

DAFO	
DEBILIDADES Coyuntura socio-económica precaria Retraso en la planificación y construcción de la vivienda Iniciativa pública Desinformación y escasa participación ciudadana Término municipal extenso con muchos núcleos diseminados Elevada morosidad Información estadística anticuada	AMENAZAS Futuro del sector Escenario tras COVID -19 Carencia de apoyo financiero externo Carencia presupuestaria autonómica Constricción presupuestaria municipal por el plan de ajuste
FORTALEZAS Conocimiento del estado y necesidades de la ciudad Capacidad de gestión Gran desarrollo de la ordenación urbana y de la estructura de la ciudad marcados en los PGOU	OPORTUNIDADES Recuperación económica Fondos europeos para actuaciones urbanas y de vivienda Apoyo administración autonómica Programa de subvenciones Fomento del empleo joven Posibilidad de ajustar el desarrollo del suelo a la demanda.

Tabla 1: DAFO. Fuente: Elaboración propia, 2018

Análisis interno: (Fortalezas y Debilidades)

Se realiza una fotografía de la situación del proyecto objeto del estudio, atendiendo a sus Fortalezas y Debilidades.

Análisis externo: (Amenazas y Oportunidades)

En este análisis se tienen en cuenta las consideraciones del entorno exterior que deben ser tenidas en cuenta, tanto para superar las amenazas que se ciernen sobre el proyecto como para aprovechar las oportunidades que brinda su ejecución.

El análisis DAFO se ha efectuado al PMVS para poder definir las estrategias de actuación. Éstas buscarán potenciar las fortalezas, superar las debilidades, controlar las amenazas y beneficiarse de las oportunidades.

4.7.2 Debilidades

La coyuntura socio-económica es precaria debido a que la economía local es muy dependiente de factores globales. La iniciativa privada es muy limitada por lo que las actuaciones y la financiación requieren de la intervención mayoritariamente pública.

La construcción de vivienda ha sufrido una paralización que ha durado muchos años de crisis y el sector ha tardado mucho en reactivarse. Ello ha originado un retraso en la planificación urbanística.

Hay escasa disposición de participación por parte de la ciudadanía en general y además con bastante desconocimiento de la realidad sectorial.

El término municipal es muy extenso y posee muchos núcleos diseminados. Además hay una gran superficie rural con asentamientos dispersos de difícil cuantificación.

La ciudad de Jerez cuenta con un elevado índice de morosidad.

Toda la Información estadística de la ciudad de Jerez no está actualizada.

4.7.3 Amenazas

No se conoce el futuro del sector ni cuál será el ritmo de crecimiento para la recuperación económica, en especial cual será el escenario Post COVID-19.

No se tienen certezas de llegar a acuerdos con el resto de administraciones, dada la crisis económica general, para librar partidas presupuestarias para la ciudad.

El citado Plan de Ajuste Municipal (ver apartado 5.2) constriñe e imposibilita e aumento presupuestario y puede condicionar la designación presupuestaria para la ejecución del PMVS.

Tampoco existe certeza de contar con apoyos financieros externos.

4.7.4 Fortalezas

El conocimiento del estado y necesidades de la ciudad es el punto fuerte del PMVS. La capacidad de gestión a través de Emuvijesa en el desarrollo de programas de vivienda acogidos a los planes de vivienda estatal y autonómico.

El gran impulso de la ordenación urbana a lo largo de años, gracias a los desarrollos marcados en los sucesivos PGOU, representa una inmensa ventaja para ulteriores consideraciones urbanísticas, incluidas las que abarca el presente Plan de Vivienda y Suelo.

4.7.5 Oportunidades

Se espera una pronta recuperación económica y el fin de la crisis inmobiliaria. Existen programas de fondos europeos para actuaciones urbanas y de vivienda. Existe un apoyo de la administración autonómica para el desarrollo de actuaciones de revitalización de zonas concretas de la ciudad

Se desarrollan programas de subvenciones para el pago de la renta de alquiler, rehabilitación de edificios y adecuación funcional de viviendas.

Hay un impulso y fomento del empleo joven por parte de las administraciones que puede dotar de recursos humanos al ayuntamiento así como indirectamente contribuir a la recuperación económica de la ciudad.

El PMVS permite mediante el desarrollo de políticas municipales, ajustar el desarrollo del suelo a la demanda prevista.

4.7 DAFO

4.7.1 Generalidades

El DAFO (iniciales de Debilidades, Amenazas, Fortalezas y Oportunidades) es una herramienta que permite hacer un análisis de un proyecto o de la realidad de una empresa, marca o producto, de cara a poder tomar decisiones de futuro. El DAFO es una herramienta de reflexión y ayuda a establecer las estrategias para que el proyecto sea viable.

El análisis DAFO se divide en dos partes: