en colaboración con los servicios sociales de la ciudad.

Tras el impulso dado por la creación del primer PGOU de la ciudad<sup>8</sup>, la lucha contra **el chabolismo** se intensificó para su erradicación definitiva del casco urbano, siendo una de las principales intervenciones al efecto, la llevada a cabo en el desarrollo del P.E.R.I.2F Estancia Barrera<sup>9</sup>. Desde entonces y hasta la fecha actual, el servicio de disciplina urbanística ha detectado algunos **casos aislados** que se han producido en el núcleo principal de la ciudad. Estos casos presentados se han resuelto mediante la acertada intervención del servicio de inspección urbanística y de la estrecha colaboración entre los servicios sociales municipales y el área de vivienda del Ayuntamiento jerezano. Actualmente no disponemos de datos que indiquen la existencia de núcleos chabolistas o de asentamientos similares en el conjunto del término municipal. En los núcleos diseminados y en el medio rural existen, en cambio, algunas construcciones ilegales, no residenciales, que están relacionadas con el uso esporádico para actividades agrícolas y ganaderas que por tanto, no son objeto del presente estudio.

En cuanto a la intervención municipal en materia de **infravivienda**, podemos afirmar que ésta ha sido incesante en los últimos años. Especialmente el Ayuntamiento jerezano ha actuado en este campo a través de la Empresa de la Vivienda para la aplicación e implantación de programas de rehabilitación al efecto, así como para el realojo temporal o definitivo de sus moradores. También se han efectuado promociones de vivienda dedicadas por completo a erradicar los problemas de infravivienda de algunas zonas de la ciudad, como es el caso del barrio de Cerrofrutos. En ese barrio de la zona sur se edificaron nuevos bloques de viviendas junto a los existentes y, tras el realojo de sus ocupantes, se eliminaron las antiguas viviendas que estaban obsoletas y con escasas condiciones de habitabilidad.

La empresa de la vivienda esta trabajado además en procedimientos para el diagnóstico de la infravivienda, la vulnerabilidad y la determinación de zonas o

áreas de especial intervención y con la finalidad de elaborar programas específicos en dichas áreas. Un ejemplo de ello es la redacción del **Mapa de infravivienda**<sup>10</sup> y el diagnóstico de la zona de intramuros que está sirviendo de base para las intervenciones en el centro histórico.

#### San Juan de Dios

Un caso de infravivienda actual es el del antiguo barrio de San Juan de Dios edificado en la zona oeste de la ciudad en los años 60 del siglo pasado. Las edificaciones son bloques de 4 alturas (dos plantas de viviendas tipo dúplex). El hogar tipo está formado por familias de muchos miembros y con pocos recursos económicos que llevan viviendo en el barrio desde su construcción. En cuanto a las viviendas son de dimensiones tan reducidas y su diseño es tan particular, que presentan bajas condiciones de habitabilidad, viviendo hacinados la mayoría de los residentes y una gran parte atrapados, debido a que es imposible dotar a las viviendas de ascensores o elementos para la movilidad en altura.

El Ayuntamiento ha elaborado en los últimos años un plan especial de intervención en el barrio para eliminar la infravivienda de estas 260 familias. En los días de redacción de este documento el Ayuntamiento está buscando financiación para poder llevarlo a cabo<sup>11</sup> así como sigue explorando otras alternativas de intervención en el mismo.

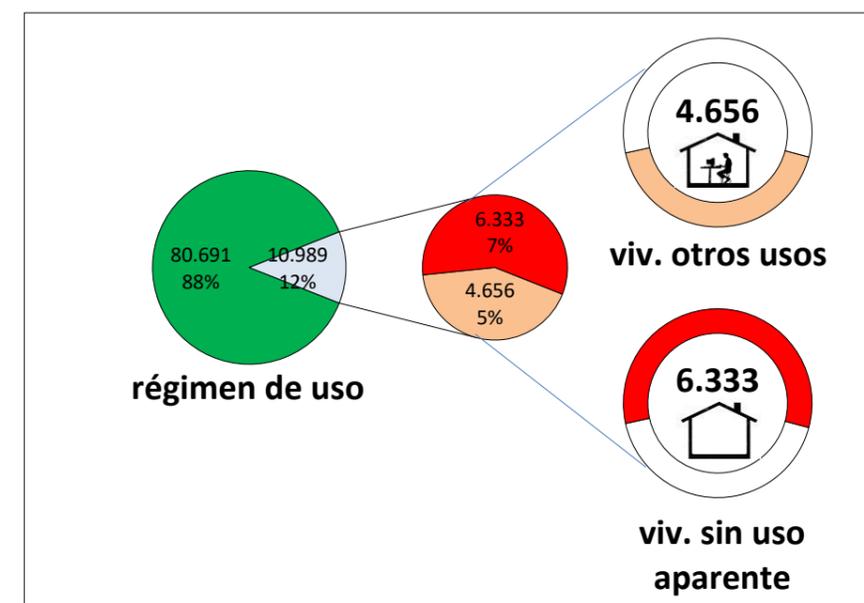
#### 4.2.8 Régimen de tenencia, titularidad y uso: viviendas sin uso aparente

De los datos de las fuentes municipales y de la cartografía georreferenciada, el área de desarrollo SIG del ayuntamiento ha extraído los siguientes datos:

#### Régimen de uso

El 88 % de las 91.511 viviendas de la ciudad están **habitadas**, pues tienen un consumo de agua medio compatible con el consumo doméstico. Existen **6.333 viviendas** que no disponen de contrato de suministro de aguas<sup>12</sup> por lo que su uso es, en principio, incompatible con el de hogar. Estas viviendas las podemos considerar **si uso aparente** y representan el 7% del parque. Por otro lado hay **4.656 viviendas**, un 5% del parque existente, que disponen de contrato de suministro de aguas en vigor pero cuyo consumo es incompatible con un uso habitable continuado durante el año, pudiendo estar siendo ocupadas temporalmente o bien

siendo utilizadas para **otros usos** o fines distintos a los de vivienda principal, como actividades profesionales, lúdicas o particulares.



Gráfica 9: Régimen de uso del parque. Fuente: Elaboración propia, 2020

#### Régimen de tenencia y titularidad

En cuanto a la titularidad de las viviendas del parque sabemos que el 92% del mismo son **viviendas principales**. Es decir que hay 84.236 viviendas con personas empadronadas en las mismas. Y el 8 % restante corresponde a **7.275 viviendas no principales**. Este grupo está formado principalmente por aquellas viviendas que puedan estar vacías (incluidas aquellas disponibles para venta o alquiler) o son de segundo uso<sup>13</sup>.

De las viviendas principales hay **56.913 viviendas** cuyo titular o propietario está empadronado en la misma, mientras que **27.323 viviendas**, están habitadas por personas distintas a sus propietarios. Esta última tipología de uso corresponde principalmente a viviendas ocupadas por terceras personas bien por estar en régimen de alquiler o bien por no estar aún escrituradas a su nombre. Representan el 30 % del parque.

casos muy aislados y principalmente ubicados en zonas rurales con acceso a pozos privados de abastecimiento.

<sup>13</sup> Debe señalarse que no ha sido posible obtener un mayor nivel de desagregación de datos debido la imposibilidad de realizar un filtrado pormenorizado las bases de datos catastrales y las de Aqualia

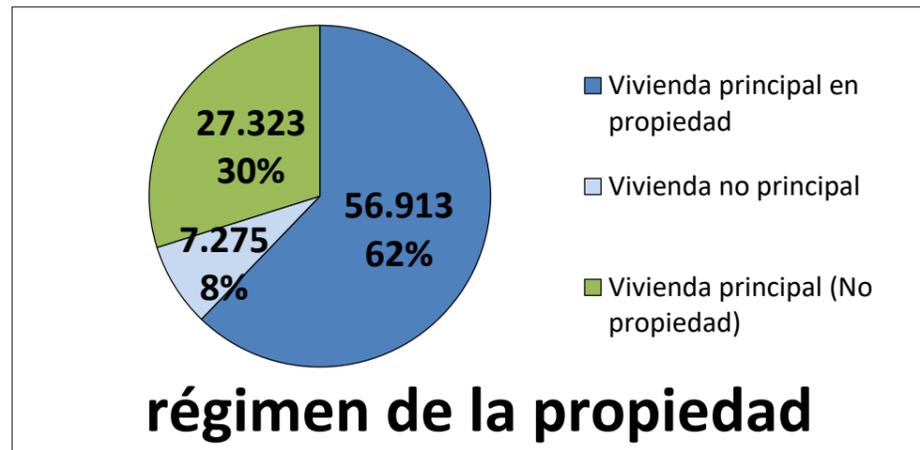
<sup>8</sup> Plan General de Ordenación urbana de Jerez 84-92. Ayuntamiento de Jerez, 1984

<sup>9</sup> Estudio y análisis del desarrollo del P.E.R.I. 2F Estancia Barrera, Ernesto Barrera Gallego, 2014

<sup>10</sup> Diagnóstico Intramuros. Ayuntamiento de Jerez - Emuvijesa, 2016

<sup>11</sup> El pasado 26 de noviembre de 2020 el pleno del Ayuntamiento de Jerez aprobó la petición a las administraciones andaluza y central para que se incluyera en sus planes de vivienda una partida para la regeneración de la barriada de San Juan de Dios.

<sup>12</sup> La incidencia de viviendas habitadas y sin contrato de suministro aguas es especialmente baja en la ciudad. Esta circunstancia no se ha considerado en el cálculo pues su repercusión queda relegada a



Gráfica 10: Régimen de la propiedad del parque. Fuente: Elaboración propia, 2020

#### 4.2.9 Viviendas turísticas y alojamientos

El Ayuntamiento de Jerez ha elaborado un Plan Estratégico de Turismo diseñado para un horizonte cuatrienal y alineado con el Plan Estratégico de Turismo de Grandes Ciudades, que diseña, entre otros, estrategias y medidas para mejorar la oferta y gestión de los recursos turísticos en nuestra ciudad. Entre los recursos que analiza el referido Plan, se encuentran los relacionados con **viviendas con fines turísticos** y **viviendas turísticas de alojamiento rural** que han supuesto en los últimos años una novedad en las categorías de alojamientos turísticos y se han incorporado a partir de 2019 al Registro de Turismo de Andalucía. (RTA)<sup>14</sup>

Los datos de 2019 ofrecen la siguiente oferta:

CATEGORÍA	establecimientos	plazas
Apartamentos turísticos	12	224
Viviendas con fines turísticos	401	2.004
Viviendas turísticas de alojamiento rural	31	233

Tabla 5: Establecimientos turísticos en Jerez en 2019. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Plan Estratégico de Turismo de Jerez, 2020

Hasta febrero de 2020 tenemos registradas y geo localizadas en nuestra ciudad 523 viviendas con fines turísticos que arrojan un total de 1.096 habitaciones y 2.523 plazas, lo que supone una confirmación de la tendencia al alza del este tipo de establecimientos ya apuntada en el Plan Estratégico de Turismo de Jerez. Asimismo tenemos registrados e identificados hasta esa fecha en la ciudad un total de 15

<sup>14</sup> Con el Decreto 28/2016 de 2 de febrero de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010 de 20 de abril de establecimientos de apartamentos turísticos se abrió un periodo de inscripción de un año en el RAT. Los datos oficiales para Jerez de la Frontera se ofrecen a partir de 2019, según cita textualmente el Plan Estratégico de Turismo de Jerez y ello ha supuesto un incremento del 902,0% en la oferta del último quinquenio en Jerez.

establecimientos turísticos que ofrecen un total de 90 apartamentos y 300 plazas, lo que supone un incremento de un 29 por ciento (67 plazas) respecto a las plazas registradas en 2019.

Con estos datos y a tenor de los indicadores del plan turístico de la ciudad estimamos la dedicación de viviendas para fines turísticos es un nicho de mercado emergente que debe tenerse en consideración preferente a la hora de valorar y diagnosticar propuestas urbanas.

Como ya apuntábamos en el Documento de Avance del presente PMVS, se está produciendo en la ciudad un incremento en el número de alojamientos turísticos. En poco periodo de tiempo la ciudad ha pasado de tener apenas unas decenas de apartamentos dedicados a esta actividad a tener actualmente a **más de 800 viviendas** dedicadas a esa actividad<sup>15</sup> Según las agencias de gestión, la ocupación media de estos alojamientos en la ciudad es en torno al 48 % y la tendencia actual

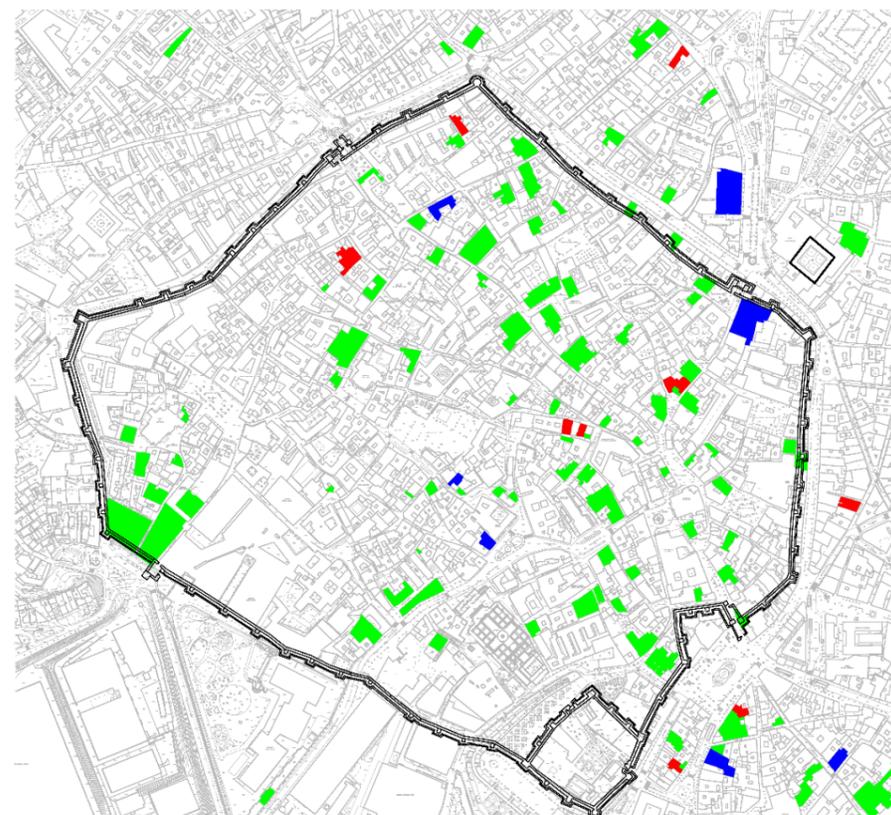


Imagen 6: Viviendas y apartamentos turísticos en intramuros. Fuente elaboración propia a partir de datos de la delegación de turismo, 2020

<sup>15</sup> Fuente: Artículo de Diario de Jerez: *Jerez duplica en un año su oferta de viviendas turísticas y alcanza los 824 inmuebles* [https://www.diariodejerez.es/jerez/jerez-duplica-viviendas-turisticas-inmuebles\\_0\\_1168683501.html](https://www.diariodejerez.es/jerez/jerez-duplica-viviendas-turisticas-inmuebles_0_1168683501.html)

<sup>16</sup> Fuente: Artículo Diario de Jerez, ([https://www.diariodejerez.es/jerez/pisos-turisticos-jerez-4-millones\\_0\\_1303669985.html](https://www.diariodejerez.es/jerez/pisos-turisticos-jerez-4-millones_0_1303669985.html))

es que este novedoso segmento turístico siga creciendo exponencialmente tal y como es la moda mundial en las ciudades con auge turístico.

En Jerez la oferta se concentra principalmente en viviendas de uno o dos dormitorios y ubicadas en el casco histórico. La duración media de la estancia de los usuarios está comprendida entre 2 y 3 días y el perfil del demandante es en su mayoría el de extranjeros que viajan en parejas.

La regularización de los alquileres turísticos está en constante revisión, si bien algunos Ayuntamientos como Madrid, Bilbao y San Sebastián aprobaron una serie de normas restrictivas para acabar con los abusos del sector que han sido recurridas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores. El Gobierno anunció recientemente su intención de modificar la ley de arrendamientos urbanos y la de la propiedad horizontal para permitir que las comunidades de vecinos sean las que decidan si aceptan pisos turísticos.<sup>16</sup>

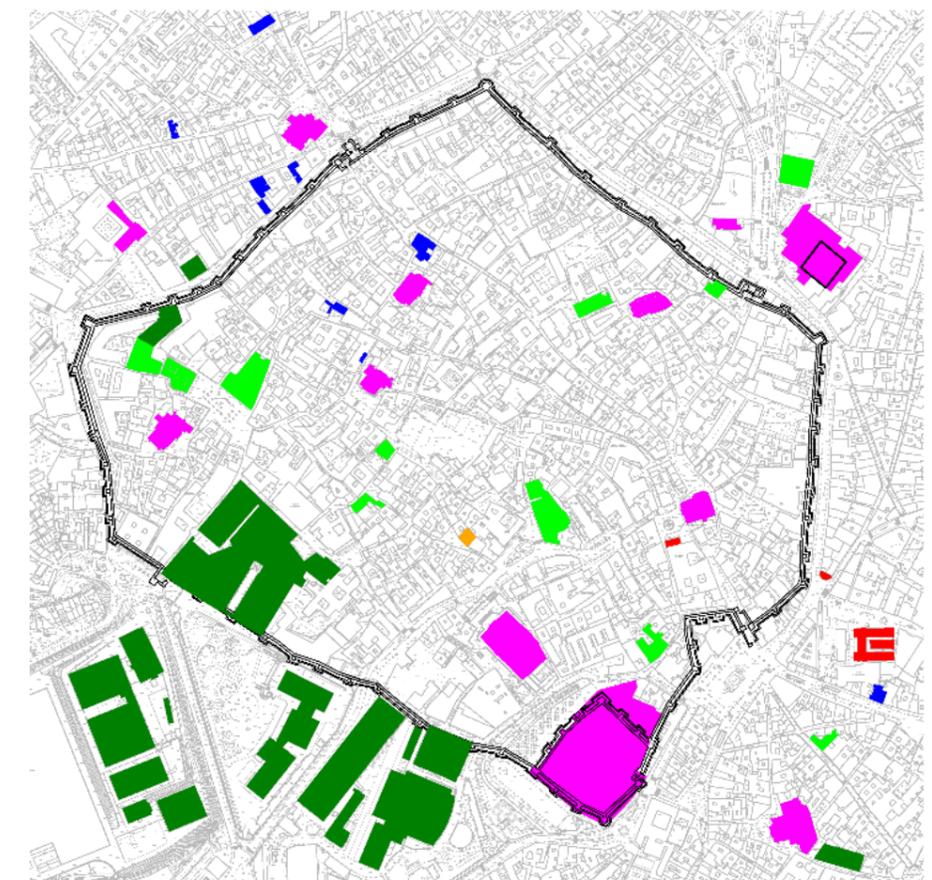
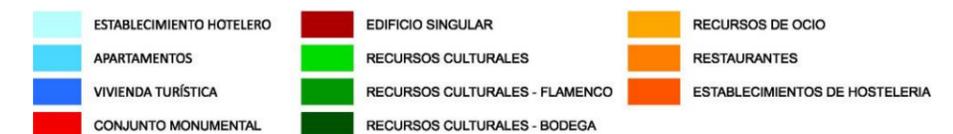


Imagen 7: Recursos turísticos en intramuros. Fuente: Elaboración propia, 2020



Dada la trascendencia que tiene este fenómeno para la ciudad y en especial en el ámbito económico y social, durante la redacción de este documento y hasta la fecha de hoy **se ha estado evaluando si es necesaria una regulación** de las viviendas turísticas específica para nuestra ciudad. En particular, para el centro histórico y que esté integrado en las políticas de regeneración urbana y crecimiento económico sostenible que ya están en marcha.

#### 4.2.10 Parque de Vivienda Pública

##### Antecedentes históricos

El parque de vivienda pública en Jerez de la Frontera, al igual que el de otras ciudades andaluzas, está constituido por las viviendas que a lo largo de los años y con diferentes criterios han ido promoviendo cada una de las administraciones públicas en la ciudad. Actualmente podemos diferenciar dos perfiles o grupos de viviendas públicas en el parque urbano:

Por un lado tenemos un conjunto de viviendas ejecutadas, bien por el Ayuntamiento, la comunidad autónoma, el Patronato Público de Viviendas o la administración estatal (MOPU), que serían **viviendas de considerable antigüedad** construidas entre los años 1951 y 1985. Este periodo corresponde a una etapa de desarrollo y crecimiento económico de la ciudad donde el sector vitivinícola era la locomotora de la misma. El crecimiento demográfico y económico produjo entonces un éxodo de población desde las zonas de intramuros de la ciudad a nuevas zonas poblacionales ubicadas en las afueras. Hablamos de zonas como Barriada de España, La Plata, Federico Mayo, San Juan de Dios, San Benito, San Telmo etc. En total son **9.745 viviendas**.

Por otro lado, existen edificaciones residenciales mucho más nuevas gestionadas por sociedades mercantiles públicas y organismos autónomos que corresponden a un periodo de tiempo comprendido principalmente **entre los años 1986 a 2010**. En este periodo las directrices y criterios de edificación del parque vienen marcados por los diferentes planes de viviendas existentes en el momento de su construcción, tanto por parte del Ministerio como de la propia Comunidad Autónoma. Este parque de viviendas de menor antigüedad ha sido promovido casi exclusivamente por empresas como **EMUVIJESA** (Empresa Municipal de la Vivienda S.A.) y **EPSA** (Empresa Pública de Suelo de Andalucía).

El resultado actual es un conjunto heterogéneo de promociones de viviendas, con diferentes características y tipologías, muchas de las cuales, las más antiguas, han dejado de ser en su conjunto propiedad de las administraciones, para pasar, mediante el otorgamiento de escritura pública, a ser propiedad de los moradores de las mismas. Puede comprobarse cómo la construcción de viviendas tuvo una fuerte expansión en la década de 1970 y a mediados de los años de 1990

En la actualidad el **parque público de alquiler** de viviendas de Jerez asciende a **3.099 viviendas**. De las cuales 362 viviendas son viviendas de titularidad municipal y el resto, 2.737 corresponden a actuaciones de la AVRA (1.256) y de EMUVIJESA

(1.481). Muchas de las viviendas que actualmente son de titularidad del Ayuntamiento de Jerez proceden de las promociones iniciales de 9.745 viviendas que comentábamos en el párrafo anterior y que aún no han sido escrituradas a sus ocupantes.

UBICACIÓN	Nº DE VIVIENDAS
Bda. San Juan de Dios	182
Bda. Federico Mayo	86
Bda. El Portal	27
Bda. Bomberos	24
Bda. La Plata	15
Bda. El Calvario	10
ELA La Barca	4
Vvdas. de Maestros	4
Bda. El pilar	3
Bda. España	3
Majarromaque	2
<b>TOTAL</b>	<b>362</b>

Tabla 6: Viviendas propiedad del Ayuntamiento de Jerez.  
Fuente: Servicio de Patrimonio Ayto. Jerez, 2017

PROMOCIÓN	Nº VVDAS.	PROMOTOR	AÑO EJECUCIÓN	RÉGIMEN
Bda. España	77	Ayuntamiento	1951	Renta Amortización
Bda. La Plata	706	Ayuntamiento	1953	Renta Amortización
San José del Valle	197	Ayuntamiento	1953	Alquiler
Fco. Mayo (Pandero)	200	Ayuntamiento	1962	Renta Amortización
San Juan de Dios	480	Ayuntamiento	1962	Alquiler
Bda. El Calvario	100	Ayuntamiento	1965	Renta Amortización
Fco. Mayo (Cerrofrutos)	200	Ayuntamiento	1966	Alquiler
San Benito U.V.A	300	MOPU	1967	Precario
Bda. La Granja 1000	1.000	Patronato Mpal.Vvda.	1972	Venta
Bda. San Benito 1000	1.000	Patronato Mpal.Vvda.	1972	Venta
Bda. San Telmo 1000	1.000	Patronato Mpal.Vvda.	1973	Venta
Vallesequillo	2.319	Patronato Mpal.Vvda.	1973	Venta
San Benito	922	MOPU (Antiguo sindicato)	1974	Renta Amortización
Bda. La Granja	530	Patronato Mpal.Vvda.	1975	Venta
Bda. San Telmo	410	Patronato Mpal.Vvda.	1975	Venta
San Benito	224	(EPSA)	1979	Renta Amortización
Bda. Teodoro Molina	80	Patronato Mpal.Vvda.	1981	Venta
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>9.745</b>			

Tabla 7: Promociones Públicas realizadas en Jerez anteriores a 1985.  
Fuente Elaboración propia, 2018

ZONA	DENOMINACIÓN	LOCALIZACIÓN	Nº VVDAS CONSTRUIDAS	Nº VVDAS ALQUILADAS	TIPO	PROMOTOR
DISTRITO OESTE	León de Carranza	avda. Ingeniero Ángel Mayo	54	54	Parque Público	AVRA
DISTRITO OESTE	La serrana- la plata	avda. de la Serrana	48	48	Parque Público	AVRA
DISTRITO OESTE	Tomás García Figueras	avda. Tomás García Figueras	102	102	Parque Público	EMUVIJESA
DISTRITO OESTE	Cantarería 6	calle Cantarería nº 6	8	8	Parque Público	AVRA
DISTRITO OESTE	Cantarería 9	calle Cantarería nº 9	10	10	Promoción Propia	AVRA
DISTRITO OESTE	Nueva 16	calle Nueva nº 16	5	5	Régimen Especial	EMUVIJESA
DISTRITO OESTE	Nueva 20	calle Nueva nº 20	15	15	Régimen Especial	EMUVIJESA
DISTRITO OESTE	Nueva 33	calle Nueva 33-35	15	15	Integración social	EMUVIJESA
DISTRITO OESTE	Nueva 24-26	calle Nueva nº 24-26	13	13	Parque Público	AVRA
DISTRITO OESTE	Taxdirt	calle Taxdirt nº 13	19	19	Prom. Propia Alquiler	EMUVIJESA
DISTRITO OESTE	Armas Santiago	calle Armas de Santiago	57	57	Prom. Propia Alquiler	EMUVIJESA
DISTRITO OESTE	San Juan de Dios	calle Hermano Adrián nº 2	72	72	Régimen Especial	EMUVIJESA
DISTRITO OESTE	Cristal	calle Cristal nº 5-7	16	16	Régimen Especial	EMUVIJESA
DISTRITO OESTE-PICADUEÑAS	Azucena	calle Azucena 1-7	48	48	Prom. Propia Alquiler	EMUVIJESA
DISTRITO OESTE-PICADUEÑAS	Hiedra	calle Hiedra 2-8	71	71	Prom. Propia Alquiler	EMUVIJESA
DISTRITO OESTE-PICADUEÑAS	Cruz del Canto	calle Cruz del Canto nº 3	54	54	Régimen Especial	EMUVIJESA
DISTRITO OESTE-PICADUEÑAS	Teodoro Molina	calle Teodoro Molina 29-30-31	48	42	Parque Público	AVRA
DISTRITO OESTE-PICADUEÑAS	Murillo	calle Murillo nº 3	26	26	Prom. Propia Alquiler	EMUVIJESA
DISTRITO OESTE-PICADUEÑAS	Justicia 5 y 7	calle Justicia nº 5-7	9	9	Régimen Especial	EMUVIJESA
DISTRITO OESTE-PICADUEÑAS	Palma	calle Palma nº 6	13	13	Régimen Especial	EMUVIJESA
DISTRITO OESTE-PICADUEÑAS	Liebre 11	calle Liebre nº 11	9	9	Régimen Especial	EMUVIJESA
DISTRITO OESTE-PICADUEÑAS	Justicia 34	calle Justicia nº 34	9	9	Parque Público	AVRA
DISTRITO OESTE-PICADUEÑAS	Moral	calle Moral nº 12	20	19	Parque Público	AVRA
DISTRITO OESTE-PICADUEÑAS	Liebre 19	calle Liebre nº 19	4	4	Prom. Propia Alquiler	EMUVIJESA
DISTRITO OESTE-PICADUEÑAS	Palacio Dávila	plaza Benavente	15	15	Parque Público	AVRA
DISTRITO OESTE-PICADUEÑAS	Plaza Arroyo	calle Abades nº 5-7	28	28	Prom. Propia Alquiler	EMUVIJESA
DISTRITO SUR	Azorín	calle Azorín nº 2-18	85	85	Régimen Especial	EMUVIJESA
DISTRITO SUR	Zahara	calle Zahara nº	28	28	Régimen Especial	EMUVIJESA
DISTRITO SUR	Vistalegre	calle Vistalegre nº1	29	29	Prom. Propia Alquiler	EMUVIJESA
DISTRITO SUR	Estancia Barrera	calle Obispo Cirarda nº 2-4	30	30	Prom. Propia Alquiler	EMUVIJESA
DISTRITO SUR	Estancia Barrera	calle Tío Juane nº 2-4	52	52	Prom. Propia Alquiler	EMUVIJESA
DISTRITO SUR	Estancia Barrera	calle Obispo Cirarda nº 6	14	14	Prom. Propia Alquiler	EMUVIJESA
DISTRITO SUR	Martinete	calle Obispo Cirarda nº 8-10-12	83	83	Régimen Especial	EMUVIJESA
DISTRITO SUR	Padre Jose Mª de Lara	plaza Padre Jose Mª de Lara	68	68	Parque Público	AVRA
DISTRITO SUR	Luis Parada-Libertad	plaza Luis Parada	162	162	Parque Público	AVRA
DISTRITO SUR	Guerra Carretero- Libertad	plaza José Guerra Carretero	108	108	Prom. Propia Alquiler	EMUVIJESA
DISTRITO SUR	Bda. Constitución (MOPU)	avda. Libertad	500	442	Parque Público	AVRA
DISTRITO SUR	Cerrofrutos I	avda. Blas Infante nº 171	76	76	Integración Social	EMUVIJESA
DISTRITO SUR	Cerrofrutos II	avda. Libertad nº 1	125	125	Integración Social	EMUVIJESA
DISTRITO SUR	William Shakespeare	calle escritor ben Johnson nº 2	112	95	Promoción Propia	AVRA
DISTRITO SUR	Ramos Camacho	plaza P.Miguel Ramos Camacho	64	64	Régimen Especial	EMUVIJESA
EL TORNO	El Torno		24	6	Régimen Especial	AVRA
MAJARROMAQUE	Majarromaque		26	7	Régimen Especial	AVRA
NUEVA JARILLA	Nueva Jarilla		24	9	Régimen Especial	AVRA
TORRECERA	Torrecera		24	22	Régimen Especial	AVRA
SAN ISIDRO DEL GUADALETE	San Isidro		22	3	Régimen Especial	AVRA
LA BARCA DE LA FLORIDA	La Barca		44	44	Parque Público	AVRA
ESTELLA DEL MARQUÉS	Estella		30	28	Parque Público	AVRA
EL PORTAL	El Portal	calle arroyo del zumajo nº 62	62	62	Promoción Propia	EMUVIJESA
LOMOPARDO	Lomopardo	calle sor agustina barcia	25	25	Régimen Especial	EMUVIJESA
GUADALCACÍN	Guadalcaçín		36	35	Parque Público	AVRA
DISTRITO CENTRO	Plaza Monti	plaza monti nº 14	12	12	Parque Público	AVRA
DISTRITO CENTRO	Santa Mª de Gracia	santa maría de gracia nº 7	12	12	Parque Público	AVRA
DISTRITO CENTRO	Plaza Mendoza	plaza mendoza nº 1	8	6	Parque Público	AVRA
DISTRITO CENTRO	Pavía	calle pavía 3, 5 y 7	34	34	Promoción Propia	EMUVIJESA
DISTRITO CENTRO	Plaza Cocheras	plaza cocheras nº 2	6	6	Promoción Propia	AVRA
DISTRITO NORTE	San Joaquín	avda. sudamérica nº 4-6	136	81	Parque Público	AVRA
DISTRITO ESTE	Delicias	paseo de las delicias, 140	35	35	Promoción Propia	EMUVIJESA
DISTRITO ESTE	Nazaret	calle José Cabral Galafate nº 3	68	68	Integración Social	EMUVIJESA
			<b>TOTAL EMUVIJESA</b>	<b>1.481</b>		
			<b>TOTAL AVRA</b>	<b>1.256</b>		
			<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>2.737</b>		

Tabla 8: Parque de viviendas públicas en alquiler. Promociones posteriores a 1985. Fuente: EMUVIJESA, 2018

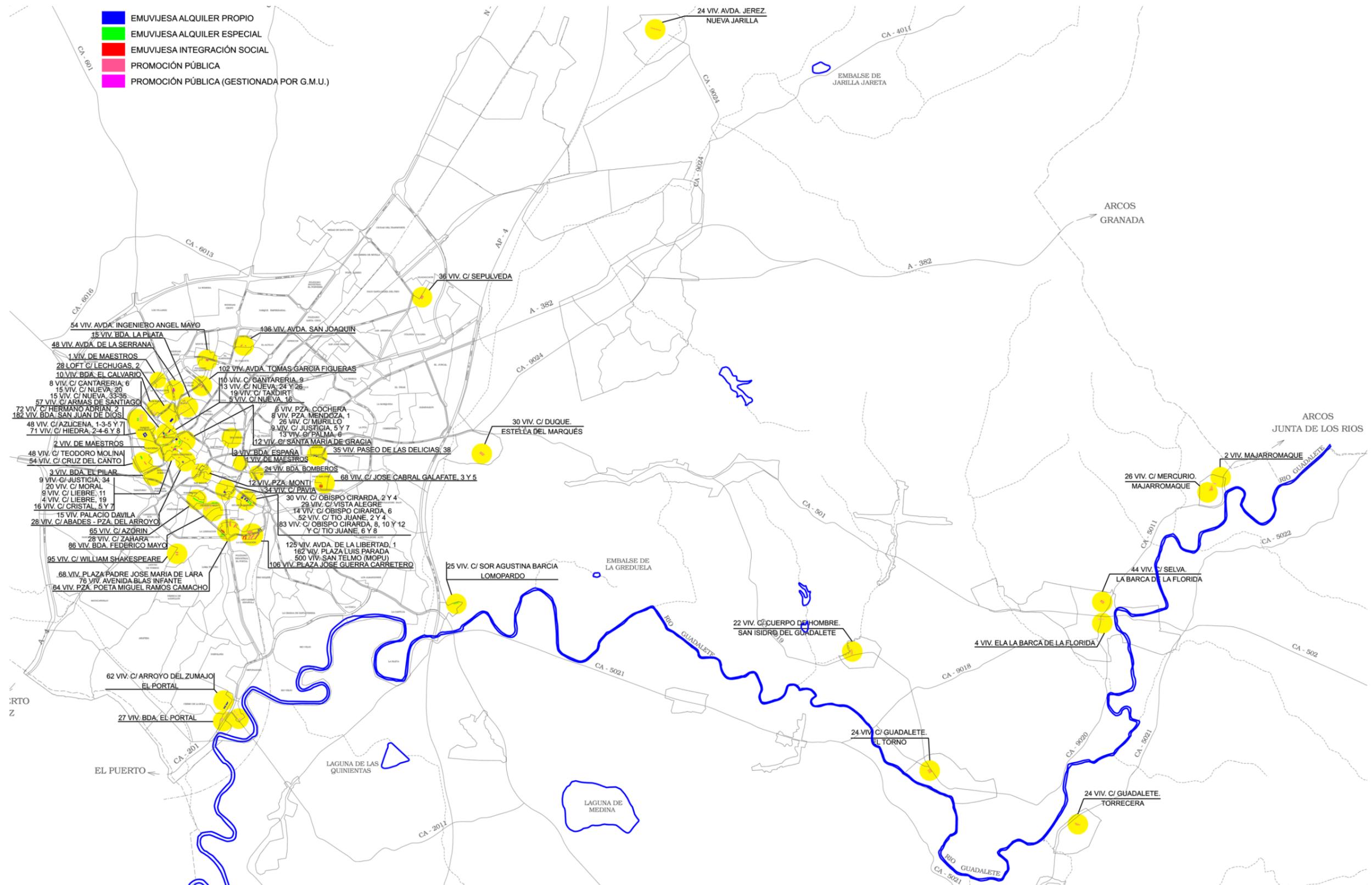
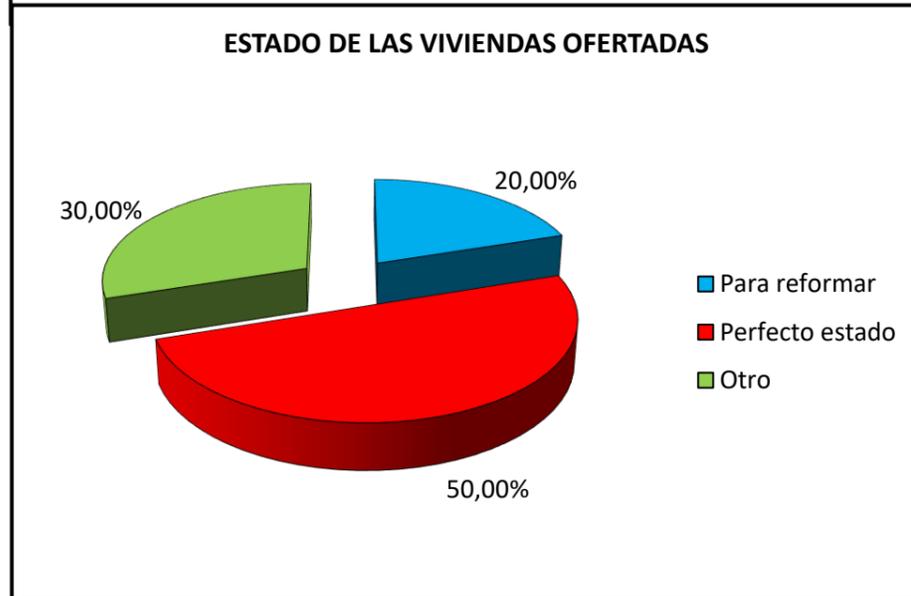


Imagen 8: Parque de vivienda pública en Jerez. Fuente: Elaboración propia, 2018

4.2.11 Oferta de la vivienda libre

Derivada de la encuesta que comentábamos en el apartado 4.1.4 podemos afirmar que la oferta inmobiliaria de vivienda libre en Jerez actualmente es de aproximadamente de 500 viviendas. En su gran mayoría son viviendas de segunda mano, plurifamiliares la mitad de ellas que no disponen de ascensor y están distribuidas por distintas zonas de la ciudad.



Gráfica 11: Oferta de vivienda libre en Jerez. Fuente: Encuesta de GICA, 2017

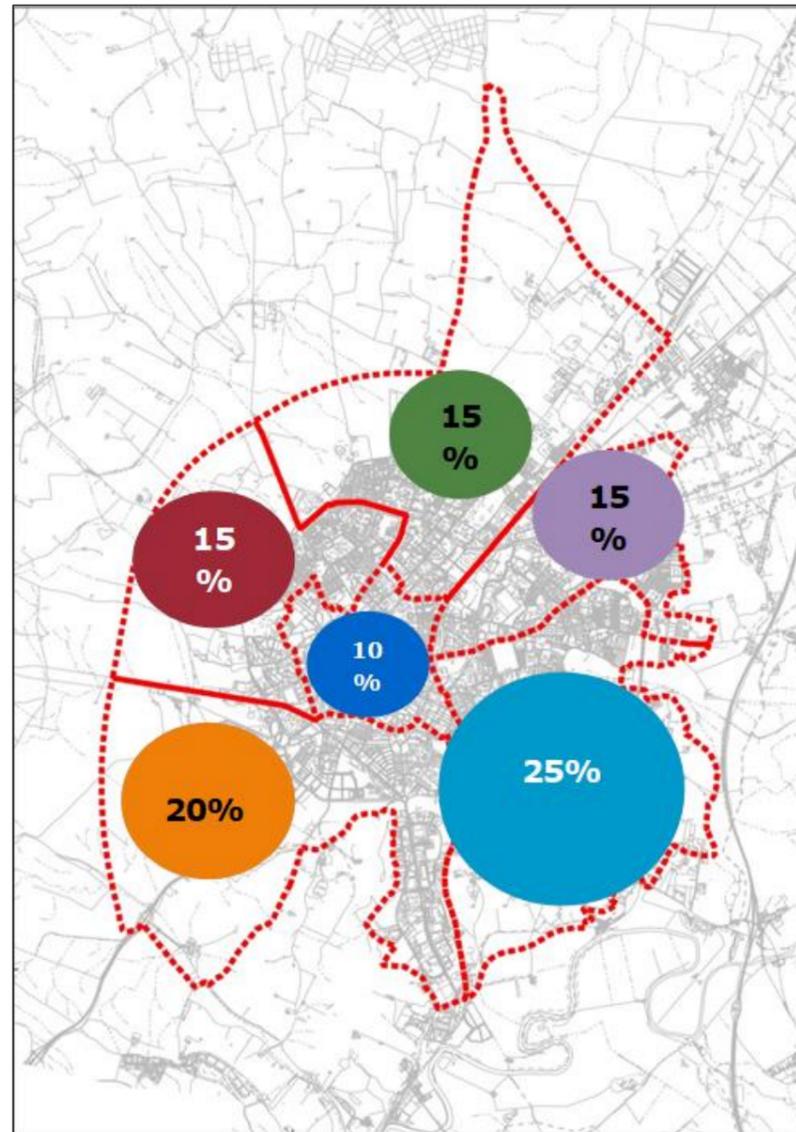


Imagen 9: Localización por distritos de la oferta de vivienda libre en la ciudad. Fuente: Encuesta de GICA, 2017

4.2.12 Mercado inmobiliario

Para estudiar la situación de la oferta inmobiliaria de la ciudad se ha realizado un estudio del mercado de la compraventa y el alquiler a través de la exploración de webs inmobiliarias con ofertas en Jerez. El estudio efectuado a finales del año 2017, abarca una exploración de 16 webs inmobiliarias que mantienen una oferta global de 1.756 anuncios inmobiliarios en la ciudad. Los principales datos pueden resumirse en el siguiente cuadro:

