

# PLAN LOCAL DE VIVIENDA DE JEREZ 2008-2018



**Ayuntamiento  
de Jerez**





## Índice

1.	INTRODUCCIÓN .....	5
2.	EL PLAN LOCAL DE VIVIENDA DE JEREZ 2008-2018 .....	7
2.1	OBJETIVOS .....	7
2.2	LÍNEAS ESTRATÉGICAS DEL PLAN LOCAL DE VIVIENDA 2008-2018 .....	8
2.2.1	<i>LÍNEA I. GENERACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA</i> .....	8
2.2.1.1	Adecuación de la oferta al Estudio de Necesidades de Vivienda Social .....	8
2.2.1.2	Creación directa de vivienda protegida .....	12
2.2.1.3	Delimitación de un Área de Reserva de Terrenos .....	13
2.2.1.4	Un Plan Local de Vivienda de todos los agentes y que garantiza su completa ejecución .....	13
2.2.2	<i>LÍNEA II. PROMOCIÓN DEL ACCESO AL ALQUILER</i> .....	13
2.2.2.1	Fomento de la emancipación de la juventud .....	14
2.2.2.2	Fomento del alquiler como vía de acceso a la propiedad .....	14
2.2.2.3	Deducciones fiscales .....	15
2.2.2.4	Potenciación de los servicios de la Agencia de Fomento del Alquiler .....	15
2.2.2.5	Detección de viviendas vacías .....	16
2.2.2.6	Actuaciones singulares de realojo .....	17
2.2.3	<i>LÍNEA III. MEJORA DE LAS CONDICIONES DEL PARQUE ACTUAL DE VIVIENDAS</i> .....	18
2.2.3.1	Atención a los colectivos más desfavorecidos .....	18
2.2.3.2	Eliminación de la vivienda precaria .....	20
2.2.3.3	Rehabilitación de edificios .....	21
2.2.3.4	Rehabilitación de entornos .....	22
2.2.3.5	Ordenanzas fiscales para la mejora de viviendas .....	23
2.2.3.6	Ordenanzas Municipales de Rehabilitación .....	23
2.2.3.7	Rehabilitación singular de cascos bodegueros .....	23
2.2.4	<i>LÍNEA IV. POTENCIACIÓN DE LOS SERVICIOS DE EMUVIJESA</i> .....	24
2.2.4.1	Refuerzo de EMUVIJESA como ventanilla de servicios de vivienda .....	24
2.2.4.2	Constitución como agente autorizado para la gestión de ayudas .....	25
2.2.4.3	Creación de un Observatorio Local de la Vivienda de Jerez de la Frontera .....	25
2.2.4.4	Mantenimiento del Censo de Demandantes de Vivienda Social .....	27
2.2.4.5	Mantenimiento de las promociones en alquiler .....	28
3.	IMPACTO DEL PLAN LOCAL DE VIVIENDA .....	29
4.	ANEXO 1. ESTUDIO DE NECESIDADES DE VIVIENDA SOCIAL .....	30
5.	ANEXO 2. JUSTIFICACIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS Y NORMATIVA APLICABLE .....	121
5.1	JUSTIFICACIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS	
5.2	NORMATIVA DE APLICACIÓN	
6.	ANEXO 3. DISTRIBUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS SEGÚN PLAN GENERAL	129
7.	ANEXO 4. DISTRIBUCIÓN POR PROGRAMAS DEL NÚMERO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN CADA TIPO DE SUELO .....	133

## INTRODUCCIÓN

Un Plan Local de Vivienda es un instrumento técnico que, partiendo del análisis de la situación de la vivienda en un ámbito territorial determinado y de las condiciones de contexto (tanto socioeconómicas como urbanísticas, organizativas, etc.), define las estrategias y concreta las actuaciones a promover o a desarrollar desde el gobierno local en relación al suelo y al techo residencial, tanto existente como de nueva creación.

Su objeto es fomentar la ejecución del derecho ciudadano a disponer de una vivienda digna.

El Ayuntamiento de Jerez, consciente de la dificultad de acceso a la vivienda que padece una gran parte de la población jerezana, así como de la obligación que tienen todas las Administraciones Públicas de favorecer el efectivo derecho de toda la ciudadanía al acceso a una vivienda digna y adecuada a su situación familiar, económica y social (artículos 47 de la Constitución Española y 12 y 25 del Estatuto de Autonomía de Andalucía) ha emprendido un conjunto de iniciativas que, bajo el denominado "**Plan Local de Vivienda de Jerez 2008-2018**", contribuirán decididamente a lograr este objetivo a lo largo de la próxima década.

Este Plan arraiga en la firme voluntad política de que el acceso a una vivienda digna y de calidad para todos los jerezanos y jerezanas debe constituir, junto al pleno empleo, las dos grandes prioridades sobre las que debe sustentarse la acción política del gobierno municipal a lo largo de los próximos años.

El Ayuntamiento de Jerez, como administración más cercana a la ciudadanía, tiene una gran capacidad para intervenir y, en colaboración con el resto de administraciones (estatal y autonómica), buscar soluciones al que, hoy por hoy, constituye el segundo problema para el conjunto de los españoles (y el primero para la juventud): la vivienda.

Para la elaboración del citado *Plan Local de Vivienda*, el Gobierno Local parte de las siguientes bases:

1. La experiencia de gestión de la **Empresa Municipal de Vivienda de Jerez (EMUVIJESA)** cuyas actividades, tanto en la promoción de vivienda pública, en venta y alquiler, como en la rehabilitación y eliminación de infravivienda -entre otras medidas- han permitido convertirla en uno de los referentes de la acción pública en materia de vivienda a nivel andaluz.
2. La realización, a lo largo del segundo semestre de 2007, de un **Estudio de Necesidades de Vivienda Social** (documento que se adjunta a este Plan como **Anexo 1**), que a través del análisis de las proyecciones demográficas de Jerez en los próximos años y de la caracterización tanto del demandante actual de vivienda como de la oferta de vivienda disponible, ha permitido determinar cuáles serán las necesidades actuales y futuras de vivienda en nuestra ciudad.

3. La revisión del **Plan General Ordenación Urbana** como elemento clave sobre el que debe pivotar el desarrollo urbanístico del término municipal y que, tomando como base las directrices del Plan de Ordenación Territorial de Andalucía, deberá marcar la oferta de suelo residencial, en general, y de la vivienda protegida, en particular. Se añaden los cuadros donde queda recogida la distribución del número de viviendas protegidas en cada tipo de suelo, como [Anexo 2](#).

Desde el Gobierno Local se entiende que la adecuada combinación de estos tres elementos (gestión, demanda e identificación de necesidades de vivienda y oferta de suelo) constituyen las bases que permiten diseñar un Plan Local de Vivienda que garantice el derecho que ampara a todos los jerezanos y jerezanas de acceder a una vivienda digna.

Además de ello, el Ayuntamiento de Jerez es consciente que para que este esfuerzo sea realmente efectivo, debe ser compartido y coordinado con las Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda (y muy especialmente con la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio), a la que habrá que proponer los acuerdos que permitan viabilizar una gran parte de las actuaciones propuestas.

## EL PLAN LOCAL DE VIVIENDA DE JEREZ 2008-2018

### OBJETIVOS

Durante los últimos veinte años, Jerez de la Frontera ha crecido de manera incontestable. De los casi 180.000 habitantes de 1986, se ha pasado a los más de 200.000 actuales. Este crecimiento, que se prevé que se potencie aún más a lo largo de la próxima década, supone la creación de multitud de nuevos hogares a los que desde los poderes públicos se ha de **garantizar el acceso a la vivienda**, que establece el artículo 47 de la Constitución Española.

Éste último, y no otro, es el **objetivo principal** que ha movido al Ayuntamiento de Jerez a desarrollar el presente **Plan Local de Vivienda**. Sin embargo, no es suficiente con un objetivo tan generalista. Para Jerez, se concreta en los objetivos específicos del cuadro siguiente:

### OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL PLAN LOCAL DE VIVIENDA DE JEREZ

1. **Garantizar el acceso a una vivienda digna y de calidad** a todos los jerezanos y jerezanas, en función de sus necesidades familiares, sociales y económicas.
2. **Promover el acceso al alquiler** como fórmula idónea para aquellos demandantes que por sus características socioeconómicas, no pueden permitirse acceder a una vivienda en propiedad.
3. **Detección de la vivienda vacía**, con el fin de conocer el potencial de situaciones susceptibles de ser movilizadas por la Agencia de Fomento del Alquiler.
4. **Mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas en situación precaria** actualmente existentes para evitar el despoblamiento de los barrios y la zona rural, de forma que se favorezca su integración social.
5. **Favorecer las condiciones de accesibilidad del parque actual de viviendas**, removiendo los obstáculos que pudieran limitar la movilidad interior y exterior de sus residentes.
6. **Renovar y mejorar el parque de viviendas actualmente existente**, mediante las oportunas medidas de rehabilitación y accesibilidad.
7. **Potenciar los servicios** que actualmente ofrece el Ayuntamiento, a través de EMUVIJESA, e incorporar aquellos otros que pudiesen contribuir al desarrollo de este Plan.
8. **Coordinar actuaciones en materia de vivienda con las administraciones** estatal (Ministerio de Vivienda) y autonómica (de Vivienda y Ordenación del Territorio) para hacer efectivas las determinaciones de este Plan, así como del Área de Rehabilitación Concertada de la Empresa Pública del Suelo de Andalucía.

## LÍNEAS ESTRATÉGICAS DEL PLAN LOCAL DE VIVIENDA 2008-2018

Para conseguir todos estos objetivos el Plan se articula en una serie de actuaciones específicas, que responden a cuatro grandes líneas estratégicas:

- I- Generación de vivienda protegida
- II- Promoción del acceso al alquiler
- III- Mejora de las condiciones del parque actual de vivienda
- IV- Potenciación de los servicios de EMUVIJESA

### 2.2.1 LÍNEA I. GENERACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA

El presente Plan Local de Vivienda tiene como línea principal -por orden de magnitud- la creación de fuertes contingentes de viviendas con alguna clase de protección. En este sentido, esta línea de actuación, abierta a todos los agentes públicos y privados que quieran participar- se apoya en un estudio realizado recientemente sobre las necesidades de este bien social en nuestra ciudad.

Los cuadros con la distribución por programas del conjunto de viviendas protegidas existentes en cada tipo de suelo definido por el Plan General se pueden consultar en el [Anexo 3](#).

#### 2.2.1.1 Adecuación de la oferta al Estudio de Necesidades de Vivienda Social

A mediados de 2007, el Ayuntamiento de Jerez encargó la realización de un Estudio de Necesidades de Vivienda Social para calibrar las necesidades de vivienda tanto desde el punto de vista cuantitativo (necesidades previstas en el futuro) como cualitativo (con qué tipo de protección se han de cubrir). Este encargo se realizó bajo el supuesto de que, con carácter previo a cualquier iniciativa de planificación, se hacía necesario cuantificar cuáles serán las necesidades reales que debían atenderse tanto en el presente como a lo largo de los próximos años.

Por ello, a lo largo del segundo semestre del presente año, se realizó un exhaustivo estudio sobre la situación actual y futura del mercado de vivienda en el término municipal.

Este Estudio de Necesidades ha aportado datos clave en materia demográfica, de oferta y de demanda inmobiliaria, así como sobre exclusión residencial, que han resultado fundamentales para la adecuación de las medidas propuestas a la realidad presente y futura de las necesidades de vivienda de la población jerezana.

El estudio se centró en tres grandes ámbitos:

1. **Demografía:** se analizó el comportamiento de la población en Jerez, teniendo en cuenta tanto las nuevas incorporaciones (por nacimiento e inmigración), como sus bajas (por defunciones y emigración). En este punto, además, se estudió pormenorizadamente la dimensión media de los hogares jerezanos.
2. **Oferta de vivienda:** se analizó la evolución pasada y la situación presente del mercado de vivienda (tanto público como privado, tanto nueva como de segunda mano y tanto en venta como en alquiler) en Jerez.
3. **Demanda de vivienda:** se analizó el perfil típico de el/la demandante de vivienda (tanto libre como protegida) de Jerez.

Gracias a este Estudio, el Ayuntamiento dispone de un adecuado diagnóstico sobre las necesidades actuales y futuras de vivienda en Jerez. Este diagnóstico podría resumirse en las siguientes conclusiones:

## RESULTADOS GENERALES DE LOS ANÁLISIS DEL ESTUDIO

### Necesidades globales de vivienda y demografía

En el mejor de los escenarios demográficos posibles, las necesidades globales de vivienda en los próximos diez años se situarán en el entorno de las 24.500 unidades. Ello se corresponde con un crecimiento poblacional de 42.757 personas y un descenso de la dimensión media del hogar hasta los 2,62 miembros por unidad familiar.

### La oferta inmobiliaria jerezana

Por lo que respecta a la oferta de vivienda, conviene distinguir entre obra nueva (que mayoritariamente se concentra en la Zona Este, con una dimensión en torno a los 87 m<sup>2</sup>, entre 2 y 3 dormitorios y un precio de 2.388 €/m<sup>2</sup>), segunda mano (situada principalmente en la Zona Este, con una dimensión media de 98 m<sup>2</sup>, 3 dormitorios y un precio medio de 1.927 €/m<sup>2</sup>) y alquiler (también la Zona Este, con una media de 99 m<sup>2</sup>, 3 dormitorios y un precio de 5,78 €/m<sup>2</sup>/mes). También se constata, por zonas, como la Zona Noroeste es la más económica de la ciudad (en torno a los 1.500 €/m<sup>2</sup>) y la Zona Norte la más cara (en torno a los 2.960,97 €/m<sup>2</sup>).

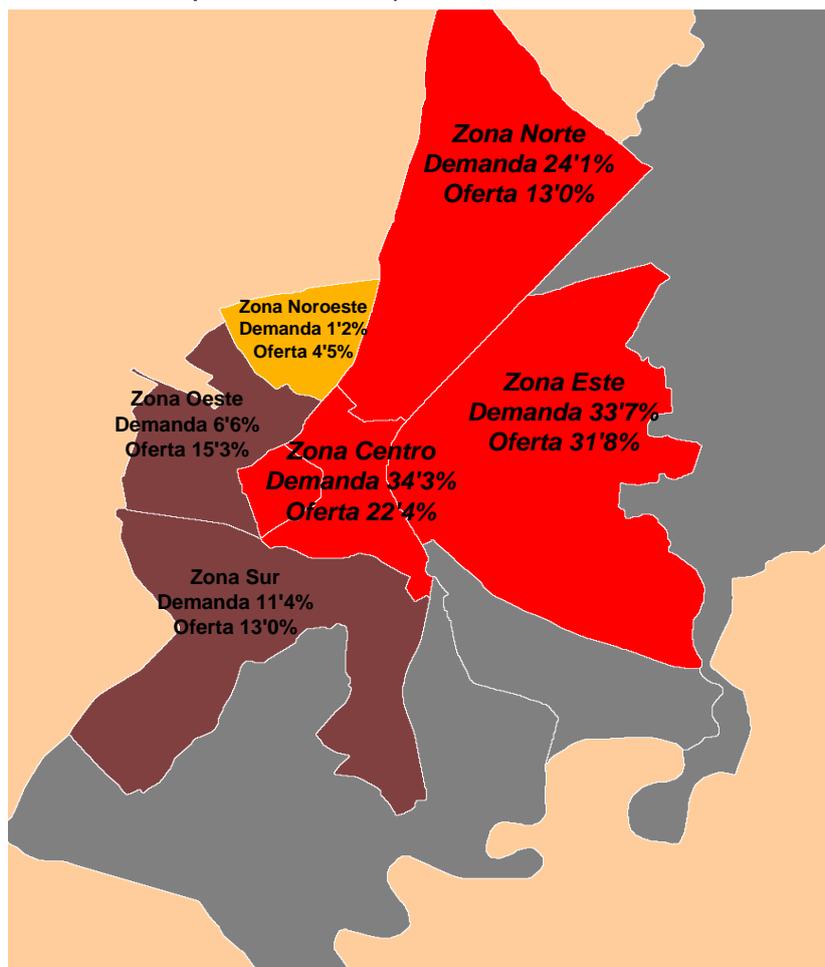
### La demanda inmobiliaria jerezana

En cuanto a la demanda, se establece que el perfil típico del demandante de vivienda libre es una pareja de entre 25 y 39 años, con una media de 2,67 personas por hogar y que disfruta de unos ingresos medios en torno a los 1.600 €/mes, mientras que el demandante de vivienda protegida se sitúa entre los 20 y 34 años, con una media de 1,9 personas por hogar y unos ingresos mensuales netos que se sitúan por debajo de 1,5 veces el IPREM.

La vivienda libre más deseada se sitúa en las zonas Centro, Este y Norte, de obra nueva, con una superficie entre los 60 y 89 m<sup>2</sup> y un precio máximo entre los 120.000 y 180.000 €.

La contraposición entre las ofertas inmobiliarias y la demanda de vivienda en Jerez se puede apreciar en el mapa siguiente:

**Mapa Solicitantes según preferencia por zonas individuales en Jerez de la Frontera (% sobre el total de solicitantes que prefieren Jerez de la Frontera y que se han decantado por zonas concretas)**



\* Los porcentajes no suman 100 porque se ha pretendido reflejar la frecuencia individual de cada categoría.

En otro orden de cosas, el Estudio de Necesidades de Vivienda de Jerez también refleja algunos **desequilibrios** que deberán tenerse en cuenta, en los próximos años, a la hora de planificar nueva vivienda en nuestro término municipal. Estos desequilibrios, a grandes rasgos, serían:

1. Respecto al **tipo de mercado de la vivienda**. Sólo el 6,5 % de la oferta de vivienda es en alquiler, mientras que el 14,8 % de los demandantes de vivienda desean alquilarla.
2. Respecto al **estado de la vivienda**. Mientras que el 91,7 % de la oferta de vivienda es de segunda mano, sólo el 37,9 % de los demandantes buscan este tipo de vivienda.
3. Respecto al **precio de la vivienda**. Si bien el precio medio de la oferta de viviendas en Jerez se sitúa en 191.245 €, casi dos tercios de los solicitantes no están dispuestos a pagar más de

180.299 €. Con respecto al alquiler, la media del mercado se sitúa en torno a los 538 €/mes. Sin embargo, tan sólo un 14,8 % de los demandantes está dispuesto a pagar más de 540 €/mes.

### Adecuación de la oferta protegida

Finalmente, el Estudio, tras proyectar la población hasta 2018, determina las necesidades globales de vivienda (mostrando el panorama de la oferta, así como el de la demanda) y acaba por aproximar las necesidades de vivienda social, así como su caracterización (en función de los regímenes de protección y de sus dimensiones mínimas).

Por lo que respecta a las necesidades de vivienda protegida, conviene resaltar que para cubrir estas necesidades deberán generarse entre un mínimo de 5.000 (umbral mínimo de exclusión) y un máximo de 12.900 viviendas (umbral máximo de exclusión) de carácter social hasta el año 2018. Estas cifras se detallan en los cuadros siguientes:

Umbral mínimo de exclusión						
	2007-2010		2011-2014		2015-2018	
	Nuevos hogares	Nuevos hogares con necesidades	Nuevos hogares	Nuevos hogares con necesidades	Nuevos hogares	Nuevos hogares con necesidades
TOTAL cuatrienal	8.243	1.698	8.402	1.731	7.830	1.613
Promedio anual	2.061	425	2.101	433	1.957	403

Umbral máximo de exclusión						
	2007-2010		2011-2014		2015-2018	
	Nuevos hogares	Nuevos hogares con necesidades	Nuevos hogares	Nuevos hogares con necesidades	Nuevos hogares	Nuevos hogares con necesidades
TOTAL cuatrienal	8.243	4.352	8.402	4.436	7.830	4.134
Promedio anual	2.061	1088	2.101	1109	1.957	1034

Asimismo, todo el Estudio de Necesidades sugiere que la planificación de viviendas sociales para la próxima década se ajuste a la siguiente programación (por regímenes y número de dormitorios):

Programación de viviendas por régimen y número de dormitorios				
	1-2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios	TOTAL
MyA	6,6%	Residual	Residual	6,6%
General	Residual	15,7%	Residual	15,7%
Especial	39,6%	Residual	Residual	39,6%
Alquiler	4,1%	28,4%	2,0%	34,5%
Excluidos VPO	2,5%	0,5%	0,5%	3,6%
<b>TOTAL</b>	<b>52,8%</b>	<b>44,7%</b>	<b>2,5%</b>	<b>100,0%</b>

Este es el perfil de vivienda social a seguir como referencia. Predominan de forma muy contrastada los grupos de viviendas de régimen especial y de alquiler. Asimismo, la práctica totalidad de necesidades apuntan a viviendas de hasta tres dormitorios, de acuerdo con el predominio contrastado de solicitantes en núcleos unipersonales y en pareja.

### 2.2.1.2 Creación directa de vivienda protegida

Así pues, del Estudio de Necesidades de Vivienda Social se concluye que para Jerez, hasta el año 2018, se deberían promover entre un mínimo de 5.000 y un máximo de 12.900 hogares con necesidades de vivienda social.

Esta cifra queda cubierta con plena suficiencia por las previsiones constructivas, que incorporan las 4.031 viviendas que, de acuerdo al PGOU actualmente vigente, están promoviendo los diferentes actores y las 16.465 que contempla el PGOU para los próximos años. Finalmente, el amplio alcance temporal del presente Plan Local tiene previsto superar el horizonte del futuro PGOU, con lo que también hay que considerar las futuras viviendas que más allá de éste se desarrollarán.

Por lo tanto, el presente Plan Local de Vivienda, mediante el volumen que propone de generación de nuevas viviendas protegidas garantiza, de facto, a todos los jerezanos que económicamente la necesitan la presencia de vivienda protegida adecuada a sus necesidades.

Se puede destacar igualmente como, por su parte, el porcentaje de protección oficial del próximo PGOU llega al 41%, muy por encima del 30% que, como mínimo, estipula la legislación autonómica.

#### Viviendas derivadas del nuevo planeamiento en desarrollo

	TOTALES	PROTEGIDAS
NÚCLEO PRINCIPAL	22.266	7.600
ESTELLA	177	52
EL TORNO	162	51
LA BARCA	731	429
CHAPARRITO	29	0
LA INA	128	106
MAJARROMAQUE	138	42
SAN ISIDRO	182	54
TORRECERA	102	22
TORREMELGAREJO	78	33
GIBALBIN	48	180
CUARTILLOS	294	387
GUADALCACÍN	489	147
NUEVA JARILLA	404	239
MESAS CORRAL	46	124
ZONA RURAL	3.008	1.866
<b>TOTAL</b>	<b>25.274</b>	<b>9.466</b>

A este número total habrá que añadir otras 90 viviendas protegidas en la Barriada Rural de El Portal.

### 2.2.1.3 Delimitación de un Área de Reserva de Terrenos

En diciembre de 2007, el Ayuntamiento de Jerez y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía firmaron un convenio por el cual se pretende otorgar a la ciudad de una herramienta adicional al futuro planeamiento destinada a garantizar la provisión de vivienda protegida.

Dicho convenio consiste en la **delimitación de un Área de Reserva de Terrenos para la ampliación de los Patrimonios Públicos de Suelo con el destino de promover mayoritariamente viviendas protegidas**. Los suelos incluidos en esta Reserva tienen una superficie aproximada de 300 Ha, en el paraje denominado zona el Cerro y Rancho Colores, con una capacidad estimada de 7.000 viviendas protegidas.

De esta forma, esta actuación se erige como una potente **garantía urbanística** que refuerza, mediante el mecanismo de reserva, la ya de por sí suficiente cobertura de necesidades de vivienda protegida que incorpora este Plan.

### 2.2.1.4 Un Plan Local de Vivienda de todos los agentes y que garantiza su completa ejecución

El presente Plan Local de Vivienda no pretende ser tan sólo un Plan de ejecución exclusivamente pública y local, sino que espera seguir contando con el interés de los promotores públicos y privados que operan habitualmente operan en Jerez.

El Ayuntamiento de Jerez garantizará la programación de las viviendas necesarias a través de la empresa municipal EMUVIJESA.

## 2.2.2 LÍNEA II. PROMOCIÓN DEL ACCESO AL ALQUILER

Esta línea tiene como objeto facilitar el acceso al alquiler a aquellos jerezanos y jerezanas que quieran optar por esta alternativa a la hora de disponer de una vivienda digna y asequible. En este sentido, el Ayuntamiento de Jerez, a través de la empresa municipal EMUVIJESA, gestionará las ayudas existentes dirigidas a este fin y articuladas en torno a las siguientes actuaciones.

Para la implementación de todas estas actuaciones se firmarán los acuerdos y convenios necesarios tanto con la de Vivienda y Ordenación del Territorio y con el Ministerio de la Vivienda, como administraciones públicas competentes en materia de vivienda.

### 2.2.2.1 Fomento de la emancipación de la juventud

Esta actuación pretende facilitar al máximo a la juventud jerezana el acceso a la vivienda mediante las dos fórmulas previstas en el Plan Concertado Andaluz de Vivienda y Suelo 2008-2018: el Programa de Viviendas Protegidas Joven en Venta y el Programa de Viviendas Protegidas en Alquiler con opción de compra para jóvenes.

En Jerez, actualmente, la población que está dentro de este grupo de edad -y, por tanto, potencialmente beneficiaria- es de unas 28.000 personas, aproximadamente.

En este sentido, el Ayuntamiento de Jerez gestionará estas líneas de ayudas para aquellos ciudadanos y ciudadanas que las soliciten y cumplan con los requisitos legales exigidos para su obtención por el Ministerio de Vivienda.

### 2.2.2.2 Fomento del alquiler como vía de acceso a la propiedad

El Ayuntamiento de Jerez favorecerá aquellas fórmulas de alquiler que puedan acabar desembocando en acceso a la propiedad. El objeto es permitir la adquisición de vivienda a los ciudadanos con mayores necesidades, con las ventajas iniciales que supone un contrato de alquiler. Dos son las alternativas que se gestionarán desde este Plan Local de Vivienda:

#### Viviendas protegidas en alquiler con opción a compra

De acuerdo con esta fórmula, las familias con ingresos iguales o inferiores a 3,5 veces el IPREM podrán acceder a viviendas en alquiler con la opción de ejecutar su compra a los 10 años de su disfrute. Para el cálculo de este precio máximo de venta, se tendrá en cuenta el valor de referencia de la calificación provisional (actualizado al IPC), multiplicado por 1,5 y minorado con el 50% de las rentas abonadas por quien ejerza la opción.

#### Viviendas en alquiler con opción de compra para jóvenes

Aquellos/as jóvenes con rentas no superiores a 2,5 IPREM podrán acceder a una nueva figura prevista por el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2018 basada en el alquiler con opción de compra al séptimo año.

El joven inquilino tendrá, en este caso, una opción de compra con un precio máximo de venta que será el correspondiente a multiplicar por 2 el Precio Máximo de Referencia de la Calificación Definitiva y minorado por el 50% de las rentas abonadas por quien ejerza la opción.

### 2.2.2.3 Deducciones fiscales

En aras del fomento de la suscripción de contratos de alquiler, propietarios/as e inquilinos/as recibirán beneficios fiscales.

#### Inquilinos/as

El beneficio para los/as inquilinos/as consiste en una deducción del 10,05%, similar a la que existe para la compra. Se aplica a todos los inquilinos/as con ingresos máximos anuales de 24.000 euros, sin límite de edad. Esta ayuda es compatible con las subvenciones relativas a la renta de emancipación expuesta más arriba.

#### Propietarios/as

Los/as propietarios/as que suscriban contratos con jóvenes menores de 35 tendrán derecho a una exención del 100% de los ingresos derivados del contrato. Dicha exención se podrá sumar al 50% de exención para los restantes casos.

### 2.2.2.4 Potenciación de los servicios de la Agencia de Fomento del Alquiler

El presente Plan Local de Vivienda pretende potenciar la Agencia de Fomento del Alquiler de Jerez (AFA), pionera en Andalucía, sensibilizando a propietarios/as de inmuebles -con preferencia sobre los desocupados/as- en relación a las ventajas de este servicio, que van desde el control del proceso de intermediación hasta la gestión de las ayudas disponibles.

#### VENTAJAS DE LA PARTICIPACIÓN EN LA AGENCIA DE FOMENTO DEL ALQUILER

##### Intermediación

La AFA media entre las solicitudes de los/as posibles inquilinos/as y las ofertas suministradas por los/as propietarios/as interesados/as en poner a disposición de la agencia. El objetivo es obtener un precio mediado de oferta más económico que el que da el mercado, equiparándolo, en general, a un alquiler de Iniciativa Municipal y Autonómica. Esta mediación se extiende durante todo el tiempo de duración del contrato.

##### Elaboración de informes sobre habitabilidad

La AFA realiza informes sobre las condiciones de las viviendas con el fin de informar tanto a la de Vivienda y Ordenación del Territorio como a el/la propio/a inquilino/a.

### Gestión de ayudas

Éstas se diferencian entre ayudas a propietarios/as y ayudas a inquilinos/as.

- o Ayudas a inquilinos/as: se otorga una subvención por una cuantía máxima del 40 por ciento de la renta anual satisfecha, sin exceder en ningún caso de 2.880 euros en el mismo periodo; con objeto de facilitar el pago de la renta a las personas que formalicen un contrato de arrendamiento de una vivienda a través de la Agencias de Fomento del Alquiler, siempre y cuando cumplan los requisitos que exigen la Junta de Andalucía para su obtención.
- o Ayudas a propietarios/as: consisten en la suscripción de sendos seguros de crédito y caución para asegurar el cobro de las rentas y multirriesgo por posibles daños a la vivienda arrendada. Además, se otorga una subvención a aquellos propietarios de viviendas libres desocupadas que la ofrezcan en alquiler durante un periodo mínimo de cinco años, a través de la Agencia de Fomento del Alquiler, y cuya renta máxima no exceda de los límites impuestos en la normativa.

#### 2.2.2.5 Detección de viviendas vacías

El Plan Local de Vivienda prevé la realización de un Estudio sobre detección de vivienda vacía para su posterior movilización, gracias a los incentivos previstos por la ley, a través de la Agencia de Fomento del Alquiler (AFA).

Según el último Censo de Vivienda de 2001, publicado por el Instituto Nacional de Estadística, el parque de viviendas vacantes en Jerez experimentó un crecimiento espectacular, del 70,4%, respecto a diez años atrás. (1991-2001) hasta situarse en 10.804 viviendas. Esta cifra supone nada menos que el 15,2% del total del parque de la ciudad registrado por el último Censo.

Si bien la cifra de viviendas realmente vacías (es decir, desocupadas sin motivo justificado como una venta o una rehabilitación) muy probablemente sea inferior, su movilización resulta estratégica en un momento en el que el mercado de la vivienda está experimentando un proceso de notable encarecimiento.

Por lo tanto, desde el Ayuntamiento de Jerez se aprecia la necesidad de conocer la realidad de este parque desocupado, tanto en lo que respecta a su cuantificación y localización exacta, la tipología de las viviendas y su estado, como a los motivos por los que se encuentra en esta situación. A partir de este conocimiento, se puede establecer una metodología de intervención partiendo de una evaluación realista del potencial efectivo de este parque y plantear su entrada en la oferta de

alquiler, mediante rehabilitación o sin ella, y evitando la adopción de medidas ineficaces y/o inapropiadas para hacer frente a esta situación.

### OBJETIVOS DE LA DETECCIÓN DE VIVIENDA VACÍA

- 1- Facilitar una instantánea actual relativa a este grupo de viviendas que se encuentran fuera del mercado.
- 2- Aportar al Ayuntamiento de Jerez una primera relación de viviendas susceptibles de entrar en sistemas de mediación de alquileres sociales. Con esto último se pretende:
  - Reforzar el presente servicio prestado por la AFA.
  - Movilizar viviendas que, de otro modo, no cumplirían con la función social propia de un bien explicitado por el artículo 47 de la Constitución Española

De acuerdo con lo anterior, el alcance de la detección de vivienda vacía a realizar por este Plan de Vivienda sería el que se señala a continuación:

- Aproximar el volumen de vivienda vacía existente en Jerez.
- Caracterizar este parque vacante en la medida de lo posible:
  - Localización.
  - Tipo de ordenación del edificio.
  - Estado de conservación.
  - Antigüedad.
  - Superficie.
  - Accesibilidad.

#### 2.2.2.6 Actuaciones singulares de realojo

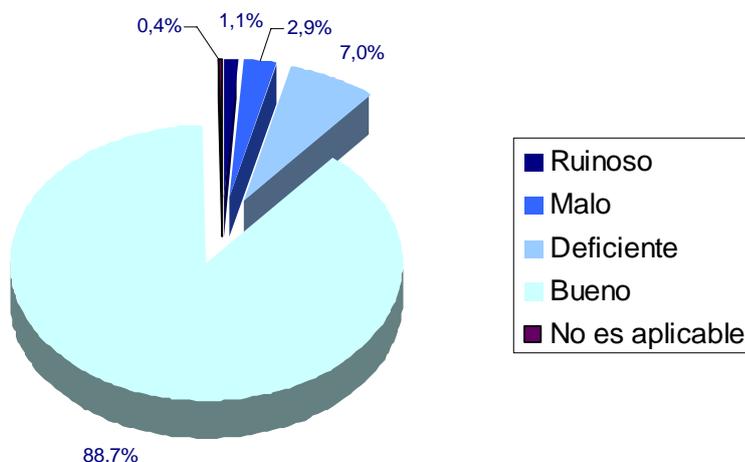
Se realizarán una serie de actuaciones encaminadas a mejorar la situación de habitabilidad de las barriadas de San Juan de Dios, Cerrofruto y El Portal (c/Salvador Mairena) mediante la demolición de las construcciones existentes y la construcción de nuevos edificios para el realojo definitivo de sus habitantes.

Igualmente no se descartan otras actuaciones singulares cuando la situación de inhabitabilidad de otras barriadas y zonas de Jerez así lo aconsejen.

### 2.2.3 LÍNEA III. MEJORA DE LAS CONDICIONES DEL PARQUE ACTUAL DE VIVIENDAS

El objeto de esta línea es la mejora de las condiciones del parque existente en Jerez, con la doble finalidad de dignificar tanto las viviendas y los edificios, como las condiciones socioeconómicas de sus moradores/as cuando éstos/as estén en riesgo de exclusión social. Con este efecto, el Plan contempla una notable batería de actuaciones.

**Estado del parque de viviendas jerezano, 2001**



Fuente: Censo de Vivienda de 2001, INE.

De acuerdo con el último Censo, el estado del parque de viviendas de Jerez es mayoritariamente satisfactorio, y este porcentaje con toda seguridad ha mejorado desde 2001 gracias a la presencia de campañas de rehabilitación y a la obra nueva construida con posterioridad. Por su parte, el número de casos situaciones ruinosas es poco más que testimonial, pero, en cualquier caso, existente y necesitado de intervención urgente. A estos casos, también se han de añadir aquellos otros en mejores condiciones pero sin llegar al óptimo de habitabilidad, los que se consideran "malos" y "deficientes".

En conjunto, y de manera aproximativa, hacia un 10% del parque de la ciudad es susceptible de recibir algún tipo de ayuda relacionada con la mejora de la vivienda.

#### 2.2.3.1 Atención a los colectivos más desfavorecidos

Con objeto de ayudar a los colectivos más desfavorecidos a mejorar las condiciones de su vivienda, se plantean dos medidas específicas destinadas a ellos. Por una parte, se actuará para la mejora de

las condiciones de accesibilidad para personas mayores y discapacitadas y, por otra parte, se ayudará a familias con ingresos limitados en la mejora y adaptación de sus viviendas.

### Mejora de las condiciones de accesibilidad para personas mayores y discapacitadas

Se plantean ayudas dirigidas a estos dos colectivos en concepto de gastos derivados del coste de las obras y, en su caso, de la asistencia técnica necesaria, cuando se trate de mejorar la accesibilidad y la seguridad de sus hogares permanentes.

Las adaptaciones previstas por esta actuación son:

- Mejora de la seguridad y adaptación de la instalación eléctrica a la normativa vigente y a las necesidades funcionales de la persona solicitante.
- Instalación de alumbrado conmutado en el dormitorio u otro espacio de la vivienda que así lo requiera para su utilización por la persona solicitante.
- Mejora de la seguridad y adecuación de la instalación de gas a la normativa vigente y a las necesidades funcionales de la persona solicitante, así como la dotación de elementos de fácil y segura manipulación.
- Adecuación del ancho de puerta, así como la eliminación de otras barreras arquitectónicas.
- En los cuartos de baño, instalación de suelo antideslizante, instalación de apoyos y asideros y adecuación de los sanitarios y grifería a las necesidades de la persona solicitante.
- Colocación de pasamanos en pasillos.
- Otras obras y elementos que contribuyan a la eficaz adecuación de la vivienda a las necesidades de la persona solicitante.

Actualmente, hay unas 29.500 personas mayores de 65 años en Jerez, potenciales beneficiarios de la medida. No obstante, para valorar mejor el alcance de la misma, se debe tener en cuenta que hacia el final del periodo, en 2018, la cifra de individuos de la tercera edad pasará a ser al entorno de 34.000.

### Atención a familias con ingresos limitados

Éstas podrán acceder a ayudas a la rehabilitación en concepto de:

- Estabilidad y seguridad estructural y constructiva.
- Estanqueidad frente a la lluvia.

- Iluminación y ventilación de espacios.
- Instalaciones de suministros de agua, gas, electricidad y saneamiento.
- Supresión de humedades de capilaridad y condensación.
- Supresión de barreras arquitectónicas y adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad.
- Mejora de las condiciones de ahorro energético.
- Adecuación para el acceso a las tecnologías de la información y las comunicaciones.
- Redistribución interior.
- Ampliación de superficie hasta un máximo de 120 metros cuadrados útiles o superior, cuando implique la eliminación de barreras arquitectónicas o resida en ella una familia numerosa.

Estas ayudas a personas con ingresos limitados tendrán dos frentes bien diferenciados:

- Mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas de la Zona Rural de Jerez, con especial énfasis en los casos de autoconstrucción.
- Mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas del núcleo principal de la ciudad.

### 2.2.3.2 Eliminación de la vivienda precaria

Se realizarán medidas de Rehabilitación Integral de Viviendas consistentes en mejorar las condiciones de habitabilidad mediante la combinación de obras de rehabilitación, planta, urbanización y trabajo social. A este efecto se delimitan una serie de Zonas de Actuación de Infravivienda. Estas zonas son:

- Hijuela de las Coles
- Agrimensor
- Federico Mayo
- Torresoto.

No obstante, no se descartan nuevas áreas futuras de delimitación.

La intervención para la mejora de las condiciones de habitabilidad se centrará, muy especialmente, en los siguientes aspectos:

- No poseer instalaciones sanitarias básicas, abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad o iluminación y ventilación suficientes.
- Manifiestar condiciones de la edificación por debajo de los requerimientos mínimos, en relación con los aspectos constructivos.
- Presentar un alto grado de hacinamiento de los moradores de las viviendas.

### 2.2.3.3 Rehabilitación de edificios

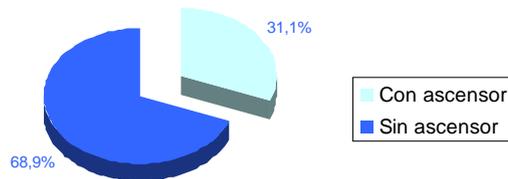
El objeto de esta actuación es fomentar la rehabilitación del patrimonio residencial, mediante la ayuda a comunidades de propietarios o asociaciones de vecinos con recursos limitados que promuevan actuaciones de conservación y mejora de los elementos comunes de edificios residenciales.

Esta actuación se articula en una serie de medidas específicas:

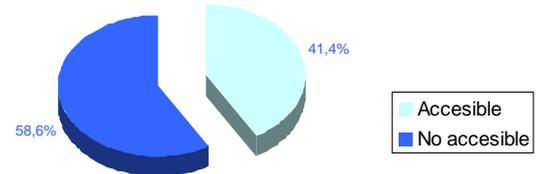
- **Estabilidad y seguridad estructural y constructiva.**
- **Estanqueidad frente a la lluvia.**
- **Iluminación y ventilación de espacios.**
- **Instalaciones de suministros de agua, gas, electricidad y saneamiento.**
- **Supresión de humedades de capilaridad y condensación.**
- **Supresión de barreras arquitectónicas y adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad.**
- **Mejora de las condiciones de ahorro energético.**
- **Adecuación para el acceso a las tecnologías de la información y las comunicaciones.**
- **Instalación, renovación y mejora de los ascensores y de sus condiciones de seguridad.**

Entre todas las medidas específicas incluidas en la presente actuación, el Ayuntamiento de Jerez prestará especial atención a las relacionadas con la **instalación de ascensores** y con la **supresión de barreras arquitectónicas**.

**Edificios de más de 2 plantas con y sin ascensor en Jerez, 2001**



**Accesibilidad de los edificios de Jerez, 2001**



Fuente: Censo de Viviendas de 2001, INE.

La atención específica a los casos de ascensores y accesibilidad se deriva de la importancia de este tipo de medidas que afectan a la vida cotidiana de decenas de miles de jerezanos y jerezanas.

Los últimos datos censales cifraban en 2.351 los edificios de Jerez de más de 2 plantas no dotados de ascensor, lo cual suponía más de dos tercios del conjunto de edificaciones con estas características existentes en el momento de efectuar el estudio.

Por otra parte, del conjunto de parque de la ciudad existente en 2001, casi el 60% no se podía considerar accesible, de acuerdo con la definición de accesibilidad consistente en la posibilidad de que una persona en silla de ruedas pueda acceder sin ayuda a su domicilio desde la calle.

A pesar de no disponer de datos más actualizados y a pesar de los avances realizados (hasta y desde 2001), estos datos muestran que aún queda mucho esfuerzo por realizar en la mejora de los edificios de la ciudad.

#### 2.2.3.4 Rehabilitación de entornos

Esta actuación se dirige a la recuperación social y residencial de áreas que, con el tiempo, han visto degradarse, de alguna manera, su entorno. En particular, se hace hincapié en el **desarrollo del Área de Rehabilitación Concertada del Centro Histórico de Jerez (ARC)** que gestiona la Empresa Pública del Suelo de Andalucía (EPSA) con la colaboración del Ayuntamiento de Jerez.

El objeto de esta medida es intervenir sobre el patrimonio residencial y urbano con el objetivo de mejorar las condiciones de alojamiento de la población residente, propiciando su integración social, mediante la recuperación del área de la ciudad en las vertientes residencial, patrimonial, urbanística y social.

En estos momentos el ARC del Centro Histórico de Jerez ha ampliado su objeto inicial de actuación a otros barrios tradicionales de Jerez, como Santiago y San Pedro.

### 2.2.3.5 Ordenanzas fiscales para la mejora de viviendas

El Ayuntamiento de Jerez bonificará las licencias de obras que aquellas actuaciones acogidas a los programas de mejora de las actuaciones de habitabilidad en las viviendas que queden recogidos en los Planes de viviendas Estatal y Autonómico.

### 2.2.3.6 Ordenanzas Municipales de Rehabilitación

En aras de incentivar las actuaciones de rehabilitación, el Ayuntamiento de Jerez redactará unas ordenanzas municipales de rehabilitación tendentes a proteger las actuaciones de mejora de las condiciones estructurales, funcionales y de habitabilidad que se lleven a cabo sobre el parque de viviendas de la ciudad.

### 2.2.3.7 Rehabilitación singular de cascos bodegueros

A fin de proteger y recuperar el uso de edificios tan singulares para la ciudad como son los cascos bodegueros, el Ayuntamiento de Jerez, apoyará aquellas actuaciones encaminadas a la reutilización de estos inmuebles como edificios que alberguen viviendas protegidas para la venta y alquiler.

Para la implementación de todas estas actuaciones se firmarán los acuerdos y convenios necesarios tanto con la de Vivienda y Ordenación del Territorio (Junta de Andalucía) como con el Ministerio de la Vivienda, como administraciones públicas competentes en materia de vivienda.

## 2.2.4 LÍNEA IV. POTENCIACIÓN DE LOS SERVICIOS DE EMUVIJESA

El presente Plan Local de Vivienda de Jerez es un instrumento que pretende integrar tanto a operadores públicos (locales o supralocales) como a privados. Sin embargo, es lógico que una parte importante del mismo se desarrolle desde la Empresa Municipal de Vivienda de Jerez, EMUVIJESA. Por lo tanto, la potenciación de esta entidad contribuye necesariamente al mejor y más eficiente desarrollo del mismo.

En este sentido, este Plan recoge las siguientes medidas:

### 2.2.4.1 Refuerzo de EMUVIJESA como ventanilla de servicios de vivienda

EMUVIJESA se gestionará como una ventanilla regida por criterios de integración de servicios, optimización de recursos existentes en materia de vivienda, atención directa a la ciudadanía y colaboración interdepartamental en forma de trabajo transversal con otras áreas o entidades municipales vinculadas en diverso grado con el ámbito de la vivienda.

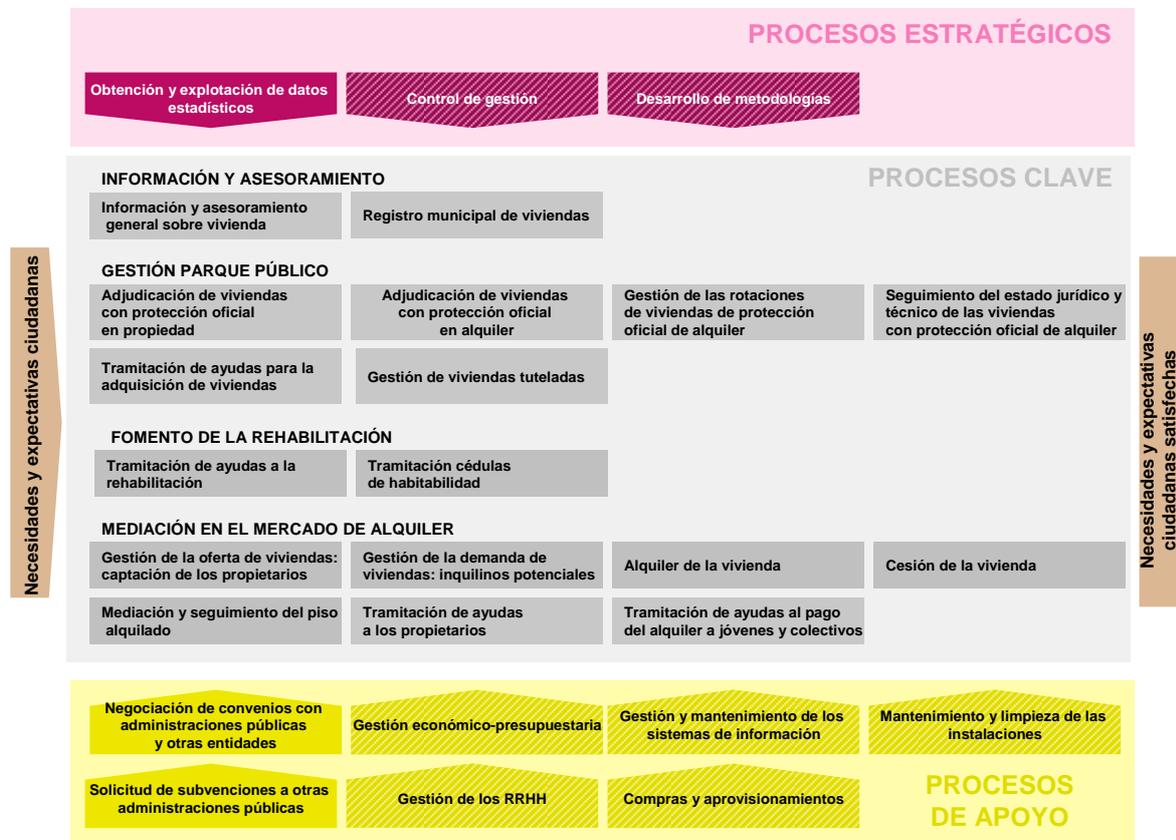
Para conseguir estos objetivos, y como criterios informadores en la prestación de servicios, **EMUVIJESA se gestionará como una ventanilla** regida por los siguientes criterios:

- La prestación integrada de servicios asociados al parque de viviendas.
- La optimización de los recursos existentes en materia de vivienda.
- La atención directa a la ciudadanía, bajo criterios de proximidad.
- La coordinación interdepartamental y el trabajo transversal.
- La colaboración interadministrativa entre municipio y Junta de Andalucía.
- La concertación entre agentes públicos y privados.

Los procesos clave que incorpora el trabajo de esta ventanilla única se identifican con las necesidades y expectativas ciudadanas, y pueden dividirse en cuatro áreas principales:

- Información y asesoramiento
- Gestión del parque público
- Fomento de la rehabilitación
- Mediación en el mercado de alquiler

## Procesos clave de la ventanilla de vivienda



### 2.2.4.2 Constitución como agente autorizado para la gestión de ayudas

El presente Plan articula una potente batería de ayudas, para las cuales el Ayuntamiento de Jerez, a través de EMUVIJESA, se constituye en gestor de las mismas. Para este fin, se constituirán los oportunos convenios de colaboración con el fin de erigir a la empresa municipal jerezana como agente autorizado para la gestión de dichas ayudas.

Estos convenios serán suscritos tanto con la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía como con el Ministerio de Vivienda del Gobierno de España.

### 2.2.4.3 Creación de un Observatorio Local de la Vivienda de Jerez de la Frontera

EMUVIJESA editará dos veces al año un Observatorio Local de Vivienda que incorporará variables de oferta y de demanda residencial, así como variables de política local de vivienda con la finalidad de aportar luz periódicamente al estado del mercado de la vivienda.

Esta actuación es más que procedente en el contexto de una política de vivienda que se pretenda fundamentar como sólida y sostenible. Los observatorios locales -cualquiera que sea su temática- suponen una herramienta muy útil para la gestión y planificación municipales ya que, de una manera ordenada y coherente, permiten una lectura rápida y comprensible de diversos indicadores sociales. En el caso de la vivienda -más aún si lo que “observan” es la vivienda social- los observatorios toman especial relevancia en la medida en que los datos estadísticos actualmente disponibles no son demasiado homogéneos ni conllevan demasiada precisión territorial.

Además, la vivienda no es uno de los ámbitos que hayan recibido excesiva atención desde el punto de vista del tratamiento estadístico sistemático. De hecho, la fuente principal de datos y la más exhaustiva sobre las características de la vivienda de una población (tenencia, equipamientos, tipos de hogares, antigüedad del edificio...) es el Censo de Viviendas que, en España, se lleva a término cada diez años, y del que ya han pasado más de seis años desde la última actualización.

Además, por si la escasa frecuencia censal no fuera problema suficiente para conocer la realidad del mercado de la vivienda dentro del ámbito local, en ocasiones hay que recurrir a fuentes -públicas o privadas- que no satisfacen suficientemente las necesidades de información porque responden a otros objetivos. Toda esta heterogeneidad y espaciamiento de datos acaba planteando un panorama muy desigual y desdibujado de la realidad constructiva e inmobiliaria, que sirve de poco para la toma de decisiones si no se lleva a cabo ningún esfuerzo de sistematización de la información existente.

De acuerdo con el panorama anteriormente expuesto, y partiendo de la mencionada necesidad presentada por el Plan Local de Vivienda de Jerez, se plantea la creación y consolidación de un Observatorio Local de Vivienda con el fin de satisfacer los siguientes objetivos:

## OBJETIVOS DEL OBSERVATORIO LOCAL DE VIVIENDA

- **Crear un instrumento fiable de apoyo a la toma de decisiones** en la planificación urbanística y de vivienda.
- **Generar flujos de información** entre los diversos departamentos y concejalías que pueden aportar elementos para la comprensión de las dinámicas demográficas, residenciales, urbanísticas y promotoras del municipio
- **Consolidar un mecanismo que permita suscitar una reflexión social** sobre la vivienda, tanto desde el ámbito de las políticas públicas municipales, como desde la misma opinión pública.

- **Contrastar los datos disponibles desde múltiples fuentes**, para poder identificar su grado de congruencia o disparidad.
- **Obtener datos del proceso de formación de precios y de la relación entre oferta y demanda.**
- **Conocer la evolución temporal** de las características del mercado de la vivienda del municipio.
- **Crear un mecanismo formal y público** donde se recoja toda la información disponible y de utilidad sobre la vivienda en Jerez, para la su consulta y difusión públicas.

Bajo estas premisas el Plan propone la realización de un observatorio de periodicidad semestral que incorpore las siguientes áreas:

- Construcción
- Oferta inmobiliaria
- Situación del mercado
- Políticas públicas

#### 2.2.4.4 Mantenimiento del Censo de Demandantes de Vivienda Social

Con la idea de obtener datos reales de demandantes de viviendas en alquiler, el Ayuntamiento de Jerez a través de EMUVIJESA, mantendrá un censo de demandantes actualizado, a fin de poder tomar decisiones que permitan dar solución a la problemática de vivienda en alquiler protegido existente en la ciudad. Este censo tendrá por objeto:

- Facilitar la información necesaria para la mejora de aquellas políticas de vivienda que, en el marco de este Plan, se desarrollen en Jerez.
- Recoger, tratar, gestionar y ofrecer datos para conocer la demanda social en materia de vivienda protegida. Estos datos son especialmente útiles para la eventual revisión del estudio de demanda, así como, especialmente, alimentar uno de los bloques del Observatorio Local de Vivienda.
- Permitir al Ayuntamiento de Jerez, a través de EMUVIJESA, el control y seguimiento de las actuaciones en relación con la vivienda protegida.

#### 2.2.4.5 Mantenimiento de las promociones en alquiler

EMUVIJESA mantendrá un programa de mantenimiento sobre sus promociones en alquiler, así como las que le sean encomendadas, que permita conservar las construcciones en buen estado de habitabilidad, así como fomentar las relaciones vecinales y mantener las condiciones de convivencia en unos valores normales.

## IMPACTO DEL PLAN LOCAL DE VIVIENDA

El Plan Local de Vivienda de Jerez 2008-2018 tendrá importantes impactos socioeconómicos a lo largo de su vigencia.

Así, hasta 51.000 jerezanos, una cuarta parte de la población actual de la ciudad, podrán beneficiarse de las actuaciones del Plan. De éstos, unos 37.000 lo serán gracias a la creación directa de vivienda protegida.

Por su parte, se generará un impulso de gran impacto en el sector de la construcción, gracias a la movilización de recursos en concepto de construcción directa y rehabilitación de viviendas.

Además, a estas cifras, habrá que añadir las que pueda suponer el desarrollo urbanístico de las Reservas de Terreno de Cerro y Rancho Colores, de unas 300 Ha y con una capacidad estimada de 9.000 viviendas.



# ANEXO 1

## ESTUDIO DE NECESIDADES DE VIVIENDA

## PROYECCIONES DEMOGRÁFICAS Y NECESIDADES DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE JEREZ DE LA FRONTERA (2007-2018)

### 1.- PRESENTACIÓN

El presente estudio, encargado por EMUVIJESA, que se encuadra dentro de la elaboración del Plan Local de Vivienda (PLV) del municipio, se propone evaluar la evolución del volumen de las necesidades de vivienda en Jerez de la Frontera en un horizonte temporal de doce años (2007-2018).

Desde una perspectiva estrictamente cuantitativa, las necesidades de vivienda están estrechamente vinculadas a la evolución demográfica y al ritmo de formación de nuevos hogares. Para ser más rigurosos, lo que resulta más determinante a la hora de aproximarse a las necesidades de vivienda es la cantidad y la tipología de los hogares. Dos poblaciones con el mismo número de efectivos pueden tener unas necesidades de vivienda completamente diferentes si no comparten la misma estructura familiar. El número y el tipo de hogares vienen fijados, entre otros, por las características de las personas principales, el número de personas del hogar, la independencia residencial de las personas mayores, etc.

Los resultados que se presentan a continuación se fundamentan en los datos del padrón continuo de población de 2000 a 2006 y en la elaboración propia que los mismos han requerido.

### 2.- METODOLOGÍA

#### 2.1.- METODOLOGÍA: PROYECCIÓN DE POBLACIÓN

La proyección de la población de Jerez de la Frontera se ha realizado mediante el **método de los componentes**, que consiste en determinar el comportamiento futuro de los diferentes componentes que afectan al crecimiento de toda población -es decir, mortalidad, fecundidad y migraciones-, para integrarlos posteriormente en el conjunto de la proyección.

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

- a) 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**.
- b) 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 implícita en los datos para el período 2000-2006, las proyecciones contenidas en este documento se basan en la hipótesis consistente en que el volumen de defunciones entre 2007 y 2018 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 al número de **nacimientos**, se ha presupuesto un crecimiento sostenido de dicha variable. Así, durante el sexenio 2007-2012, el crecimiento supera a la media del período 2001-2006; por su lado, el sexenio 2013-2018 presenta incrementos superiores al período 2007-2012. Dicho crecimiento sostenido -más importante cuando se considera el escenario alto de población- se explica fundamentalmente por la evolución proyectada de la población, como se verá más adelante.

A la hora de proyectar los nacimientos, se han tenido en cuenta tres elementos: un retraso en el momento de formar pareja y tener la descendencia, asociado a las dificultades del mercado de la vivienda y del mercado laboral, que podría generar un retraso en la edad de maternidad; 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, razón por la cual no sería de esperar un aumento significativo de los niveles de fecundidad actuales; los flujos migratorios, que aportan población fundamentalmente en edad de formar familia (entre los 25 y los 44 años), hecho que podría contribuir a incrementar el volumen de nacimientos.

Los **movimientos migratorios** (emigraciones e inmigraciones) son los que, en principio, más pueden afectar al volumen y la estructura de las poblaciones locales.

En las proyecciones se ha partido de la tendencia de los flujos de población en el período 2000-2006 para estimar su evolución futura. En este sentido, las dinámicas observadas permiten llegar a varias conclusiones:

1. Sin lugar a duda, el año 2003 ha marcado un cambio en las dinámicas demográficas de Jerez de la Frontera.
2. El crecimiento de la población entre 2000 y 2005 ha venido determinado, fundamentalmente, por el comportamiento del crecimiento natural y el saldo migratorio interior, si bien desde 2003 los saldos migratorios externos han ido ganando relevancia.
3. La evolución de los flujos migratorios -interiores y externos- han experimentado un cambio de comportamiento en el período 2000-2005, dado que a partir del año 2003 es que parecen mostrar indicios de un claro dinamismo. En el caso de los flujos migratorios interiores dicho dinamismo ha adoptado la forma de unos saldos totales que, si bien no han dejado de ser positivos entre 2001 y 2005, sí han crecido de forma prácticamente continuada desde 2003. Por lo que respecta a los flujos migratorios externos,



el mencionado dinamismo se ha manifestado en un cambio de signo -de negativo a positivo- en los saldos totales entre 2002 y 2003,

Tabla 1. SALDOS MIGRATORIOS EN JEREZ DE LA FRONTERA 2000-2005

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
INTERIORES	-199	346	1.131	799	1.499	1.466
EXTERNOS	37	5	-33	90	608	853
<b>TOTAL</b>	<b>-162</b>	<b>351</b>	<b>1.098</b>	<b>889</b>	<b>2.107</b>	<b>2.319</b>

1. Tanto las entradas netas de población procedente directamente del extranjero como las que no corresponden, en su gran mayoría, a grupos de población en edad de formar familia, aunque el segmento de población de entre 20 y 34 años no ha mostrado un saldo positivo, en términos generales, hasta el año 2003.

Tabla 2. SALDOS MIGRATORIOS SEGÚN EDAD EN JEREZ DE LA FRONTERA 2000-2005

	INTERIORES						EXTERIORES					
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Menos de 5 años	0	5	34	36	84	147	0	0	1	4	26	52
5-9 años	81	101	184	125	140	122	4	10	5	19	42	50
10-14 años	56	81	140	61	88	74	8	1	2	13	33	43
15-19 años	13	47	118	44	66	37	0	2	0	3	22	33
20-24 años	-68	-47	-53	-41	22	76	0	-1	-1	4	60	107
25-29 años	-323	-87	31	40	180	209	-1	-8	-13	3	102	153
30-34 años	-50	-16	189	150	311	228	-1	-11	-24	3	83	115
35-39 años	43	104	194	152	209	184	-2	-5	-19	3	66	106
40-44 años	60	35	148	112	127	78	7	-1	-6	9	51	52
45-49 años	11	68	49	54	72	72	0	1	6	3	50	44
50-54 años	-29	25	31	11	50	39	3	3	3	0	22	36
55-59 años	-23	8	8	44	21	56	3	5	3	4	19	29
60-64 años	1	6	0	9	56	60	3	4	6	7	14	16
65-69 años	-1	8	28	6	61	39	7	3	4	9	9	7
70-74 años	-2	8	12	11	14	17	3	0	0	3	3	7
75-79 años	9	4	22	1	4	17	2	1	0	0	3	3
80-84 años	10	-3	8	-12	-12	13	0	0	-1	2	3	0
85 años y más	13	-1	-12	-4	6	-2	1	1	1	1	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>-199</b>	<b>346</b>	<b>1.131</b>	<b>799</b>	<b>1.499</b>	<b>1.466</b>	<b>37</b>	<b>5</b>	<b>-33</b>	<b>90</b>	<b>608</b>	<b>853</b>

1. Las entradas netas de población que no proceden directamente del extranjero resultan, fundamentalmente, de las salidas netas de población originadas en el resto de España (excluyendo la comunidad autónoma de Andalucía; principalmente Baleares, Canarias, Cataluña y Madrid) y, en segundo lugar aunque a gran distancia, de las salidas netas de población de Cádiz capital y del resto de la provincia de Cádiz (Bahía de Cádiz exclusive).



Tabla 3. SALDOS MIGRATORIOS INTERIORES SEGÚN PROCEDENCIA/DESTINO EN JEREZ DE LA FRONTERA 2000-2005

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Resto de Andalucía (excluida la provincia de Cádiz)	64	-5	84	7	88	31
Resto de España	-411	278	871	745	1.113	1.005
Resto de la provincia de Cádiz (excluida Jerez de la Frontera)	148	73	176	47	298	430
Resto de la provincia-Cádiz capital	63	54	50	46	81	101
Resto de la provincia-excluida la Bahía de Cádiz	87	143	134	25	86	245
Resto de la provincia-resto de la Bahía de Cádiz (excluida Jerez de la Frontera)	-2	-124	-8	-24	131	84
<b>TOTAL</b>	<b>-199</b>	<b>346</b>	<b>1.131</b>	<b>799</b>	<b>1.499</b>	<b>1.466</b>

1. Las entradas netas de población que proceden directamente del extranjero resultan, fundamentalmente, de las salidas netas de población originadas en América (básicamente Bolivia) y, en segundo lugar, en el resto de la Unión Europea (excluyendo España; sobre todo de Alemania, Francia y Reino Unido).

Tabla 4. SALDOS MIGRATORIOS EXTERIORES SEGÚN PROCEDENCIA/DESTINO EN JEREZ DE LA FRONTERA 2000-2005

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Resto de la Unión Europea	2	-19	-41	29	123	180
Resto de Europa	7	1	6	5	63	82
África	-1	1	-4	1	54	62
América	28	15	9	52	325	478
Asia	0	6	-3	3	43	50
Oceanía	1	1	0	0	0	1
<b>TOTAL</b>	<b>37</b>	<b>5</b>	<b>-33</b>	<b>90</b>	<b>608</b>	<b>853</b>

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

- a) Conservador: se presupone un crecimiento natural positivo ligeramente superior a la media del período, y unos saldos migratorios interior y externo positivos y, en términos de magnitudes, en la media observada en el período 2000-2005.
- b) Optimista: comporta unas condiciones similares al escenario conservador, especialmente en el primer sexenio de proyección, pero con un crecimiento más intenso en el segundo sexenio tanto respecto al crecimiento natural como a los saldos migratorios.

## 2.2.- METODOLOGÍA: PROYECCIÓN DE HOGARES

1. La metodología utilizada para estimar el número de los futuros nuevos hogares de Jerez de la Frontera hasta el año 2018, 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 2000-2006. 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 2007-2018; 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 2000-2006.



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 2006 -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 2006 (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; es decir, ha mostrado el 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.

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 2018.

**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 2'74 personas por hogar en el año 2018.

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 2000-2006 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 2000-2006 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.

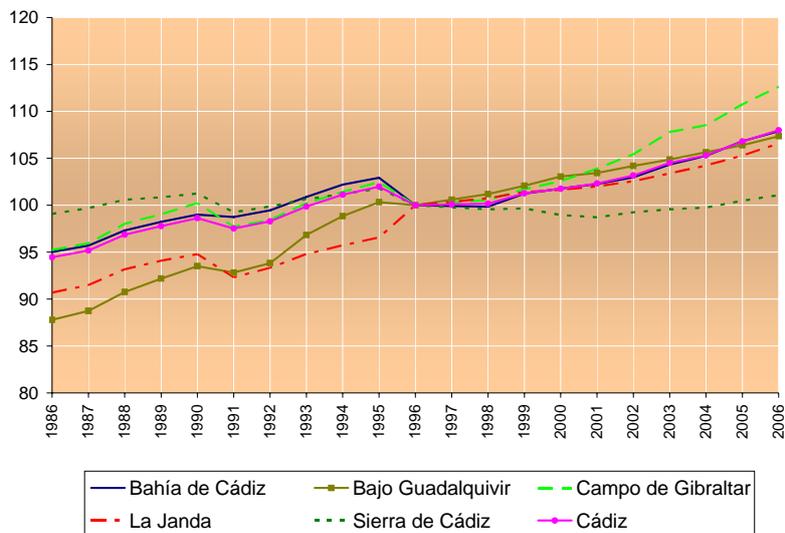
**Escenario alto:** *se deriva de combinar el escenario optimista de dimensión media al escenario optimista de población.* En este sentido, presupone que la población prolongará el cambio de tendencia producido en 2003 según los datos disponibles y, en consecuencia, se intensificarán las entradas de 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.

### 3.- RESULTADOS

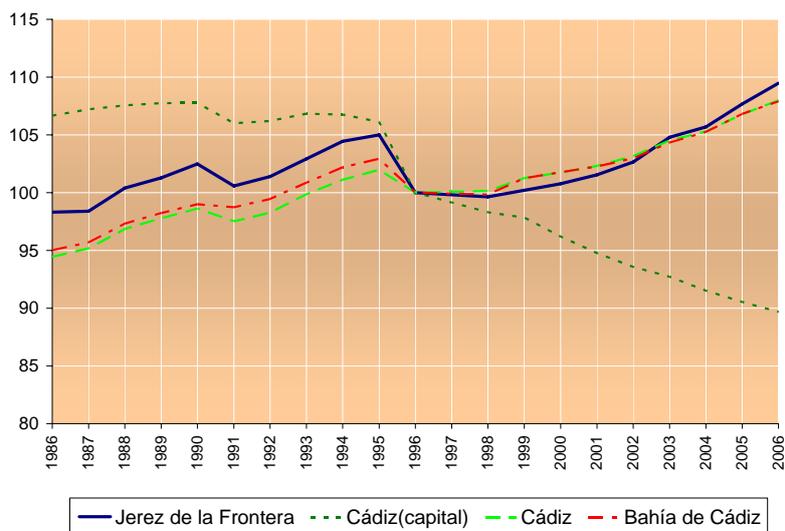
Tanto la Bahía de Cádiz como el Campo de Gibraltar han seguido la misma evolución demográfica de la provincia de Cádiz: crecimiento continuado en 1986-1995 y en 1996-2006, con una interrupción entre 1995 y 1996. Jerez de la Frontera no es una excepción dentro de la Bahía de Cádiz -no en vano Jerez de la Frontera acumula la tercera parte de la población comarcal-: la población del municipio ha crecido un 11'4% 1986 y 2006 -es decir, un 0'54% anual acumulativo, al haber 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.



### EVOLUCIÓN POBLACIÓN TOTAL DE CÁDIZ POR COMARCAS (1986-2006) (base 100=1996)



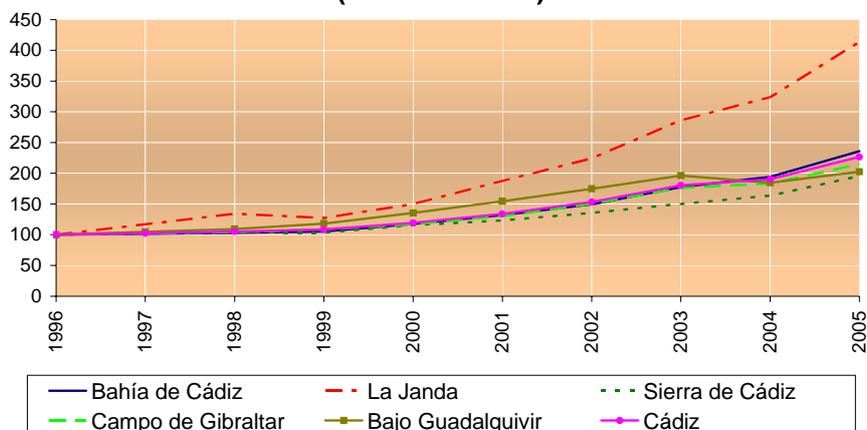
### EVOLUCIÓN POBLACIÓN TOTAL DE JEREZ DE LA FRONTERA Y ENTORNO (1986-2006) (base 100=1996)



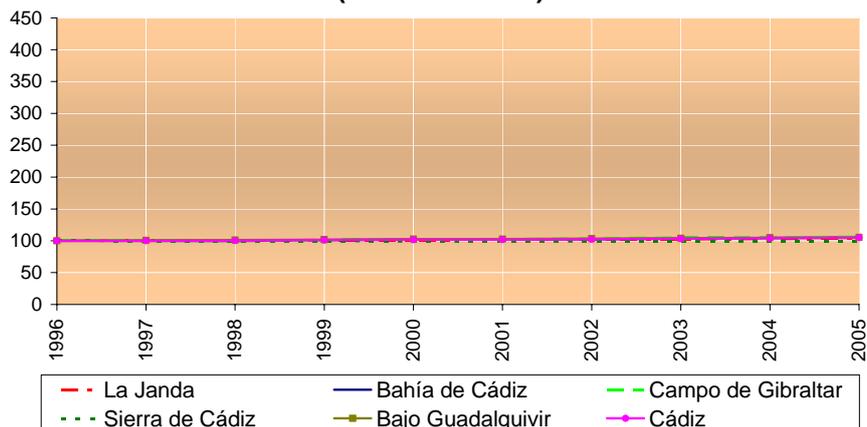
Según lugar de nacimiento, la población extranjera de la provincia de Cádiz ha experimentado una evolución positiva en todas sus comarcas entre 1996 y 2005. Destaca especialmente La Janda, comarca en que la población extranjera se ha multiplicado por cuatro en dicho período. En cambio, la población no extranjera muestra un lento crecimiento en todas las comarcas de la provincia de Cádiz -y un cierto estancamiento en la Sierra de Cádiz-.



### EVOLUCIÓN POBLACIÓN EXTRANJERA DE CÁDIZ POR COMARCAS (1996-2005) (base 100=1996)



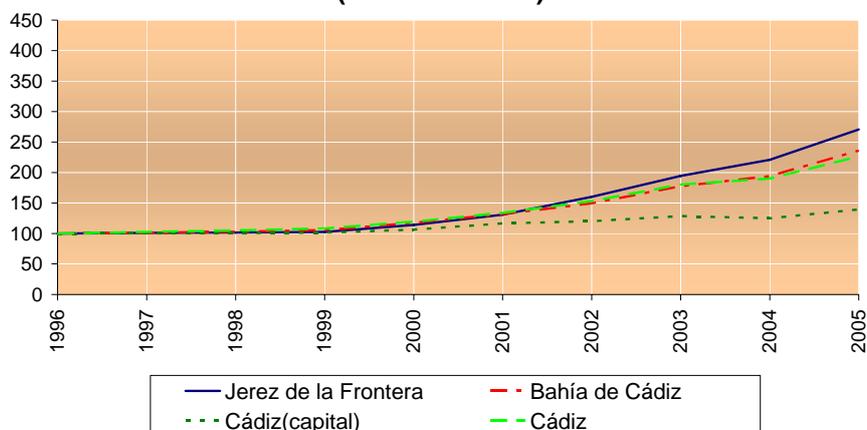
### EVOLUCIÓN POBLACIÓN NO EXTRANJERA DE CÁDIZ POR COMARCAS (1996-2005) (base 100=1996)



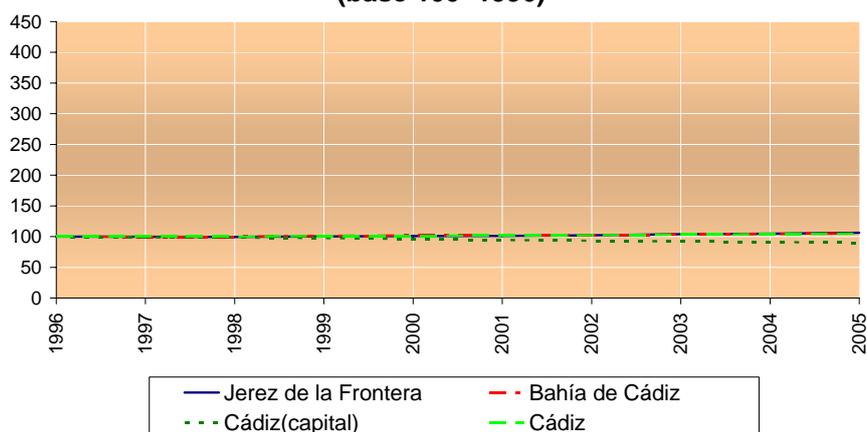
Por su lado, la población extranjera de Jerez de la Frontera ha mostrado un crecimiento de intensidad superior al reflejado por la población nacida en el extranjero y empadronada en la capital, la comarca o incluso en la provincia, mientras que la población nacida en España y empadronada en Jerez de la Frontera ha reproducido el patrón de evolución comarcal y provincial: un crecimiento prácticamente inapreciable en el período 1996-2005.



**EVOLUCIÓN POBLACIÓN EXTRANJERA DE JEREZ  
DE LA FRONTERA Y ENTORNO (1996-2005)  
(base 100=1996)**



**EVOLUCIÓN POBLACIÓN NO EXTRANJERA DE  
JEREZ DE LA FRONTERA Y ENTORNO (1996-2005)  
(base 100=1996)**



El análisis de los flujos de población según su destino y procedencia revela el motivo de la evolución de los diversos grupos de población.

Como mínimo desde el año 2001 (inclusive), el saldo migratorio interior ha sido negativo de forma continuada (en 2000 fue negativo) y con una intensidad de entre 346 y 1499 personas por año desde 2001 (-199 en 2000). Todas las procedencias han contribuido positivamente durante dichos años, pero destaca claramente la aportación del resto de España, con un volumen global positivo de 4.012 personas (3.601 desde 2000), procedentes -como se mencionó anteriormente- principalmente de Baleares, Canarias, Cataluña y Madrid:

**Tabla 5. Saldo migratorio interior según procedencia y destino en Jerez de la Frontera**

2000-2005	Misma comarca	Resto provincia	Resto Andalucía	Resto España	Total
Número de personas	267	720	269	3.601	4.857
Contribución (%)	5,5	14,8	5,5	74,1	100,0

Fuente: datos facilitados por EMUVIJESA y elaboración propia.



Del mismo modo, el saldo migratorio externo ha sido constantemente positivo e intenso desde el año 2000, y negativo únicamente en el año 2002, aunque de magnitudes notablemente inferiores a las mostradas por los saldos interiores. En consecuencia, desde el punto de vista de los flujos migratorios, es posible afirmar que la aportación de los flujos de migración interiores han jugado un papel clave en el crecimiento demográfico de Jerez de la Frontera.

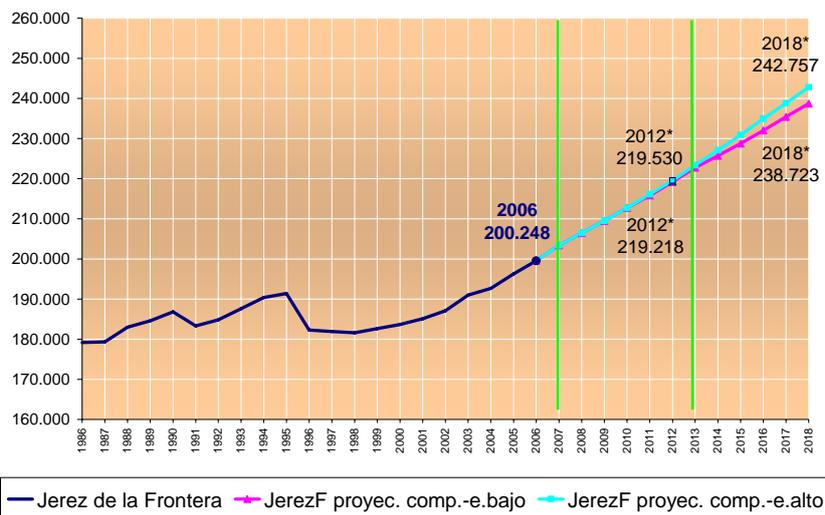
**Tabla 6. Saldo migratorio externo según procedencia y destino en Jerez de la Frontera**

2000-2005	Resto de la UE	Resto Europa	África	América	Asía	Oceanía	Total
Número de personas	274	164	113	900	106	3	1.560
Contribución (%)	17,6	10,5	7,2	57,7	6,8	0,2	100,0

Fuente: datos facilitados por EMUVIJESA

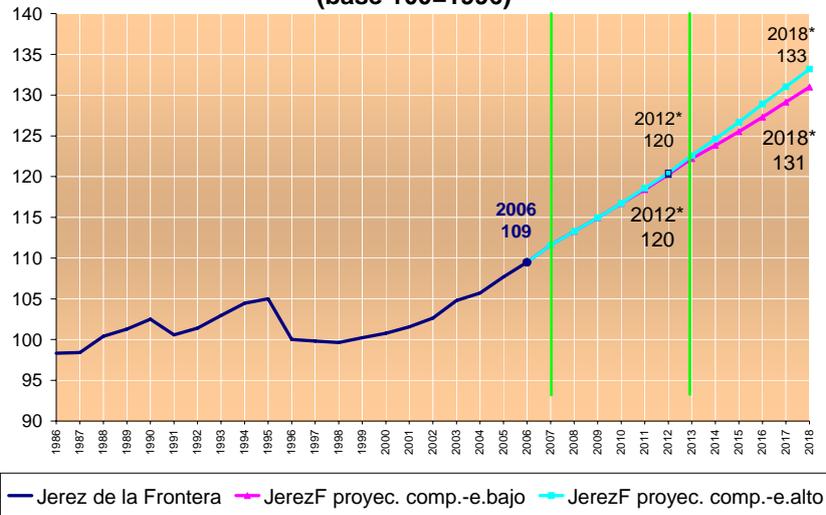
En el año 2006 Jerez de la Frontera ha tenido 200.248 habitantes, cifra que se incrementará en 18.970 personas hasta 2012 y en 19.505 más hasta 2018 -es decir, que la población jerezana superará moderadamente los 238.700 habitantes este último año- si se considera el **escenario conservador**. Esta evolución supone un crecimiento total en 12 años del 19'2%. Si, por el contrario, se verifica el **escenario optimista**, la cifra final de población en 2018 se aproximará a los 242.760 habitantes (21'2% de crecimiento), con incrementos sexenales de 19.282 personas hasta 2012 y de 23.227 más hasta 2018.

### EVOLUCIÓN POBLACIÓN TOTAL DE JEREZ DE LA FRONTERA (1986-2018\*)



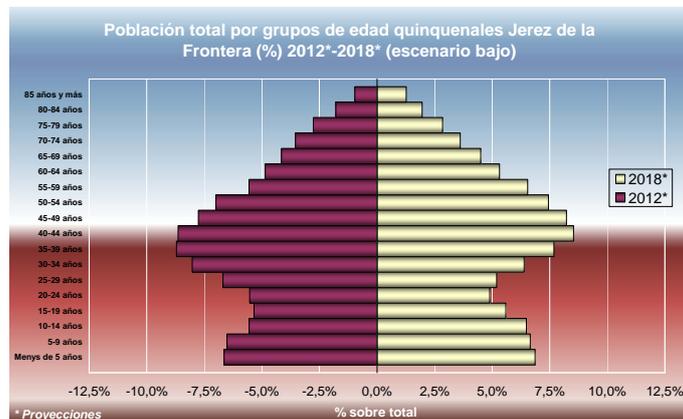
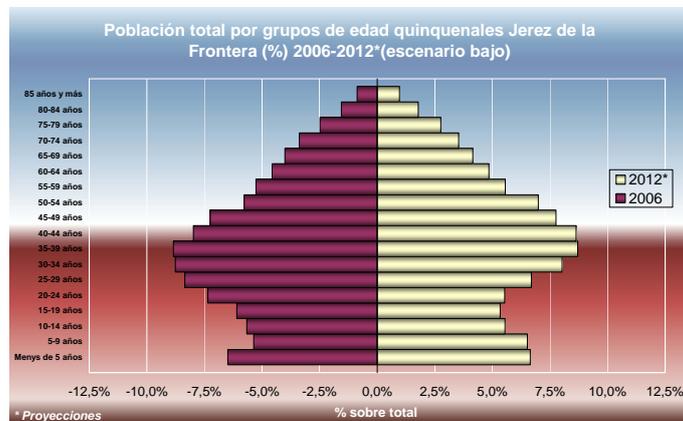


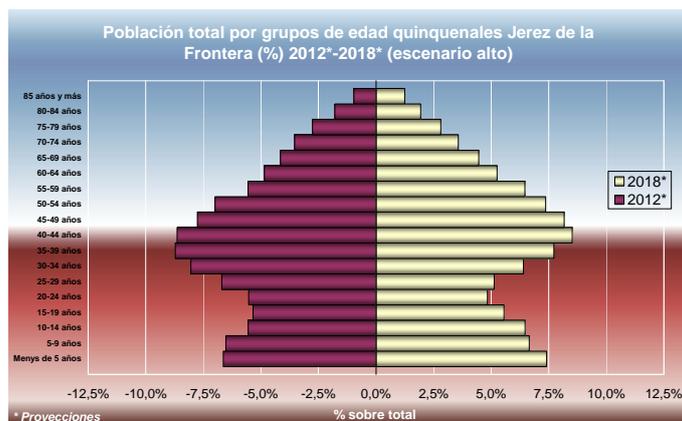
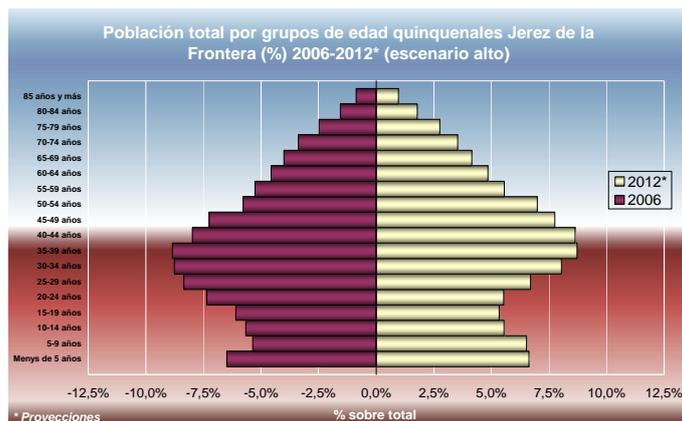
### EVOLUCIÓN POBLACIÓN TOTAL DE JEREZ DE LA FRONTERA Y ENTORNO (1986-2018\*) (base 100=1996)



\* Proyecciones

Por grupos de edad quinquenales, las proyecciones elaboradas señalan una **ampliación de la base de la estructura de edades** de la población de partida tanto en el escenario bajo como en el escenario alto, reflejo de las dinámicas demográficas recogidas en las hipótesis de trabajo expuestas.





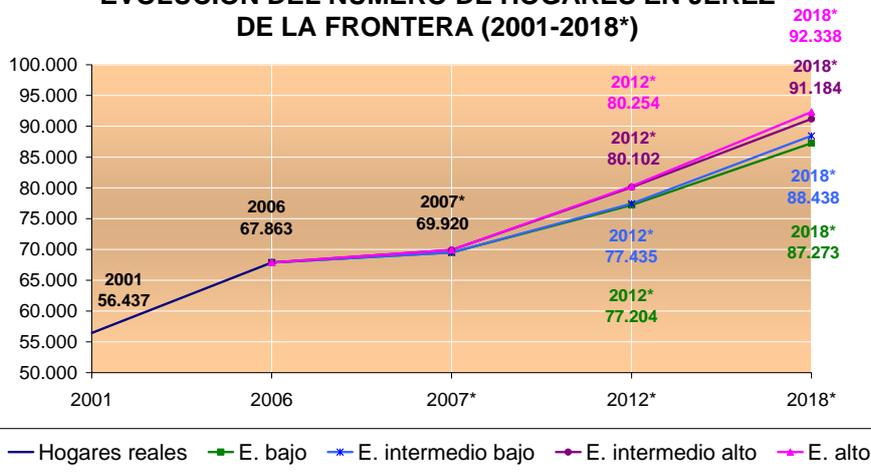
El número de hogares en Jerez de la Frontera puede crecer hasta un máximo de 92.338 (escenario alto), o bien hasta un mínimo de 87.273 (escenario bajo). Como ya se había comentado anteriormente, estas dos posibilidades derivan de dos hipótesis de trabajo sobre la dimensión media de los hogares, de acuerdo con las cuales, la tasa de 2'95 personas por hogar según los datos de 2006 descenderá hasta 2'74 para los escenarios bajo e intermedio bajo, o bien hasta 2'62 para los escenarios alto e intermedio alto.

	Proyección del número de hogares, 2007*-2018*							
	Escenario bajo				Escenario intermedio bajo			
	Hogares	Variación (%)	Variación (abs)	Personas/hogar	Hogares	Variación (%)	Variación (abs)	Personas/hogar
2006: Punto de partida	67.863			2,95	67.863			2,95
2007*	69.517	2,44%	1.654	2,93	69.519	2,44%	1.656	2,93
2008*	70.847	1,91%	1.330	2,91	70.898	1,98%	1.379	2,91
2009*	72.636	2,53%	1.789	2,88	72.791	2,67%	1.893	2,88
2010*	74.416	2,45%	1.780	2,86	74.506	2,36%	1.715	2,86
2011*	75.809	1,87%	1.393	2,85	75.967	1,96%	1.461	2,85
2012*	77.204	1,84%	1.395	2,84	77.435	1,93%	1.468	2,84
2013*	78.575	1,78%	1.371	2,83	78.935	1,94%	1.500	2,83
2014*	80.254	2,14%	1.679	2,81	80.797	2,36%	1.862	2,81
2015*	81.966	2,13%	1.712	2,79	82.671	2,32%	1.874	2,79
2016*	83.881	2,34%	1.916	2,77	84.679	2,43%	2.008	2,77
2017*	85.625	2,08%	1.744	2,75	86.715	2,40%	2.036	2,75
2018*	87.273	1,92%	1.648	2,74	88.438	1,99%	1.723	2,74
2007*-2012*			9.341				9.572	
2013*-2018*			10.069				11.003	



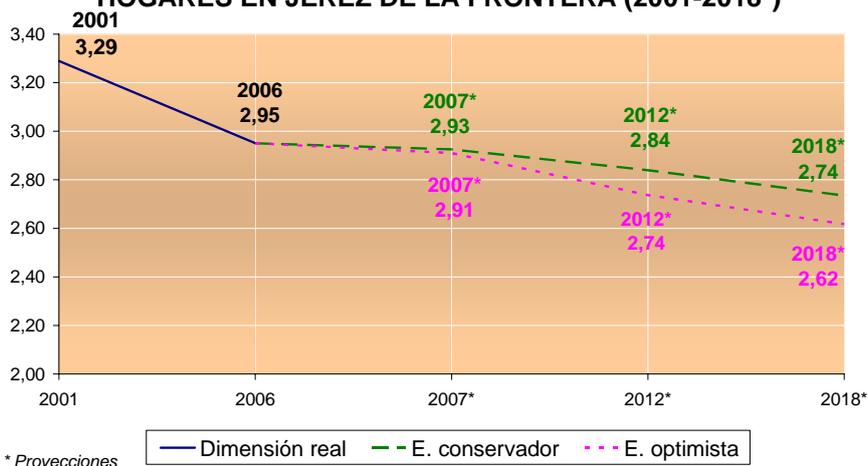
Proyección del número de hogares, 2007*-2018*								
	Escenario intermedio alto				Escenario alto			
	Hogares	Variación (%)	Variación (abs)	Personas/hogar	Hogares	Variación (%)	Variación (abs)	Personas/hogar
2006: Punto de partida	67.863			2,95	67.863			2,95
2007*	69.901	3,00%	2.038	2,91	69.920	3,03%	2.057	2,91
2008*	71.848	2,79%	1.948	2,87	71.911	2,85%	1.991	2,87
2009*	73.914	2,87%	2.066	2,83	74.159	3,13%	2.248	2,83
2010*	75.962	2,77%	2.048	2,80	76.106	2,63%	1.947	2,80
2011*	77.977	2,65%	2.015	2,77	78.159	2,70%	2.053	2,77
2012*	80.102	2,73%	2.125	2,74	80.254	2,68%	2.095	2,74
2013*	82.184	2,60%	2.082	2,71	82.358	2,62%	2.104	2,71
2014*	84.043	2,26%	1.859	2,69	84.508	2,61%	2.150	2,69
2015*	85.941	2,26%	1.899	2,66	86.620	2,50%	2.111	2,66
2016*	87.789	2,15%	1.847	2,64	88.828	2,55%	2.208	2,64
2017*	89.531	1,99%	1.743	2,63	90.606	2,00%	1.778	2,63
2018*	91.184	1,85%	1.653	2,62	92.338	1,91%	1.732	2,62
2007*-2012*			12.239				12.391	
2013*-2018*			11.082				12.084	

### EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE HOGARES EN JEREZ DE LA FRONTERA (2001-2018\*)



\* Proyecciones

### EVOLUCIÓN DE LA DIMENSIÓN MEDIA DE LOS HOGARES EN JEREZ DE LA FRONTERA (2001-2018\*)



\* Proyecciones

## ESTUDIO DE LA OFERTA DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE JEREZ DE LA FRONTERA

### 1.- PRESENTACIÓN

Estudiar con detalle qué producto inmobiliario encuentra la demanda de vivienda principal de la ciudad permite arrojar luz a una parte de la ecuación que define las necesidades de vivienda de sus habitantes. Y conocer dichas necesidades es vital para establecer una adecuada política de vivienda.

De acuerdo con lo expuesto arriba, el presente documento tiene como objetivo analizar la oferta de vivienda existente en Jerez de la Frontera.

### 2.- METODOLOGÍA

Para la realización de este documento se ha estudiado directamente la oferta a partir de medios de comunicación generales y específicos del sector, tanto en lo que respecta a la obra nueva como a la segunda mano y el alquiler. También se ha obtenido información de promotores por vía directa e indirecta. En total, se han validado 310 ofertas extraídas de:

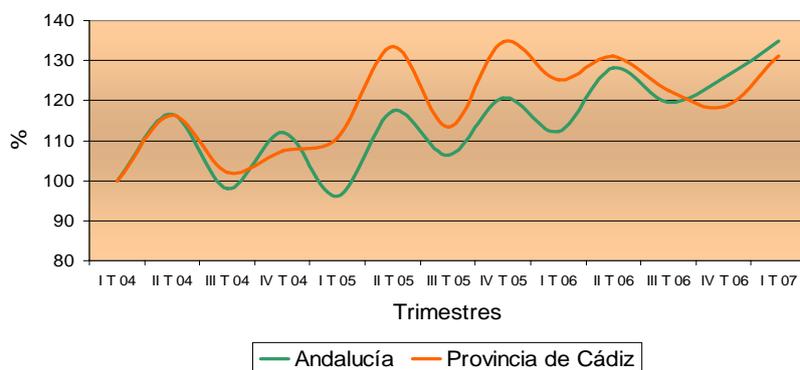
Estas fuentes de información reúnen ofertas de diversos agentes inmobiliarios, así que con frecuencia se repiten ofertas de viviendas. Se debe precisar que dichas repeticiones, cuando se han detectado, se han eliminado. En caso de que un mismo inmueble apareciera en dos o más ofertas diferentes, se ha optado por seleccionar la de menor precio en el sobreentendido de que un comprador racional que hubiera buscado vivienda se habría comportado de la misma forma.

### 3.- ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO INMOBILIARIO DE JEREZ DE LA FRONTERA

En 1995 la economía española y la andaluza<sup>1</sup> comenzaron a recuperarse de la crisis iniciada en 1992. Esto supuso, entre otras consecuencias, una progresiva caída de los tipos de interés y una mejora de las condiciones de renta de los ciudadanos. Dos años después, estas condiciones habían madurado lo suficiente como para que la bonanza llegase al sector de la construcción. Efectivamente, a partir de 1997, se inició una fase expansiva en el sector de la vivienda que ha llegado a nuestros días y que se ha traducido en un incremento de la actividad constructora, de las operaciones de compraventa, de los precios<sup>2</sup> y, en consecuencia, de la deuda familiar. La intensidad y la duración de esta fase expansiva (diez años) del ciclo han llevado a que la mayoría de los expertos apunten desde hace tiempo a uróximo enfriamiento del mercado.



Evolución de las transacciones inmobiliarias de viviendas en la provincia de Cádiz y en Andalucía, 2004-2007\*



No obstante, la evolución de las transacciones inmobiliarias de viviendas de la provincia de Cádiz y de Andalucía (gráfico adjunto) muestran que, en estos territorios, aún se está experimentando un proceso de crecimiento sostenido

<sup>1</sup>El balance económico regional elaborado por la Funcas (Fundación de las Cajas de Ahorro) en 2004 mostraba que Andalucía había sido la segunda autonomía con mayor crecimiento del PIB entre 1995 y 2003, con una tasa acumulada del 37,89%.

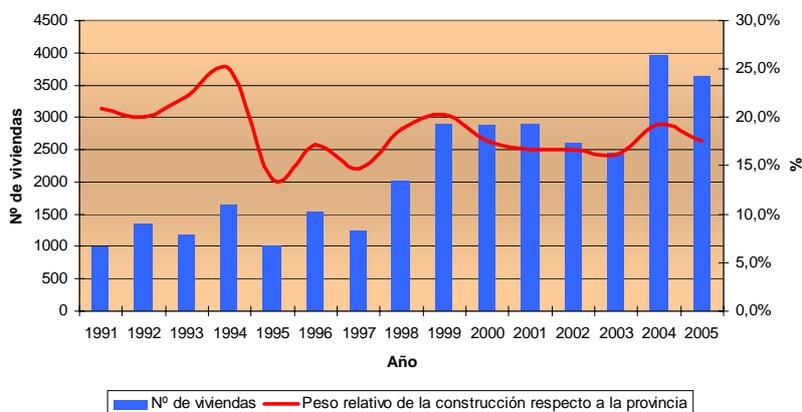
<sup>2</sup>Según datos del Ministerio de Fomento, el precio medio de la vivienda en Jerez en 2002 era de 776,50 €/m<sup>2</sup>, muy inferior a los casi 2.000 de 2007.

El comportamiento del mercado inmobiliario de Jerez ha sido parecido al descrito en la página anterior en lo que respecta a la evolución de la construcción. Los niveles de producción de mantienen moderados hasta 1997, momento a partir del cual se inicia un ciclo expansivo que finaliza en 2003. En este año, vuelve a saltar el número de nuevas unidades. Los datos de 2006, hasta el 31 de octubre (últimos disponibles, fuera del alcance del gráfico superior), muestran un descenso respecto a octubre de 2005 si se calcula un dato estimado a partir de las informaciones disponibles. Aun así, estos diez meses ya han registrado una cifra global de viviendas superior a la de todo el año 2003.

La evolución jerezana, a pesar de lo marcado de su ascenso, no ha sido excepcional si se compara con el conjunto de la provincia de Cádiz y con el total de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Incluso se puede decir que, a partir de 1999 y hasta 2003, se ha movido en niveles algo inferiores a los de ambas instancias territoriales superiores. Sin embargo, el impulso constructivo mostrado a partir de 2004 ha ubicado al municipio en niveles similares a los provinciales y autonómicos.

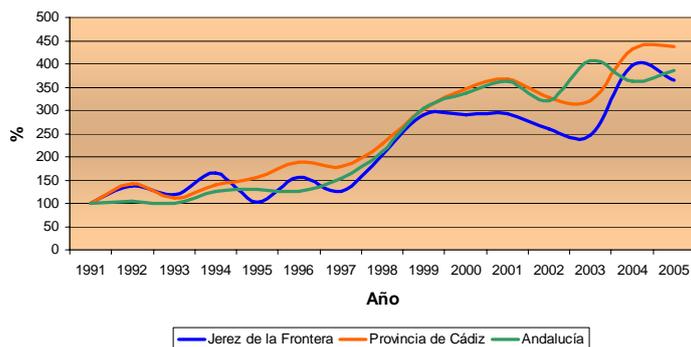


### Construcción de viviendas en Jerez de la Frontera, 1991-2005



Fuente: Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Cádiz y elaboración propia.

### Evolución de la construcción en Jerez, la provincia de Cádiz y Andalucía (1991=100)



Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

## 4.- ANÁLISIS DE LA OFERTA INMOBILIARIA

### 4.1. PRECIOS

Como primera observación, se debe destacar la estructura 'típica' del mercado inmobiliario: superiores precios -totales y unitarios- en la obra nueva respecto a la segunda mano. Llegados a este punto, es necesario aclarar que los datos de la oferta se limitan al núcleo principal de Jerez, sin incorporar a ninguna de las Entidades Locales Autónomas, lo cual refuerza en buena medida dicha estructura de precios, propia de núcleos urbanos consolidados.



**Tabla 1. Precios medios de la oferta inmobiliaria en Jerez de la Frontera**

	Precio total (€)	Precio unitario (€/m <sup>2</sup> )
Obra nueva	202.318,00	2.387,99
Segunda mano	190.250,13	1.927,65
Conjunto propiedad	191.245,42	1.965,61
Alquiler	537,79	5,78

Así, para el conjunto de la oferta en propiedad (nueva y de segunda mano) el precio unitario medio es de 1.965,61 €/m<sup>2</sup>, y el absoluto se sitúa en 191.245,42 €. El precio absoluto de la obra nueva es moderadamente más elevado que el de la segunda mano, un 6,3%. Este diferencial es sensiblemente superior al que presentan los precios unitarios (por metro cuadrado): un 23,8%. Esta característica ya avanza un dato que se comentará más adelante: la obra nueva actual presenta superficies, en general, inferiores a la segunda mano.

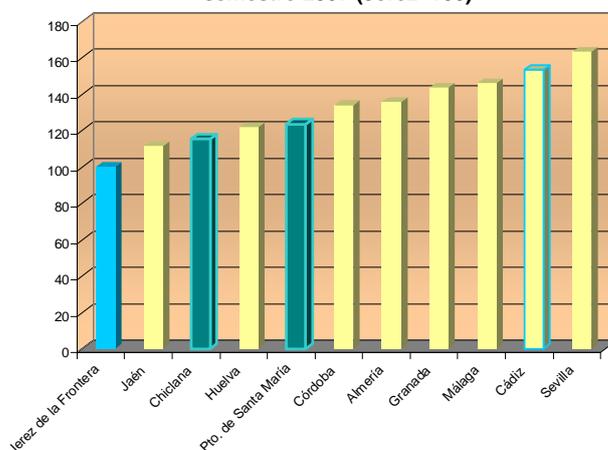
En lo que respecta al alquiler, el mercado de Jerez presenta unos precios medios de 537,79 € mensuales de media, con una repercusión por metro cuadrado de 5,78 €.

A pesar de que Jerez ha visto crecer en los últimos tiempos la valoración de sus inmuebles por encima de la mayoría de las capitales andaluzas, aún se puede considerar un municipio económico desde el punto de vista inmobiliario.

De esta forma, no sólo sus precios son más bajos que los de los municipios de su entorno inmediato (Puerto de Santa María, Chiclana de la Frontera, Cádiz...), sino que continúa siendo la gran ciudad andaluza más competitiva de la región en precios de la vivienda.

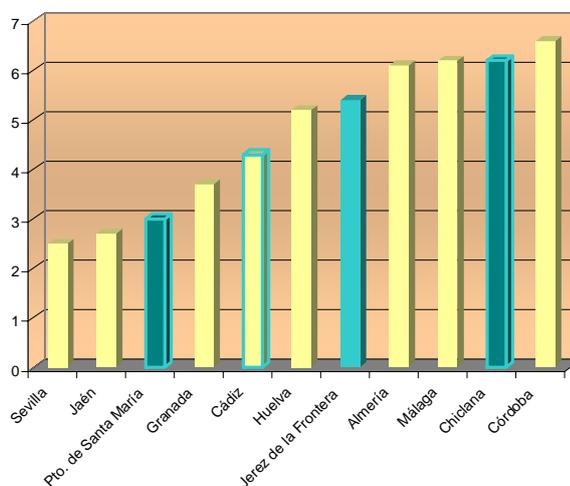
Un fenómeno como el descrito ha de atraer, necesariamente, población de su entorno más inmediato, tal y como muestran los datos demográficos. De hecho, si hasta 2003, el saldo migratorio entre Jerez y la Bahía de Cádiz (ciudad de Cádiz no incluida<sup>1</sup>) era negativo, desde aquel año la tendencia se ha invertido

**Valor medio de tasación del suelo construido, primer semestre 2007 (Jerez=100)**





Incremento del valor de tasación durante el primer semestre  
de 2007 (%)



En el momento de la muestra, no era posible encontrar en Jerez de la Frontera ningún inmueble con un precio inferior a los 60.000 €. Se trata de un producto de segunda mano, con una superficie de 50 m<sup>2</sup> -que, como se verá más adelante, aún dista de ser la superficie mínima existente en el mercado de segunda mano-, ubicado en el distrito 7 y con un precio unitario de 1.200,00 €/m<sup>2</sup>.

Por otra parte, destaca el elevado máximo en segunda mano, debido a la presencia de viviendas unifamiliares de alto *standing* en este mercado en ubicaciones privilegiadas y céntricas.

#### 4.2. SUPERFICIE

Las superficies medias de la oferta inmobiliaria de Jerez de la Frontera<sup>1</sup> son superiores a las de municipios de su entorno de la Bahía, así como a las de diversas capitales andaluzas<sup>2</sup>. El carácter de gran núcleo urbano que posee Jerez, con un centro muy consolidado en el que el suelo disponible no es abundante, ha de redundar necesariamente en la obtención de un resultado como éste, máxime cuando, además, la reducción de superficies motiva la presencia de rentabilidades mayores sobre las viviendas.

En este sentido, es muy significativa la presencia de menores superficies medias en las viviendas de obra nueva. Esta reducción, que contribuye a contener los precios globales (y por tanto las cuotas hipotecarias), acaba, sin embargo, rentabilizando mucho más el metro cuadrado de suelo urbano, como se ha podido comprobar en el capítulo de precios.

Se dan superficies muy reducidas entre los inmuebles de segunda mano: se trata de apartamentos situados en los distritos 2 y 3. Sin embargo, también aparecen viviendas de obra nueva de dimensiones muy bajas en los distritos 3, 4 y 6.



En la tabla 4 se puede comprobar que, para todos los mercados, las superficies más frecuentes entre las viviendas plurifamiliares son de tipo medio -algo lógico, por otra parte, en una gran ciudad-, entre 60 y 89 m<sup>2</sup>. Asimismo, en cuanto a la obra unifamiliar, el mercado de segunda mano, mucho más abundante, aporta más de un tercio de casos entre 90 y 119 m<sup>2</sup>, rango de superficies típico de casas adosadas (como efectivamente la muestra apunta, ubicadas en su gran mayoría en el distrito 6). Como contrapartida, los escasos casos de obra nueva unifamiliar están polarizados entre superficies medias y superficies relativamente muy altas.

Tabla 4. Distribución de la oferta inmobiliaria de Jerez de la Frontera por superficies y tipologías (% sobre total mercado)

	Obra nueva		Segunda mano		Conjunto propiedad		Alquiler	
	Unifamiliar	Plurifamiliar	Unifamiliar	Plurifamiliar	Unifamiliar	Plurifamiliar	Unifamiliar	Plurifamiliar
Hasta 40 m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00%	0,46%	0,00%	0,43%	0,00%	0,00%
De 40 a 59 m <sup>2</sup>	0,00%	31,58%	0,00%	8,80%	0,00%	10,64%	0,00%	0,00%
De 60 a 89 m <sup>2</sup>	20,00%	57,89%	13,73%	49,54%	14,29%	50,21%	0,00%	47,06%
De 90 a 119 m <sup>2</sup>	20,00%	5,26%	35,29%	31,48%	33,93%	29,36%	100,00%	29,41%
De 120 a 149 m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	17,65%	6,94%	16,07%	6,38%	0,00%	17,65%
De 150 a 179 m <sup>2</sup>	40,00%	5,26%	15,69%	1,85%	17,86%	2,13%	0,00%	5,88%
A partir de 180 m <sup>2</sup>	20,00%	0,00%	17,65%	0,93%	17,86%	0,85%	0,00%	0,00%
Total	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

#### 4.3. TIPOLOGÍA

En lo concerniente a la tipología de las viviendas en oferta en el mercado de compraventa de Jerez, la muestra recogida refleja algo más de cuatro quintas partes de viviendas plurifamiliares contra un poco menos de la quinta parte de tipo unifamiliar. Este predominio de la vivienda plurifamiliar es normal en un entorno de ciudad de gran tamaño. En cuanto a las unidades unifamiliares, ciertamente, suponen una minoría dentro del conjunto de la oferta inmobiliaria. Sin embargo, aportan un porcentaje de casos más que relevante. Esto es posible en tanto el municipio dispone de zonas de expansión en las que es posible la edificación de vivienda unifamiliar, extensiva en la ocupación de suelo. Como se podrá ver más adelante, la mayor parte de la oferta unifamiliar se ubica en los distritos 6 y 7.

Tabla 5. Tipología de la oferta inmobiliaria de Jerez de la Frontera (% casos sobre el total)

	Unifamiliar	Plurifamiliar
Obra nueva	20,83%	79,17%
Segunda mano	19,10%	80,90%
Conjunto propiedad	19,24%	80,76%
Alquiler	10,53%	89,47%

También es de mención el menor porcentaje de vivienda unifamiliar en el mercado de alquiler. Este fenómeno es bastante esperable en tanto el alquiler es un tipo de mercado al que se dirigen, en parte, familias con ingresos medios-bajos y donde no tiene tanto sentido la afluencia masiva de parque unifamiliar con rentas elevadas, más difíciles de alquilar.

En términos de precios, se detectan dos circunstancias remarcables con relación al mercado de compraventa. La primera de ellas es el menor precio por metro cuadrado de la segunda mano plurifamiliar respecto a la segunda mano unifamiliar. Probablemente, aquí entren en juego a la hora de explicar esta aparente anomalía de mercado la ubicación de las viviendas unifamiliares (mayoritariamente en el distrito 6) y, aunque los datos no permiten aseverarlo, una menor antigüedad de dichas construcciones en su conjunto.



La segunda circunstancia remarcable es la gran diferencia existente en los precios unitarios entre la segunda mano y la obra nueva plurifamiliar (28,8%), más de seis veces la diferencia respecto a los precios absolutos (4,5%). Este fenómeno hay que achacarlo a las superficies de los inmuebles. De hecho, la gran diferencia de superficies medias de obra nueva y de segunda mano (ver página 13) se explican fundamentalmente por la oferta plurifamiliar; la unifamiliar muestra superficies medias muy parecidas para ambos mercados.

Tabla 6. Precio medio de la oferta inmobiliaria de Jerez de la Frontera según mercados y tipología de vivienda

	Precio total			Precio unitario (€/m <sup>2</sup> )		
	Unifamiliar	Plurifamiliar	Total	Unifamiliar	Plurifamiliar	Total
Obra nueva	325.604,80	169.874,11	202.318,00	2.285,93	2.414,84	2.387,99
Segunda mano	307.397,47	162.590,34	190.250,13	2.148,93	1.875,40	1.927,65
Conjunto propiedad	309.023,13	163.179,24	191.245,42	2.161,16	1.919,01	1.965,61
Alquiler	515,50	540,41	537,79	4,73	5,90	5,78

#### 4.4. PROGRAMA FUNCIONAL

En relación con el programa funcional -número de piezas-, y según la información recopilada, las viviendas de Jerez de la Frontera disponen de entre 1 y 2 piezas sanitarias (baños más lavabos), en su mayoría, baños completos. Asimismo, disponen de unos tres dormitorios de media, si bien en el caso de la obra nueva, este dato cae sensiblemente. Esta característica diferencial de la obra nueva casa perfectamente con la menor superficie media de este mercado.