INMOBILIARIA	VIVIENDAS	EN VENTA	PRECIO DESDE	PRECIO HASTA	EN ALQUILER	PRECIO DESDE	PRECIO HASTA
Solera Hogar	373	366	14.500	850.000	7	350	480
JMP Gestión Inmobiliaria	60	60	26.000	190.000	0		
FINANSOL	275	271	18.000	460.000	4	300	650
Inmobiliaria RENTALIBRE.COM	191	181	28.000	1.000.000	10	550	2.000
ADARVE APARICIO	63	58	26.500	450.000	5	330	1.200
RE/MAX Sherry	135	135	15.000	460.000	0		
TECNOCASA	76	76	15.900	220.000	0		
HUERTAS INMOBILIARIA	59	55	34.000	300.000	4	300	450
FINCAS REVUELTA	66	39	36.000	208.000	27	125	300
GESTIÓN INMOBILIARIA ZAMBRANO	48	44	28.900	450.000	4	330	1.200
MISTERCASA	83	82	13.400	285.000	1	290	
G.I.G Inmobiliaria	25	23	33.500	550.000	2	470	550
INNOVA inmobiliaria	61	54	66.000	1.300.000	7	500	2.600
CITY10	26	24	42.800	500.000	2	320	480
JEREZSUR Inmobiliaria	136	130	25.000	670.000	6	330	530
Inmobiliaria CARMEN LP	80	80	22.000	350.000	0		
<b>TOTAL VIVIENDAS ANUNCIADAS</b>	<b>1.756</b>	<b>1.678</b>			<b>78</b>		

Tabla 9: Oferta Inmobiliaria en Jerez. Fuente: Webs, 2017

Cabe destacar la gran diferencia existente entre la oferta inmobiliaria de venta y el alquiler. Mientras que los anuncios de viviendas en venta son de media 104 inmuebles por portal inmobiliario (oscilan entre los 23 a 366 anuncios), los anuncios de alquiler apenas llegan a 7 inmuebles por web. El alquiler no es ofertado en algunas webs y el 30% de la oferta la abarca una sola web y en el resto no hay muchos inmuebles lo que indica la escasa relevancia que tiene este segmento para el mercado. En cuanto a la variación de precios de la compraventa es muy heterogénea debido a las distintas tipologías de viviendas que abarca la oferta; desde viviendas de un dormitorio por 13.400 € hasta casas palacio de más de un millón de euros.

AÑO	Nº VISADOS	Nº DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS	Nº VISADOS DE OBRA NUEVA DE VIVIENDAS	Nº VISADOS DE OBRAS DE REHABILITACIÓN VIVIENDAS	Nº DE CFO DE OBRAS NUEVAS	Nº DE CFO DE REHABILITACIÓN
2006	294	3.064	185	76	146	48
2007	274	1.975	110	122	184	54
2008	226	2.028	72	133	127	66
2009	253	2.126	41	181	60	128
2010	94	645	31	44	61	85
2011	64	591	21	37	41	38
2012	60	233	22	31	24	52
2013	33	531	6	22	9	21

Tabla 10: Según los datos estadísticos al número de visados concedidos entre los años 2006 y 2013

4.2.13 Viviendas de entidades bancarias

Para conocer la oferta la redacción del presente PMVS y al igual que en el apartado anterior se ha efectuado un seguimiento y estudio de las webs de entidades bancarias en donde se publicitan la oferta

ENTIDAD	VIVIENDAS	EN VENTA	PRECIO DESDE	PRECIO HASTA	EN ALQUILER
BBVA	29	29	7.500	440.600	0
BANKIA	29	29	30.415	140.750	0
BANKINTER	4	4	39.000	535.000	0
CAJASUR	3	3	56.000	177.000	0
CAIXA	34	34	24.200	151.200	0
UNICAJA	18	18	27.000	219.000	0
SABADELL	8	8	12.800	275.400	0
BANESTO	64	64	16.500	169.000	0
BANCO POPULAR	34	34	28.161	576.100	0
SANTANDER	15	15	35.000	171.600	0
IBERCAJA	9	9	20.000	325.000	0
BMN	1	1	50.500	50.500	0
CAJAMAR	2	2	82.600	98.800	0
NOVAGALICIA BANCO	5	5	13.870	48.170	0
CAJA RURAL	24	24	28.965	231.332	0
<b>TOTAL</b>	<b>279</b>	<b>279</b>			<b>0</b>

Tabla 11: Oferta de viviendas de Entidades Bancarias en Jerez. Fuente: Webs, 2017

DISTRITO	NUMERO DE VIVIENDAS OFERTADAS	PRECIO MEDIO DE OFERTA
CENTRO	74	98.868
ESTE	18	108.475
NORESTE	14	76.644
NORTE	32	135.012
OESTE	54	60.008
SUR	84	70.297
RURAL	3	167.867
<b>TOTAL</b>	<b>279</b>	

Tabla 12: Oferta de viviendas de bancarias en Jerez por distritos y precio medio, Fuente: Webs, 2017

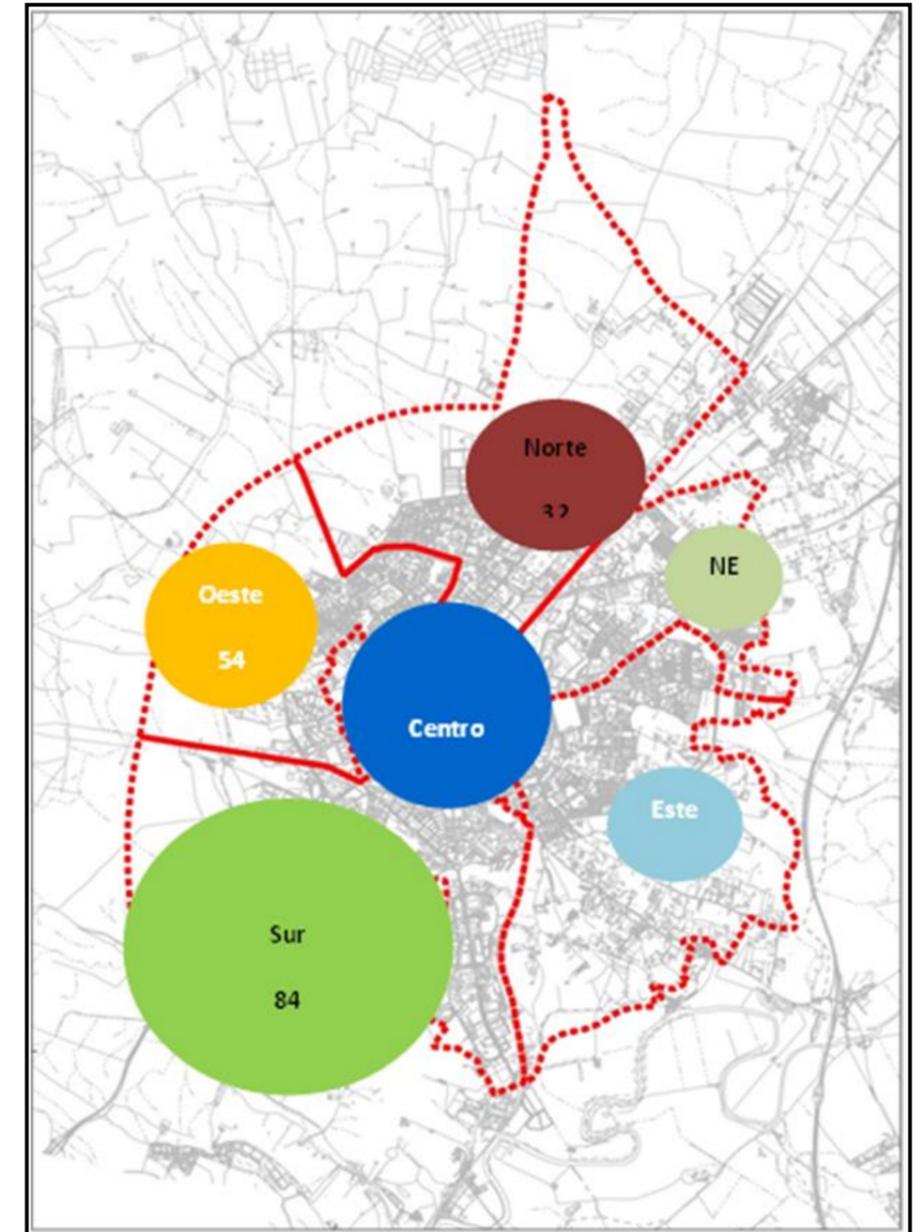
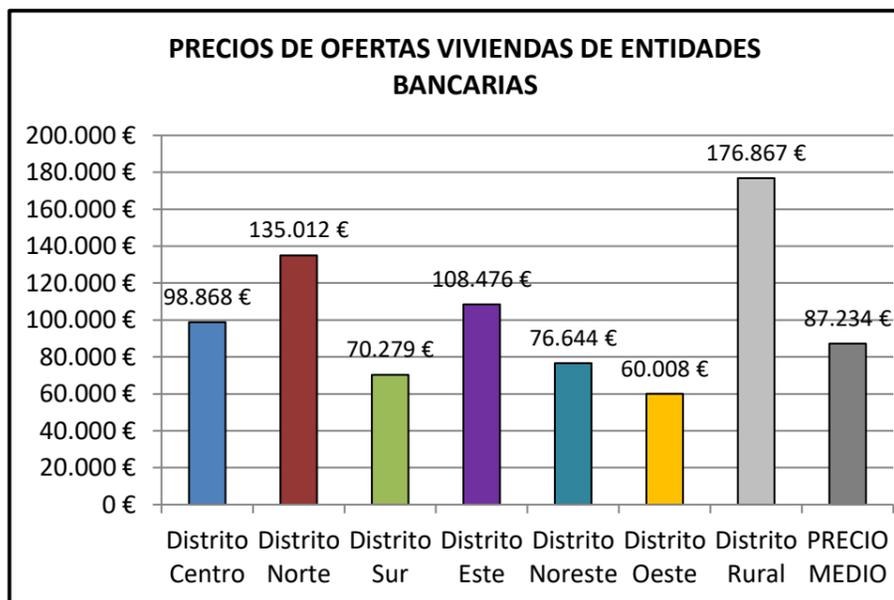
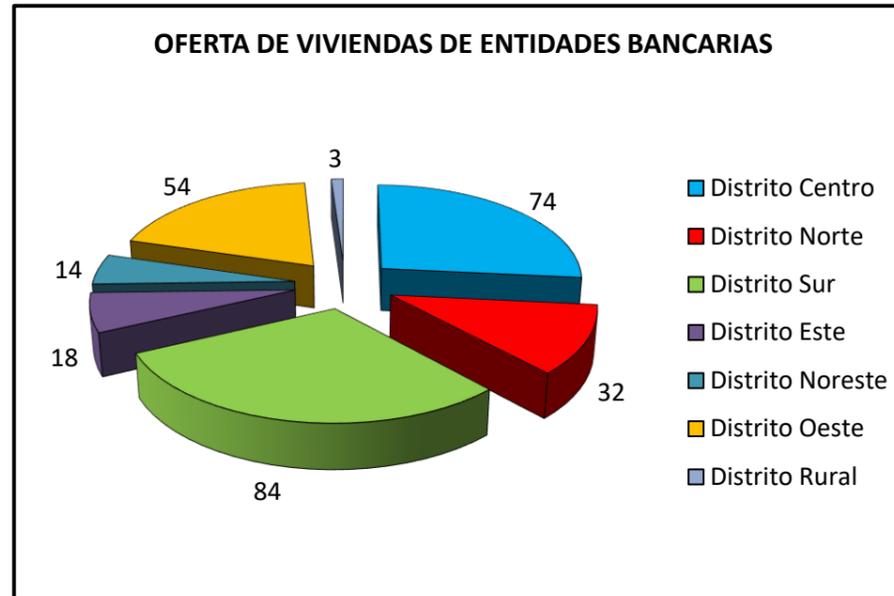
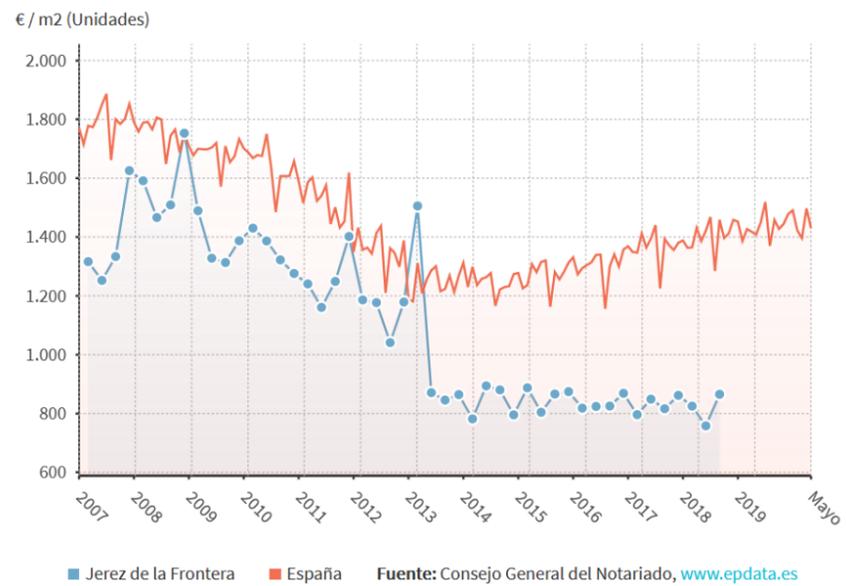
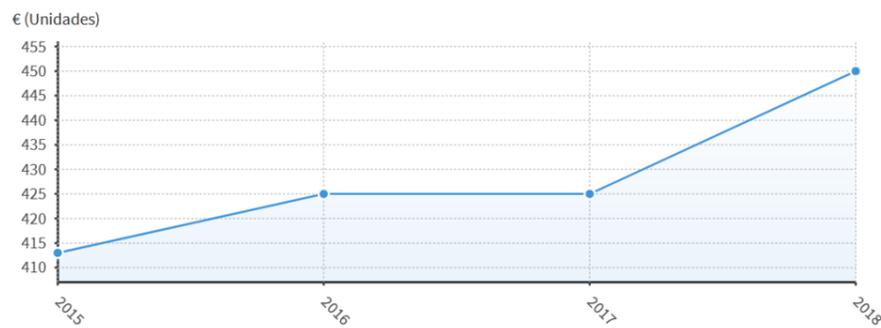


Imagen 10: En la fecha de redacción de este documento en el SAREB hay disponibles 53 viviendas que proceden de activos inmobiliarios de la ciudad



Gráfica 12: IBI de Sociedades. Fuente epdata.es, 2020

### Evolución del precio mediano del alquiler en viviendas de vecinos en Jerez de la Frontera



Gráfica 13: Evolución del precio de la vivienda en Jerez. Fuente: epdata.es, 2020