Las viviendas de tres dormitorios son mayoritarias en todos los mercados, excepto en el de obra nueva de propiedad, donde más de un tercio de los casos disponen de tan sólo dos dormitorios.

Tabla 7. Programa funcional de la oferta inmobiliaria de Jerez de la Frontera

	Baños (nº medio)	Aseos (nº medio)	Sanitarios (Baños + aseos)	Dormitorios
Obra nueva	1,43	0,35	1,78	2,48
Segunda mano	1,54	0,15	1,69	3,19
Conjunto propiedad	1,53	0,16	1,70	3,13
Alquiler	1,50	0,11	1,61	3,00

Tabla 7 bis. Estructura de la oferta según el número de dormitorios

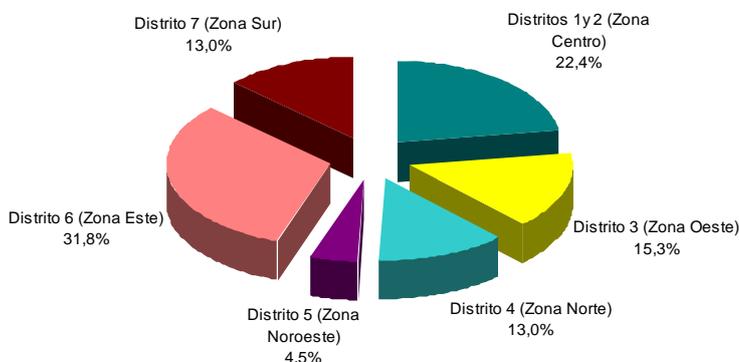
	Obra nueva	Segunda mano	Conjunto propiedad	Alquiler
Un dormitorio	17,39%	3,01%	4,15%	11,11%
Dos dormitorios	34,78%	16,17%	17,65%	22,22%
Tres dormitorios	30,43%	46,99%	45,67%	33,33%
Cuatro dormitorios	17,39%	30,83%	29,76%	27,78%
Cinco dormitorios	0,00%	1,50%	1,38%	5,56%
Seis dormitorios	0,00%	0,75%	0,69%	0,00%
Más de seis dorm.	0,00%	0,75%	0,69%	0,00%

#### 4.5. LOCALIZACIÓN

En cuanto a la localización de la oferta dentro del municipio, mayoritariamente se sitúa en el distrito 6 y la Zona Centro<sup>1</sup>, con más de la mitad de todos los casos entre ambas áreas.

Aparte de estas dos áreas, también incluyen niveles relevantes de oferta los distritos 3, 4 y 7, con valores individuales entre el 13% y el 15% del conjunto de casos cada uno. Tan sólo el distrito 5 presenta un dinamismo inmobiliario sensiblemente inferior al del resto de zonas: su aportación a la muestra no llega al 5% del total.

#### Localización de las ofertas por distritos urbanos de Jerez de la Frontera (% sobre total)



El conjunto de la oferta de vivienda de Jerez muestra un 81,17% de tipo plurifamiliar. En todos los distritos, el parque plurifamiliar es mayoritario, si bien hay diferencias importantes según la zona que se trate.

Así, los distritos 4, 6 y 7 son los que presentan más altos porcentajes de casos unifamiliares, siempre superiores al 20% del conjunto de su propia oferta interna.

Llegados a este punto, es preciso detenerse momentáneamente en el distrito sexto. Éste, que además es el distrito con mayor aportación de entradas en la muestra de la oferta, no sólo es el que mantiene mayor porcentaje de casos unifamiliares (28,57% de sus propias ofertas), sino que él sólo reúne casi la mitad del total de oferta unifamiliar de la ciudad. Esto lo convierte en el gran distrito residencial, además del de mayor dinamismo inmobiliario.

**Tabla 8. Tipología de la oferta inmobiliaria por zonas  
(% sobre el total de cada zona)**

	Tipología	
	Unifamiliar	Plurifamiliar
Zona Centro	11,59%	88,41%
Distrito 3 (Zona O)	4,26%	95,74%
Distrito 4 (Zona N)	22,50%	77,50%
Distrito 5 (Zona NO)	7,14%	92,86%
Distrito 6 (Zona E)	28,57%	71,43%
Distrito 7 (Zona S)	25,00%	75,00%
<b>TOTAL</b>	<b>18,83%</b>	<b>81,17%</b>



**Tabla 8. Tipología de la oferta inmobiliaria por zonas  
(% sobre el total de tipología)**

	Tipología	
	Unifamiliar	Plurifamiliar
Zona Centro	13,79%	24,40%
Distrito 3 (Zona O)	3,45%	18,00%
Distrito 4 (Zona N)	15,52%	12,40%
Distrito 5 (Zona NO)	1,72%	5,20%
Distrito 6 (Zona E)	48,28%	28,00%
Distrito 7 (Zona S)	17,24%	12,00%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Según las zonas del municipio, los precios de las viviendas en oferta varían notablemente. Así, en los dos distritos céntricos y, sobre todo, en el distrito 4, se registran precios totales medios de propiedad elevados; éste último es uno de los que incluyen más oferta unifamiliar, así como plurifamiliar de alto *standing*. Una situación parecida se presenta en los precios unitarios, por metro cuadrado. Lo más notable es que, junto a estas dos áreas citadas, se incorporaría el distrito 6 entre las zonas de Jerez con más de 2.000 €/m<sup>2</sup> de precio de compraventa.

El contraste que se da en algunos distritos entre los precios de la obra nueva y de la segunda mano se explica en la mayoría de situaciones por el limitado número de casos disponibles de obra nueva, que impide sacar conclusiones contundentes a nivel de distrito. No es el caso del distrito 4, donde el menor precio total de la obra nueva se explica por la edificación de inmuebles de reducidas dimensiones, una observación al precio por metro cuadrado de dicho distrito pone a la obra nueva por encima -ligeramente- de la segunda mano.

**Tabla 9. Precios de la oferta según mercado y zona**

	Obra nueva		Segunda mano		Conjunto propiedad		Alquiler	
	Precio total	Precio unitario	Precio total	Precio unitario	Precio total	Precio unitario	Precio total	Precio unitario
Zona Centro	221.537,36	2.282,69	224.551,07	2.102,08	224.162,20	2.125,38	520,00	6,20
Distrito 3 (Zona O)	139.386,67	2.277,13	115.827,84	1.492,59	117.331,59	1.542,67	-	-
Distrito 4 (Zona N)	191.045,86	2.484,87	315.197,55	2.454,77	296.097,29	2.459,40	650,00	4,74
Distrito 5 (Zona NO)	354.597,00	2.363,98	144.796,24	1.455,48	160.934,76	1.525,36	500,00	4,35
Distrito 6 (Zona E)	172.267,00	2.996,22	186.032,89	2.014,94	185.563,60	2.048,39	530,47	5,99
Distrito 7 (Zona S)	257.750,00	1.993,39	142.747,38	1.684,53	148.497,51	1.699,97	-	-

En lo que respecta a la oferta exclusivamente plurifamiliar, se siguen observando las mismas tendencias que en el conjunto de la oferta, y los distritos 4, Zona Centro y 6 -por este orden- siguen siendo los más caros de la ciudad.

El alquiler disponible, casi todo de tipo plurifamiliar, se concentra principalmente en los distritos céntricos y en el 6: los datos disponibles de los distritos 4 y 5 son excepcionales y, de hecho, los distritos 3 y 7 no presentan oferta visible de este mercado. Destaca la proximidad de precios en las dos zonas con mayor oferta tanto absolutos (520 y 532 € mensuales), como por metro cuadrado (6,16 y 6,20 €/m<sup>2</sup>)



**Tabla 9 bis. Precios de la oferta plurifamiliar según mercado y zona**

	Obra nueva		Segunda mano		Conjunto propiedad		Alquiler	
	Precio total	Precio unitario	Precio total	Precio unitario	Precio total	Precio unitario	Precio total	Precio unitario
Zona Centro	191.581,84	2.312,61	192.435,87	2.139,35	192.325,16	2.161,81	520,00	6,20
Distrito 3 (Zona O)	139.386,67	2.277,13	111.075,28	1.480,28	112.962,70	1.533,41	-	-
Distrito 4 (Zona N)	184.535,03	2.575,30	262.798,36	2.324,78	249.754,47	2.366,53	650,00	4,74
Distrito 5 (Zona NO)	-	-	144.796,24	1.455,48	144.796,24	1.455,48	500,00	4,35
Distrito 6 (Zona E)	149.100,00	3.212,06	162.669,80	1.965,40	162.232,06	2.005,62	532,47	6,16
Distrito 7 (Zona S)	115.500,00	1.591,57	108.408,01	1.624,67	108.644,41	1.623,57	-	-

Del análisis de las superficies por distritos se pueden obtener algunas conclusiones:

1. Superficies sensiblemente más elevadas en el mercado de segunda mano en todos los distritos excepto en el 5 y el 7: en estos casos influye, sin duda, la baja representatividad de la muestra de obra nueva disponible, donde al bajo número de casos se une la presencia de inmuebles unifamiliares.
2. Mayor superficie en los distritos céntricos y número 6, precisamente los más caros por metro cuadrado. Tras este hecho se debe señalar el emplazamiento privilegiado como causa del no cumplimiento de la generalidad según la cual a mayores precios unitarios, menores dimensiones de los inmuebles (principio de la rentabilidad inmobiliaria).
3. Como era previsible en el capítulo de precios por distritos, las superficies de los inmuebles de alquiler en las dos áreas que concentran mayor número de ofertas (Centro y distrito 6) son prácticamente idénticas.

**Tabla 10. Superficie media de los inmuebles según mercado y zonas**

	Obra nueva	Segunda mano	Conjunto propiedad	Alquiler
Zona Centro	98,51	107,94	106,72	91,57
Distrito 3 (Zona O)	60,11	77,50	76,39	-
Distrito 4 (Zona N)	80,90	123,97	117,34	137,00
Distrito 5 (Zona NO)	150,00	99,17	103,08	115,00
Distrito 6 (Zona E)	59,75	95,75	94,53	92,29
Distrito 7 (Zona S)	119,79	86,50	88,16	-

**Tabla 10 bis. Superficie media de los inmuebles plurifamiliares según mercado y zonas**

	Obra nueva	Segunda mano	Conjunto propiedad	Alquiler
Zona Centro	82,87	92,08	90,88	91,57
Distrito 3 (Zona O)	60,11	75,36	74,34	-
Distrito 4 (Zona N)	75,07	111,16	105,15	137,00
Distrito 5 (Zona NO)	-	99,17	99,17	115,00
Distrito 6 (Zona E)	47,00	83,97	82,77	90,07
Distrito 7 (Zona S)	72,57	69,00	69,12	-



## ESTUDIO CUALITATIVO DE LA DEMANDA DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE JEREZ DE LA FRONTERA

### 1.- PRESENTACIÓN

El presente estudio, encargado por EMUVIJESA, que se encuadra en la elaboración del Plan Local de Vivienda (PLV) del municipio, se propone estudiar el perfil de la demanda de vivienda de Jerez de la Frontera y las características de las viviendas solicitadas.

Conocer el perfil socioeconómico de los solicitantes de vivienda permite ajustar las decisiones públicas en materia de vivienda a las necesidades expresadas por la demanda que no puede hallar salida en las relaciones mercantiles libres, especialmente por lo que respecta a su nivel de recursos económicos disponibles, los motivos por los que buscan vivienda y las características jurídicas, económicas, físicas y geográficas de las viviendas deseadas.

A continuación se presenta la metodología empleada, así como también los resultados más relevantes que permiten caracterizar la demanda de vivienda en Jerez de la Frontera.

### 2.- METODOLOGÍA

El presente estudio se fundamenta en dos fuentes de información cuantitativa. Por un lado, los datos sobre edad, tipo de familia, número de personas e ingresos familiares mensuales netos referentes a las 145 solicitudes de VPO correspondientes a la promoción Residencial Nereida (es preciso considerar con cierta cautela los resultados derivados de dicha información puesto que la tipología de vivienda presente en la promoción puede haber introducido un sesgo involuntario en los datos). Por otro, la contenida en las fichas que, hasta la fecha de elaboración, han rellenado los 31 agentes inmobiliarios (agentes de la propiedad urbana inmobiliaria y administradores de fincas) más relevantes de la ciudad, seleccionados a partir de un listado inicial consensuado con EMUVIJESA. Dichas fichas hacen referencia a las solicitudes recibidas durante los últimos seis meses en sus empresas, 190 en total -de las cuales 163 corresponden a solicitudes de vivienda de propiedad y 27 a solicitudes de vivienda de alquiler-.

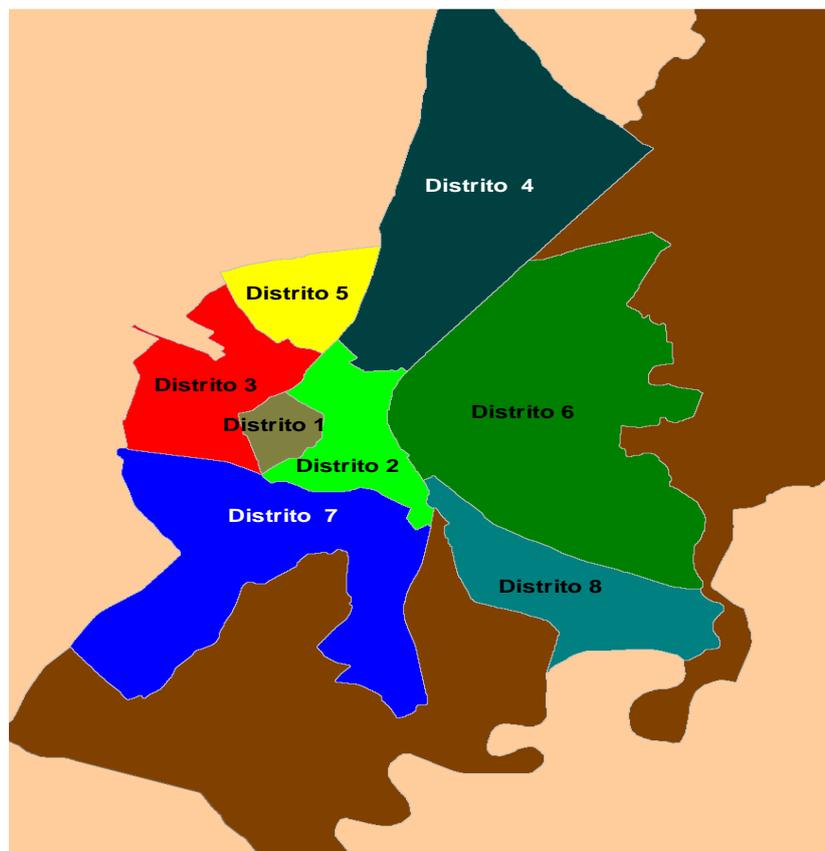
Como se puede apreciar, la confección del presente estudio ha sido posible gracias a la colaboración de estos profesionales, a los cuales hacemos público nuestro más sincero agradecimiento por el tiempo y la atención dedicados.



ADOLFO PIÑA  
APISUR  
CASA DIEZ  
FINCAS CORRAL  
GORMAZ  
GRUPO Q  
JEREZANA DE COMUNIDADES  
MAMELÓN  
MARÍA MERLO  
MEGAFINCAS  
METROVACESA  
URBIS  
VEN AL SUN  
ZAMBRANO

Conviene puntualizar que el análisis contenido en el presente estudio se circunscribe al núcleo urbano de Jerez de la Frontera, quedando al margen las diversas EATIM (Entidades de Ámbito Territorial Inferior al Municipio) y las barriadas rurales, a fin de obtener unos resultados comparables con los derivados del estudio de la oferta.

A continuación se muestra la correspondencia entre los diversos distritos en que se estructura territorialmente el núcleo urbano del municipio y las zonas de referencia empleadas en la determinación del perfil del solicitante tipo:





<b>Distritos 1 y 2 =&gt; Zona Centro</b>
<b>Distrito 3 =&gt; Zona Oeste</b>
<b>Distrito 4 =&gt; Zona Norte</b>
<b>Distrito 5 =&gt; Zona Noroeste</b>
<b>Distrito 6 =&gt; Zona Este</b>
<b>Distrito 7 =&gt; Zona Sur</b>

Para concluir, es preciso mencionar que la categoría de vivienda plurifamiliar que figura a lo largo del presente estudio hace referencia a toda aquella vivienda edificada en bloque, mientras que la categoría de vivienda unifamiliar engloba las viviendas aisladas, adosadas y pareadas.

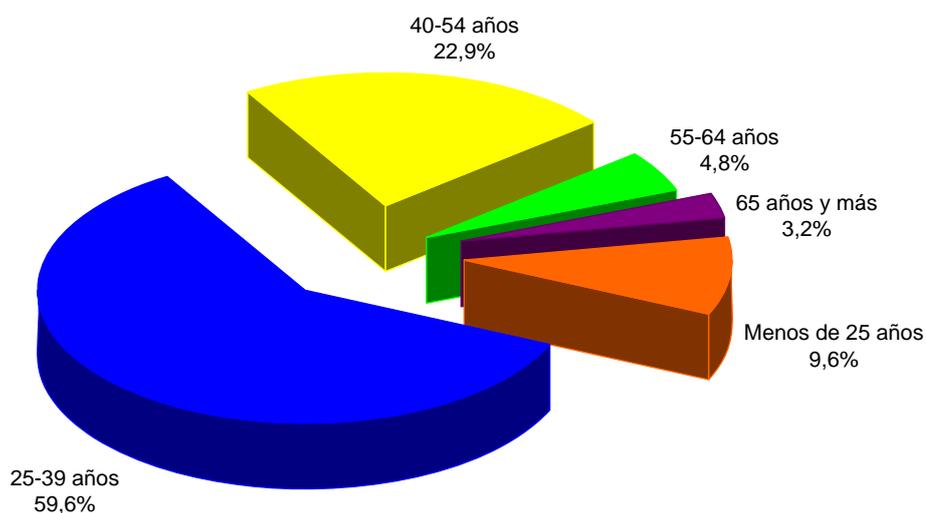
### 3.- PERFIL DE LA DEMANDA

#### 3.1. CARACTERÍSTICAS PERSONALES Y FAMILIARES

La estructura de edades de la población solicitante de vivienda permite determinar si existe un grupo de población que está ejerciendo presión sobre el mercado de la vivienda y, por tanto, es potencialmente demandante de ayuda pública.

En Jerez de la Frontera, los solicitantes que buscan una vivienda libre son, mayoritariamente, personas jóvenes y jóvenes adultas, de entre 25 y 39 años, en un porcentaje cercano al 60% del total, seguido, a una notable distancia, por el colectivo de entre 40 y 54 años (22'9%). Los demandantes de menos de 25 años representan el 9'6%, y los de 55 años y más suponen el 8%.

**Gráfico 1: Solicitantes según edad (% sobre el total)**



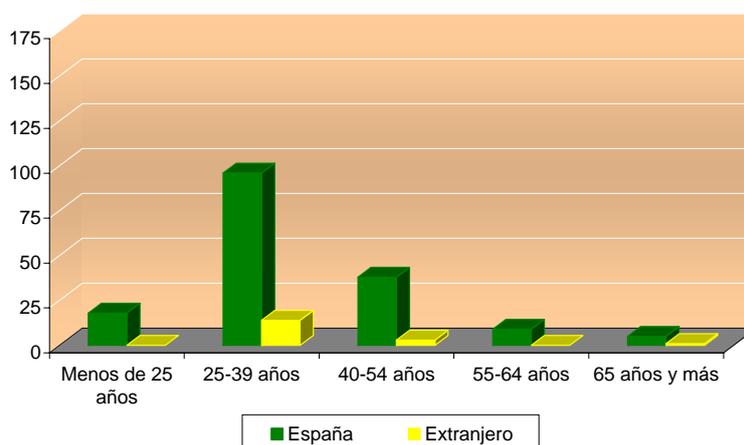


**Tabla 1. Solicitantes según edad (% sobre el total)**

Menos de 20 años	1,6
20-24 años	8,0
25-29 años	21,3
30-34 años	27,1
35-39 años	11,2
40-44 años	7,4
45-49 años	12,2
50-54 años	3,2
55-59 años	2,7
60-64 años	2,1
65 años y más	3,2
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenadas en las agencias inmobiliarias.

**Gráfico 2: Solicitantes según lugar de nacimiento y edad (número de casos)**



**Tabla 2. Solicitantes por lugar de nacimiento según edad (% sobre el total en cada lugar de nacimiento)**

	Menos de 20 años	20-24 años	25-29 años	30-34 años	35-39 años	40-44 años	45-49 años	50-54 años	55-59 años	60-64 años	65 años y más	Total
España	1,8	9,0	21,7	25,3	10,8	7,8	11,4	3,6	3,0	2,4	3,0	100,0
Extranjero	0,0	0,0	22,2	38,9	16,7	5,6	11,1	0,0	0,0	0,0	5,6	100,0
<b>Total</b>	<b>1,6</b>	<b>8,2</b>	<b>21,7</b>	<b>26,6</b>	<b>11,4</b>	<b>7,6</b>	<b>11,4</b>	<b>3,3</b>	<b>2,7</b>	<b>2,2</b>	<b>3,3</b>	<b>100,0</b>

Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenadas en las agencias inmobiliarias.

\* La categoría Extranjero incluye las siguientes zonas de procedencia: Europa, Latinoamérica, Magreb, África subsahariana, Asia y Otros.

La población solicitante de vivienda protegida muestra una edad media inferior a la población solicitante de vivienda libre, por cuanto el 63'4% son jóvenes (tienen menos de 30 años) frente a prácticamente el 31% en el caso del mercado de *vivienda libre*; el 19'5% entre 30 y 39 años, 38'3% en el caso de la *vivienda libre*; el 14'4% tienen entre 40 y 64 años -27'7% entre los solicitantes de *vivienda libre*- , y la población de 65 años o más representa en torno al 3% del total, tal y como sucede entre la población demandante de vivienda libre.

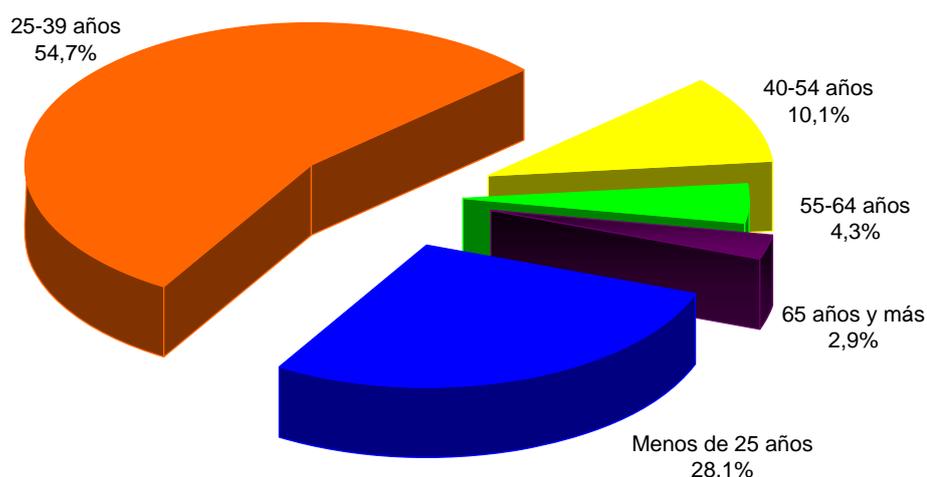


**Tabla 1VPO. Solicitantes de VPO según edad del solicitante principal (% sobre total)**

20-24 años	28,1
25-29 años	35,3
30-34 años	13,7
35-39 años	5,8
40-44 años	5,8
45-49 años	0,7
50-54 años	3,6
55-59 años	2,2
60-64 años	2,2
65 años y más	2,9
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

*Fuente: elaboración propia a partir de los datos facilitados por EMUVIJESA sobre los solicitantes de VPO del residencial Nereida.*

**Gráfico 1VPO: Solicitantes de VPO según edad (% sobre total)**



El 30'9% de las familias que solicitan vivienda libre en Jerez de la Frontera son personas solas (hombres solas, mujeres solas o personas solas con hijos y/o personas mayores), alrededor de un tercio del total son parejas con hijos (36'2%) y también parejas sin hijos (27'7%) y el resto, un reducido 5'3%, está formado por los modelos de familias con ascendentes -parejas con hijos y personas mayores-. Por lo tanto, el *demandante tipo de vivienda libre del municipio es, claramente, una pareja -con o sin hijos-*.

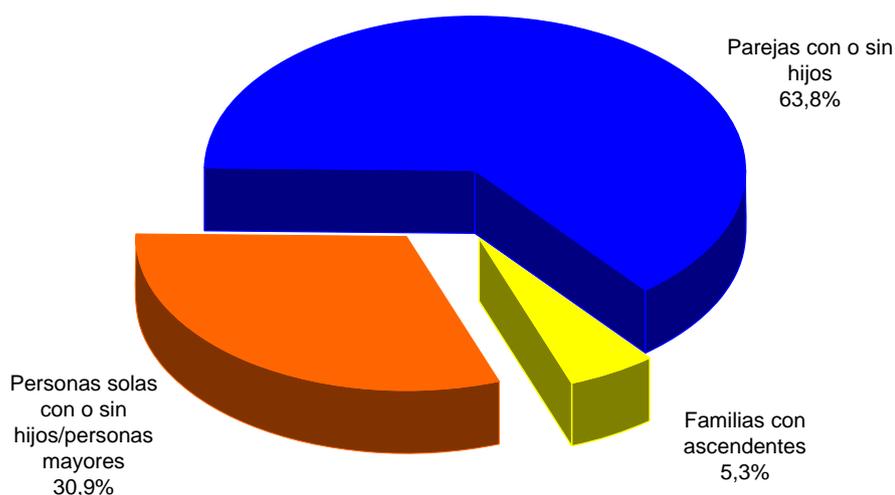


**Tabla 3. Solicitantes según tipo de familia (% sobre el total)**

Hombres solos	11,2
Mujeres solas	12,2
Persona sola con hijos	3,7
Persona sola con personas mayores	2,1
Persona sola con hijos y personas mayores	1,6
Pareja sin hijos	27,7
Pareja con hijos	36,2
Pareja con hijos y personas mayores	5,3
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

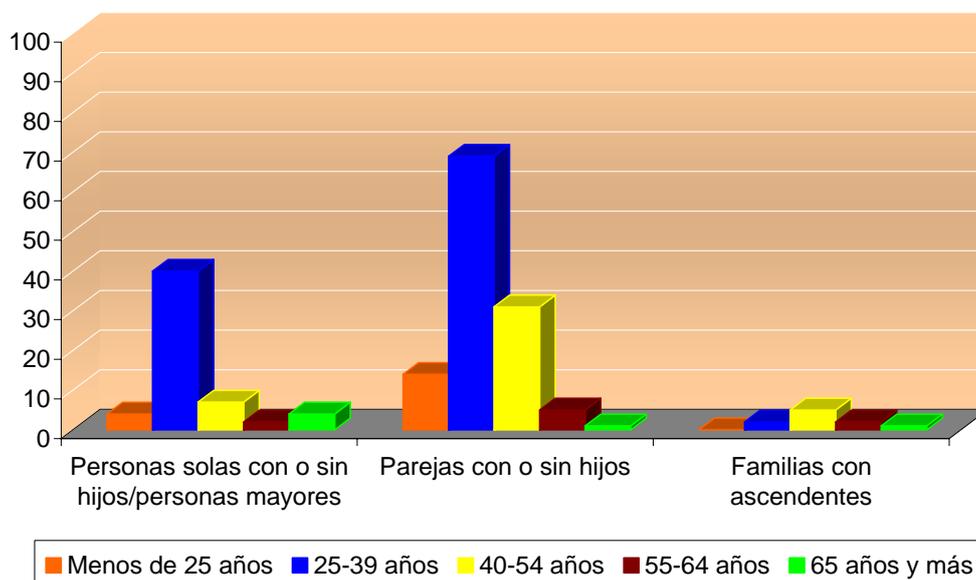
*Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenadas en las agencias inmobiliarias.*

**Gráfico 3: Solicitantes según tipo de familia (% sobre el total)**



La consideración de la tipología familiar cruzada con la edad de los solicitantes de vivienda libre determina que la demanda de personas jóvenes, jóvenes adultas y adultas -de entre 25 y 54 años- está formada principalmente por parejas -con o sin hijos-, y, en menor proporción, personas solas. Como era de esperar, en general el peso de las parejas con hijos crece a medida que se incrementa la edad de los solicitantes, y es superior entre los 30 y los 49 años que en el resto de tramos. Por tanto, *el solicitante tipo de vivienda libre en Jerez de la Frontera es una pareja joven y joven adulta.*

**Gráfico 4: Solicitantes según tipo de familia y edad  
(número de casos)**



De acuerdo con la información recogida, y considerando las dos tipologías familiares más frecuentes, mientras que el 17% de las familias formadas por las diversas categorías de personas solas han nacido en el extranjero, dicho porcentaje se reduce al 7% en el caso de las parejas -con o sin hijos-.

Tabla 4. Solicitantes por edad según tipo de familia (% sobre el total en cada tramo de edad)

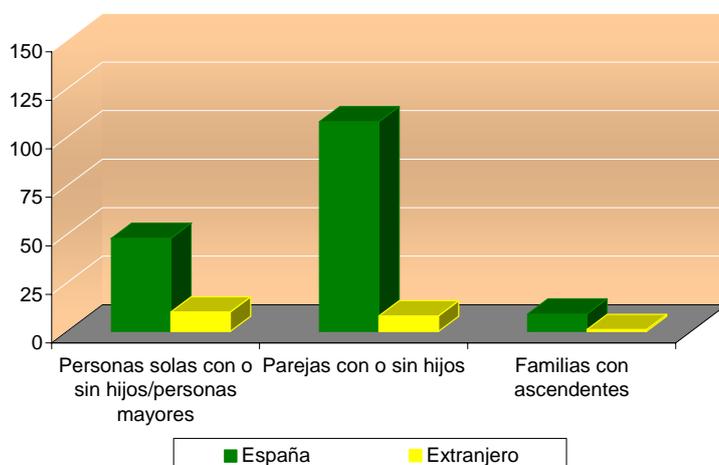
	Menos de 20 años	20-24 años	25-29 años	30-34 años	35-39 años	40-44 años	45-49 años	50-54 años	55-59 años	60-64 años	65 años y más	Total
Hombres solos	0,0	13,3	17,9	9,8	9,5	0,0	4,3	0,0	0,0	0,0	50,0	10,7
Mujeres solas	0,0	13,3	23,1	13,7	4,8	7,1	4,3	0,0	0,0	25,0	16,7	12,3
Persona sola con hijos	0,0	0,0	0,0	5,9	9,5	0,0	8,7	0,0	0,0	0,0	0,0	3,7
Persona sola con personas mayores	0,0	0,0	2,6	0,0	0,0	14,3	0,0	0,0	20,0	0,0	0,0	2,1
Persona sola con hijos y personas mayores	0,0	0,0	0,0	3,9	4,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,6
Pareja sin hijos	100,0	53,3	43,6	23,5	9,5	14,3	8,7	16,7	40,0	50,0	16,7	27,8
Pareja con hijos	0,0	20,0	10,3	41,2	61,9	64,3	69,6	16,7	20,0	0,0	0,0	36,4
Pareja con hijos y personas mayores	0,0	0,0	2,6	2,0	0,0	0,0	4,3	66,7	20,0	25,0	16,7	5,3
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Tabla 5. Solicitantes por tipo de familia según edad (% sobre el total en cada tipo de familia)

	Menos de 20 años	20-24 años	25-29 años	30-34 años	35-39 años	40-44 años	45-49 años	50-54 años	55-59 años	60-64 años	65 años y más	Total
Hombres solos	0,0	10,0	35,0	25,0	10,0	0,0	5,0	0,0	0,0	0,0	15,0	100,0
Mujeres solas	0,0	8,7	39,1	30,4	4,3	4,3	4,3	0,0	0,0	4,3	4,3	100,0
Persona sola con hijos	0,0	0,0	0,0	42,9	28,6	0,0	28,6	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Persona sola con personas mayores	0,0	0,0	25,0	0,0	0,0	50,0	0,0	0,0	25,0	0,0	0,0	100,0
Persona sola con hijos y personas mayores	0,0	0,0	0,0	66,7	33,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Pareja sin hijos	5,8	15,4	32,7	23,1	3,8	3,8	3,8	1,9	3,8	3,8	1,9	100,0
Pareja con hijos	0,0	4,4	5,9	30,9	19,1	13,2	23,5	1,5	1,5	0,0	0,0	100,0
Pareja con hijos y personas mayores	0,0	0,0	10,0	10,0	0,0	0,0	10,0	40,0	10,0	10,0	10,0	100,0
<b>Total</b>	<b>1,6</b>	<b>8,0</b>	<b>20,9</b>	<b>27,3</b>	<b>11,2</b>	<b>7,5</b>	<b>12,3</b>	<b>3,2</b>	<b>2,7</b>	<b>2,1</b>	<b>3,2</b>	<b>100,0</b>

Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenadas en las agencias inmobiliarias.

**Gráfico 6: Solicitantes según lugar de nacimiento y tipo de familia (número de casos)**



**Tabla 6. Solicitantes por tipo de familia según lugar de nacimiento (% sobre el total en cada tipo de familia)**

	Hombres solos	Mujeres solas	Persona sola con hijos	Persona sola con personas mayores	Persona sola con hijos y personas mayores	Pareja sin hijos	Pareja con hijos	Pareja con hijos y personas mayores	Total
España	81,0	82,6	71,4	100,0	100,0	91,8	94,0	90,0	89,7
Extranjero	19,0	17,4	28,6	0,0	0,0	8,2	6,0	10,0	10,3
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenas en las agencias inmobiliarias.

\* La categoría Extranjero incluye las siguientes zonas de procedencia: Europa, Latinoamérica, Magreb, África subsahariana, Asia y Otros.

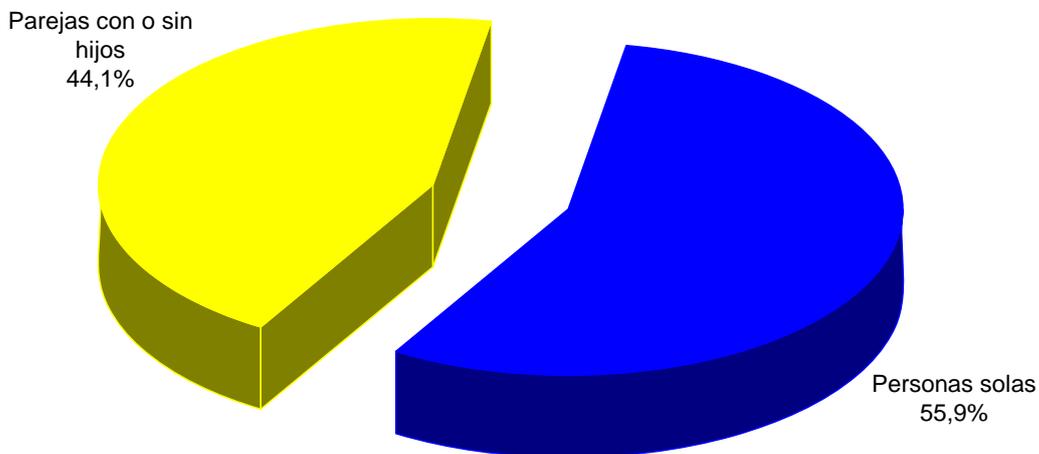
A diferencia del solicitante de vivienda libre, el que se dirige al mercado de VPO es, a partes prácticamente iguales, una persona sola en sentido amplio (55'9%) o bien una pareja -con o sin hijos- (44'1%). Como se puede apreciar, la reducida representación que muestran las familias con ascendentes en el mercado de vivienda libre desaparece completamente en la muestra de solicitantes que se dirigen al mercado de protección.

**Tabla 2VPO. Solicitantes de VPO según tipo de familia (% sobre total)**

Hombres solos	37,9
Mujeres solas	13,1
Persona sola con hijos	4,8
Pareja sin hijos	30,3
Pareja con hijos	13,8
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

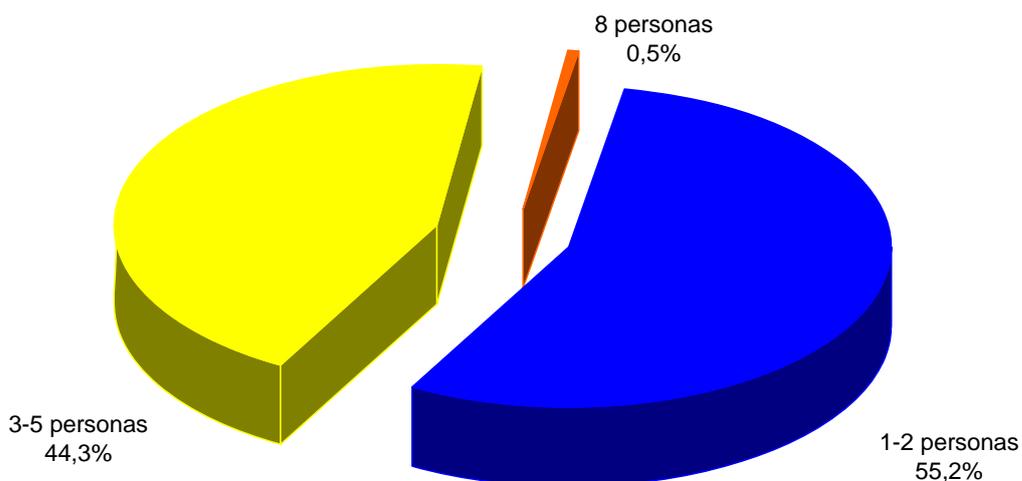
Fuente: elaboración propia a partir de los datos facilitados por EMUVIJESA sobre los solicitantes de VPO del residencial Nereida.

**Gráfico 2VPO: Solicitantes de VPO según tipo de familia  
(% sobre total)**



La ocupación media de los hogares que solicitan vivienda libre es de 2'67 personas por vivienda, determinadas en algo más de la mitad de los casos por los hogares donde vivirán entre 1 y 2 personas –en particular, un 36'6% de las familias contarán con 2 miembros, y un 18'6% con un miembro–, y en algo más del 44% de los casos el hogar estará ocupado por entre 3 y 5 personas (que corresponden en una quinta parte a los hogares que estarán formados por 4 personas, un 14'8% por hogares de 3 personas y un 8'7% por hogares de 5 miembros), en absoluta concordancia con las tipologías familiares predominantes entre los solicitantes de vivienda libre en Jerez de la Frontera.

**Gráfico 7: Solicitantes según número de personas que  
habitarán la vivienda (% sobre el total de casos con  
información)**





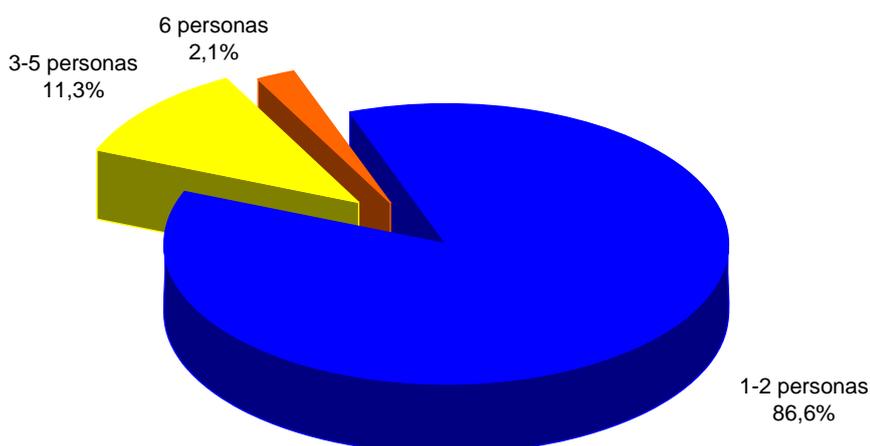
**Tabla 7. Solicitantes según número de personas que habitarán la vivienda (% sobre el total)**

1 persona	18,6
2 personas	36,6
3 personas	14,8
4 personas	20,8
5 personas	8,7
8 personas	0,5
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

*Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenadas en las agencias inmobiliarias.*

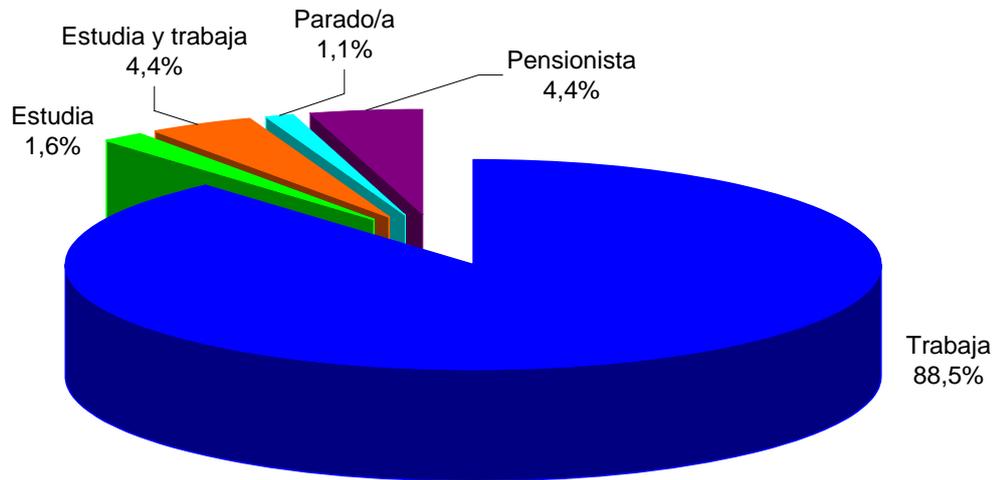
En cambio, y en lógica correspondencia con la tipología familiar predominante entre los solicitantes de VPO, si se examina el número de personas que habitarán la vivienda según estos datos, la dimensión media baja hasta 1'9 personas por hogar, como consecuencia del hecho que más del 86% de dichos hogares estarán habitados por entre 1 y 2 personas -en particular, el peso de las familias solicitantes de VPO que serán previsiblemente unipersonales es hasta 2'7 veces superior al peso del mismo segmento en los solicitantes de vivienda libre-.

**Gráfico 3VPO: Solicitantes de VPO según número de personas que habitarán la vivienda (% sobre total)**



### 3.2. CARACTERÍSTICAS PROFESIONALES

**Gráfico 8: Solicitantes según situación laboral (% sobre el total)**



**Tabla 3VPO. Solicitantes de VPO según número de personas que habitarán la vivienda (% sobre total)**

1 persona	51,0
2 personas	33,8
3 personas	3,4
4 personas	4,8
5 personas	2,8
6 personas	2,1
7 personas	1,4
8 personas	0,7
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

*Fuente: elaboración propia a partir de los datos facilitados por EMUVIJESA sobre los solicitantes de VPO del residencial Nereida.*



Según la situación laboral declarada por los solicitantes, el 88'5% trabaja como única actividad, y un 4'4% la combina con los estudios. Otro 4'4% de los casos son pensionistas, y el 2'7% restante o bien está parado o bien es estudiante a tiempo completo.

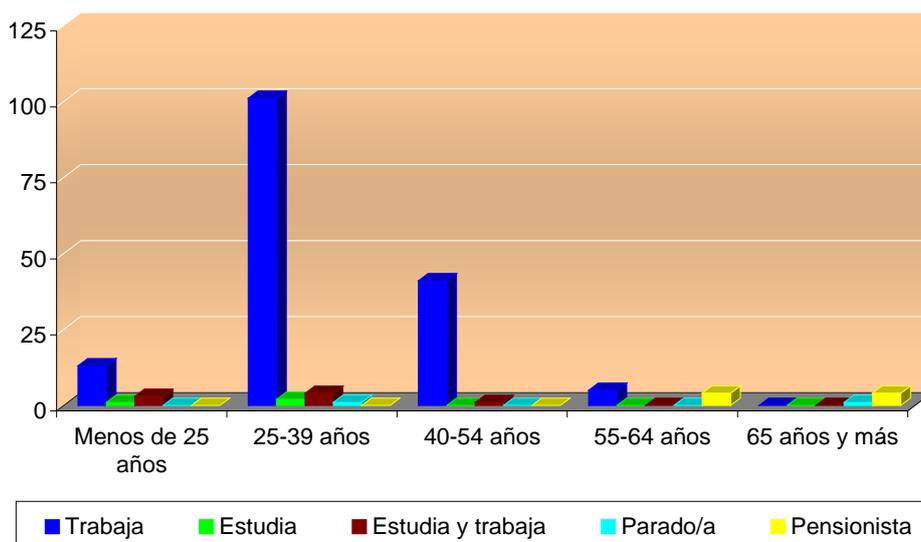
Tabla 9. Solicitantes por situación laboral según edad (% sobre el total en cada situación laboral)

	Menos de 20 años	20-24 años	25-29 años	30-34 años	35-39 años	40-44 años	45-49 años	50-54 años	55-59 años	60-64 años	65 años y más	Total
Trabaja	0,6	7,5	21,3	29,4	12,5	8,8	13,1	3,8	2,5	0,6	0,0	100,0
Estudia	0,0	33,3	66,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Estudia y trabaja	25,0	12,5	50,0	0,0	0,0	0,0	12,5	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Parado/a	0,0	0,0	0,0	50,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	50,0	100,0
Pensionista	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	12,5	37,5	50,0	100,0
<b>Total</b>	<b>1,7</b>	<b>7,7</b>	<b>22,1</b>	<b>26,5</b>	<b>11,0</b>	<b>7,7</b>	<b>12,2</b>	<b>3,3</b>	<b>2,8</b>	<b>2,2</b>	<b>2,8</b>	<b>100,0</b>

Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenadas en las agencias inmobiliarias.

Por edades, la demanda que sólo trabaja (la más numerosa) se concentra, como era de esperar, principalmente en el segmento de entre 20 y 49 años -un 92'6% del total de la demanda que sólo trabaja-.

Gráfico 9: Solicitantes según situación laboral y edad (número de casos)



### 3.3. INGRESOS FAMILIARES

De acuerdo con la información recopilada, que contiene datos de ingresos familiares mensuales netos para el 96'8% de los solicitantes, los demandantes de vivienda libre de Jerez de la Frontera poseen un nivel de renta medio en torno a los 1.600 € familiares mensuales netos. Si se consideran únicamente los casos para los que se dispone de esta información, dicho nivel medio se concentra en un 37'0% en aquellas unidades familiares con menos de 1.200 € mensuales netos -básicamente compuestos por aquellos solicitantes que disponen de entre 900 y 1.200 €-, en el 30'4% por aquellas familias que tienen entre 1.200 y 1.799 € mensuales netos y en casi una cuarta parte de los casos por el grupo de familias con unos ingresos de entre 1.800 y 2.999 € mensuales netos (26'1%). El 6'5% restante dispone de 3.000 € o más .

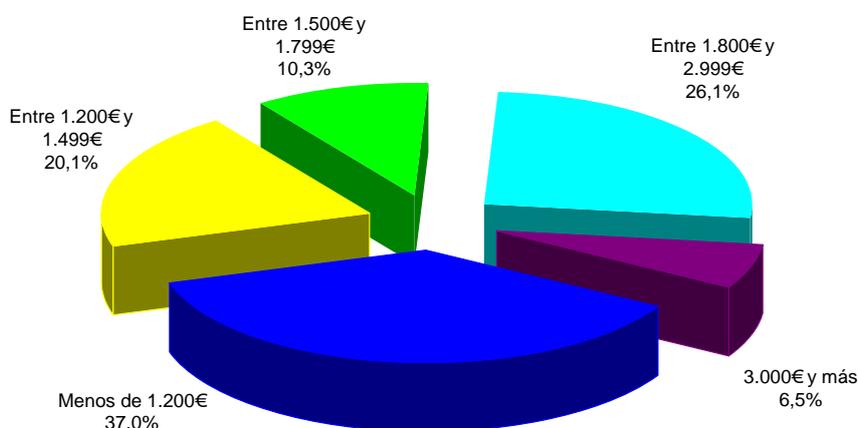
**Tabla 10. Solicitantes según ingresos familiares mensuales netos (% sobre el total)**

Entre 300€ y 599€	3,8
Entre 600€ y 899€	8,7
Entre 900€ y 1.199€	24,5
Entre 1.200€ y 1.499€	20,1
Entre 1.500€ y 1.799€	10,3
Entre 1.800€ y 2.999€	26,1
3000€ y más	6,5
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

*Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenadas en las agencias inmobiliarias.*

En consecuencia, alrededor de cuatro de cada diez solicitantes pueden destinar como máximo 480€ mensuales al pago de un alquiler -al disponer de unos ingresos familiares mensuales netos inferiores a 1.200 €-. Por lo tanto, puede constituir uno de los grupos potencialmente solicitante de algún tipo de ayuda pública para acceder a una vivienda, especialmente si se tiene en cuenta que el alquiler mensual medio que ofrece el mercado del municipio se sitúa alrededor de los 540 € y el alquiler más bajo es de 350 € mensuales.

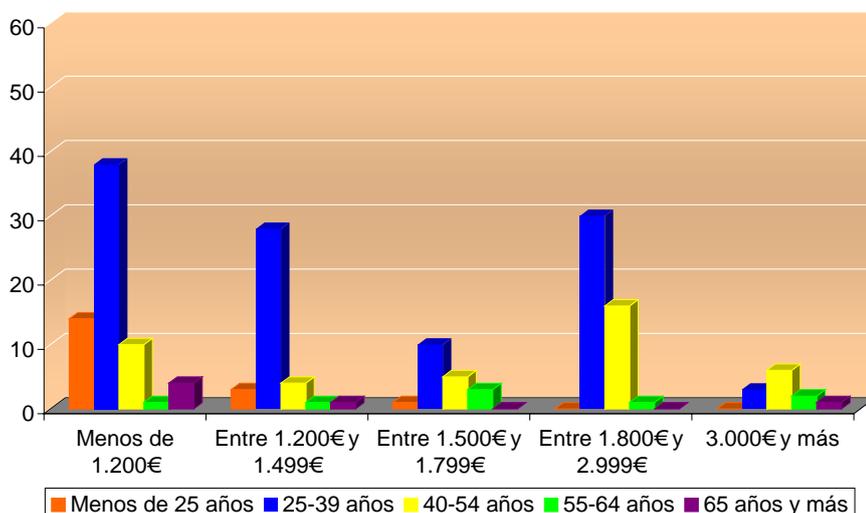
**Gráfico 10: Solicitantes según ingresos familiares mensuales netos (% sobre el total)**



En general, el volumen de ingresos del hogar y la edad muestran una correlación positiva, en el sentido que, a medida que aumenta la edad se incrementan los ingresos y, en consecuencia, se reduce la proporción de solicitantes con ingresos bajos. El porcentaje de solicitantes con unos ingresos inferiores a 1.500 € familiares mensuales netos se reduce a medida que aumenta la edad con un mínimo absoluto en el tramo de entre 50 y 59 años, para elevarse drásticamente en el tramo de 65 años y más.

Por otro lado, el grupo de solicitantes de entre 25 y 39 años -el más frecuente- representa algo más de la mitad de los que tienen menos de 1.200 € familiares mensuales netos y el 64% de los solicitantes que disponen de entre 1.800 y 2.999 € familiares mensuales netos -el primer y segundo tramos de ingreso mayoritarios-; en cambio, el peso de este grupo de edad es tan sólo del 25% cuando se consideran unos ingresos familiares mensuales netos de 3.000 € o más (el tramo de ingreso minoritario)

**Gráfico 11: Solicitantes según ingresos familiares mensuales netos y edad (número de casos)**



**Tabla 11. Solicitantes por edad según ingresos familiares mensuales netos (% sobre el total en cada tramo de edad)**

	Menos de 20 años	20-24 años	25-29 años	30-34 años	35-39 años	40-44 años	45-49 años	50-54 años	55-59 años	60-64 años	65 años y más	Total
Entre 300€ y 599€	0,0	6,7	0,0	7,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	33,3	3,8
Entre 600€ y 899€	33,3	13,3	7,9	9,8	5,0	7,7	4,3	0,0	0,0	0,0	33,3	8,8
Entre 900€ y 1.199€	66,7	53,3	36,8	15,7	15,0	23,1	17,4	20,0	0,0	33,3	0,0	24,2
Entre 1.200€ y 1.499€	0,0	20,0	36,8	17,6	25,0	7,7	13,0	0,0	20,0	0,0	16,7	20,3
Entre 1.500€ y 1.799€	0,0	6,7	7,9	7,8	15,0	7,7	8,7	40,0	60,0	0,0	0,0	10,4
Entre 1.800€ y 2.999€	0,0	0,0	5,3	39,2	40,0	46,2	34,8	40,0	20,0	0,0	0,0	25,8
3000€ y más	0,0	0,0	5,3	2,0	0,0	7,7	21,7	0,0	0,0	66,7	16,7	6,6
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

**Tabla 12. Solicitantes por ingresos familiares mensuales netos según edad (% sobre el total en cada tramo de ingreso)**

	Menos de 20 años	20-24 años	25-29 años	30-34 años	35-39 años	40-44 años	45-49 años	50-54 años	55-59 años	60-64 años	65 años y más	Total
Entre 300€ y 599€	0,0	14,3	0,0	57,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	28,6	100,0
Entre 600€ y 899€	6,3	12,5	18,8	31,3	6,3	6,3	6,3	0,0	0,0	0,0	12,5	100,0
Entre 900€ y 1.199€	4,5	18,2	31,8	18,2	6,8	6,8	9,1	2,3	0,0	2,3	0,0	100,0
Entre 1.200€ y 1.499€	0,0	8,1	37,8	24,3	13,5	2,7	8,1	0,0	2,7	0,0	2,7	100,0
Entre 1.500€ y 1.799€	0,0	5,3	15,8	21,1	15,8	5,3	10,5	10,5	15,8	0,0	0,0	100,0
Entre 1.800€ y 2.999€	0,0	0,0	4,3	42,6	17,0	12,8	17,0	4,3	2,1	0,0	0,0	100,0
3000€ y más	0,0	0,0	16,7	8,3	0,0	8,3	41,7	0,0	0,0	16,7	8,3	100,0
<b>Total</b>	<b>1,6</b>	<b>8,2</b>	<b>20,9</b>	<b>28,0</b>	<b>11,0</b>	<b>7,1</b>	<b>12,6</b>	<b>2,7</b>	<b>2,7</b>	<b>1,6</b>	<b>3,3</b>	<b>100,0</b>

Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenadas en las agencias inmobiliarias.

La solvencia de la demanda también viene determinada, en parte, por el lugar de nacimiento. En particular, mientras que el 44% de los solicitantes nacidos en España dispone de 1.500 € familiares mensuales netos como mínimo, dicho porcentaje se reduce ostensiblemente hasta casi el 21% en el caso de los solicitantes nacidos en el extranjero.



Tabla 13. Solicitantes por ingresos familiares mensuales netos según lugar de nacimiento (% sobre el total en cada tramo de ingreso)

	Entre 300€y 599€	Entre 600€y 899€	Entre 900€y 1.199€	Entre 1.200€y 1.499€	Entre 1.500€y 1.799€	Entre 1.800€y 2.999€	3000€y más	Total
España	71,4	68,8	88,9	91,9	89,5	95,6	100,0	89,4
Extranjero	28,6	31,3	11,1	8,1	10,5	4,4	0,0	10,6
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Tabla 14. Solicitantes por lugar de nacimiento según ingresos familiares mensuales netos (% sobre el total en cada lugar de nacimiento)

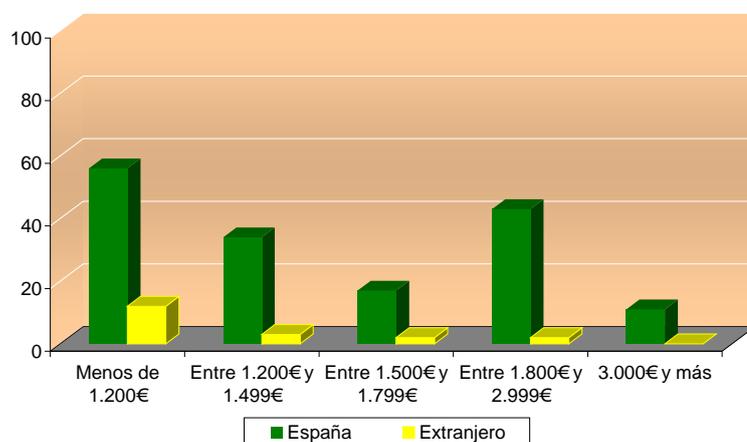
	Entre 300€y 599€	Entre 600€y 899€	Entre 900€y 1.199€	Entre 1.200€y 1.499€	Entre 1.500€y 1.799€	Entre 1.800€y 2.999€	3000€y más	Total
España	3,1	6,8	24,8	21,1	10,6	26,7	6,8	100,0
Extranjero	10,5	26,3	26,3	15,8	10,5	10,5	0,0	100,0
<b>Total</b>	<b>3,9</b>	<b>8,9</b>	<b>25,0</b>	<b>20,6</b>	<b>10,6</b>	<b>25,0</b>	<b>6,1</b>	<b>100,0</b>

Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenadas en las agencias inmobiliarias.

\* La categoría Extranjero incluye las siguientes zonas de procedencia: Europa, Latinoamérica, Magreb, África subsahariana, Asia y Otros.

Una lectura diferente de los datos desprende que, el grupo de solicitantes que dispone de menos de 1.200 € familiares mensuales netos (primer tramo de ingreso) representa algo más de un tercio del total entre los nacidos en España y, sin embargo, el 63% de los extranjeros. En contraste, cuando se considera el segundo tramo de ingreso más frecuente (entre 1.800 y 2.999 €), el porcentaje se reduce en ambos casos si bien pasa a ser de tan sólo el 11% entre los solicitantes nacidos en el extranjero.

Gráfico 13: Solicitantes según lugar de nacimiento e ingresos familiares mensuales netos (número de casos)

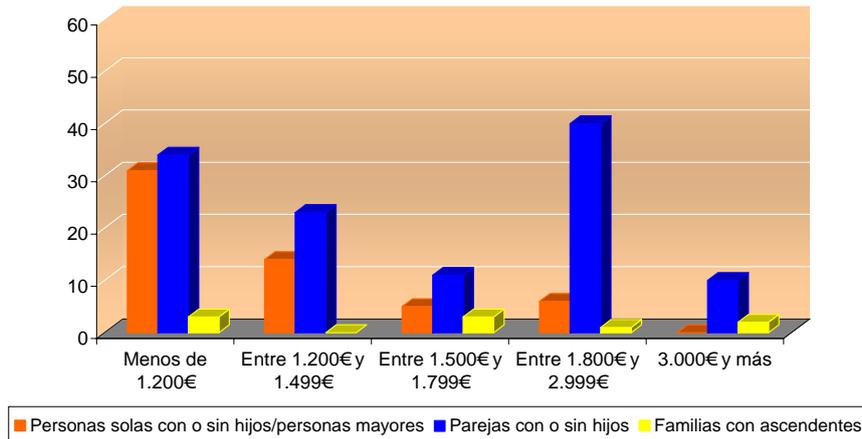


El cruce del nivel de ingresos mensuales y la tipología familiar permite dibujar el perfil de aquellas familias que presentan un elevado riesgo potencial de experimentar dificultades económicas. Como era de esperar, son las personas solas y las familias con ascendentes las tipologías familiares que presentan un mayor riesgo de insolvencia, aunque la presencia de la segunda tipología es muy escasa.

Efectivamente, del total de personas solas que solicitan vivienda, el 55% dispone de unos ingresos mensuales netos inferiores a 1.200 € (el 62% si sólo se consideran los hombres solos y el 66'7% en el caso de las personas solas con personas mayores, los pesos más elevados de todas las categorías de personas solas). En el caso de las parejas con o sin hijos los porcentajes son notablemente inferiores -en ningún caso superan el 34%-.

En contraposición, los recursos económicos de las parejas, con o sin hijos, suelen ser considerablemente superiores a los del resto de tipologías familiares como consecuencia de la posibilidad de recibir dos salarios como mínimo; constituye, así, la demanda mayoritaria con unos ingresos mensuales mínimos de 1.500 € (el 42'4% del grupo de parejas -con o sin hijos- dispone de 1.800 € o más, el 10'7% en el caso de las personas solas y el 33'3% en las familias con ascendentes).

**Gráfico 15: Solicitantes según ingresos familiares mensuales netos y tipo de familia (número de casos)**



**Tabla 15. Solicitantes por tipo de familia según ingresos familiares mensuales netos (% sobre el total en cada tipo de familia)**

	Hombres solos	Mujeres solas	Persona sola con hijos	Persona sola con personas mayores	Persona sola con hijos y personas mayores	Pareja sin hijos	Pareja con hijos	Pareja con hijos y personas mayores	Total
Entre 300€ y 599€	9,5	9,1	14,3	0,0	0,0	0,0	1,5	11,1	3,8
Entre 600€ y 899€	23,8	18,2	14,3	0,0	0,0	7,8	3,0	0,0	8,7
Entre 900€ y 1.199€	28,6	27,3	14,3	66,7	33,3	25,5	20,9	22,2	24,6
Entre 1.200€ y 1.499€	19,0	27,3	42,9	0,0	33,3	23,5	16,4	0,0	20,2
Entre 1.500€ y 1.799€	4,8	13,6	0,0	0,0	33,3	9,8	9,0	33,3	10,4
Entre 1.800€ y 2.999€	14,3	4,5	14,3	33,3	0,0	23,5	41,8	11,1	25,7
3000€ y más	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	9,8	7,5	22,2	6,6
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

**Tabla 16. Solicitantes por ingresos familiares mensuales netos según tipo de familia (% sobre el total en cada tramo de ingreso)**

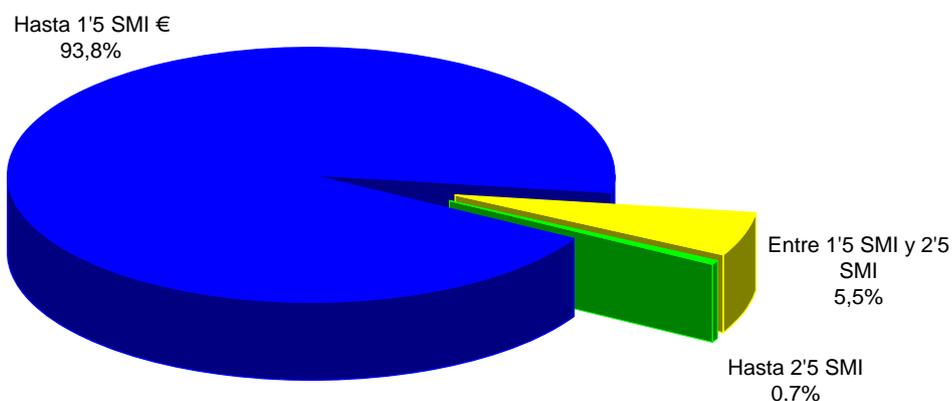
	Hombres solos	Mujeres solas	Persona sola con hijos	Persona sola con personas mayores	Persona sola con hijos y personas mayores	Pareja sin hijos	Pareja con hijos	Pareja con hijos y personas mayores	Total
Entre 300€ y 599€	28,6	28,6	14,3	0,0	0,0	0,0	14,3	14,3	100,0
Entre 600€ y 899€	31,3	25,0	6,3	0,0	0,0	25,0	12,5	0,0	100,0
Entre 900€ y 1.199€	13,3	13,3	2,2	4,4	2,2	28,9	31,1	4,4	100,0
Entre 1.200€ y 1.499€	10,8	16,2	8,1	0,0	2,7	32,4	29,7	0,0	100,0
Entre 1.500€ y 1.799€	5,3	15,8	0,0	0,0	5,3	26,3	31,6	15,8	100,0
Entre 1.800€ y 2.999€	6,4	2,1	2,1	2,1	0,0	25,5	59,6	2,1	100,0
3000€ y más	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	41,7	41,7	16,7	100,0
<b>Total</b>	<b>11,5</b>	<b>12,0</b>	<b>3,8</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>	<b>27,9</b>	<b>36,6</b>	<b>4,9</b>	<b>100,0</b>

Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenas en las agencias inmobiliarias.

Los demandantes de vivienda protegida de Jerez de la Frontera disponen de niveles de renta notablemente inferiores a los de los solicitantes de vivienda libre, puesto que prácticamente el 94% de los solicitantes de VPO posee unos ingresos familiares mensuales netos que no superan 1'5 veces el SMI, es decir, 811'35 €, mientras que en el caso del mercado de vivienda libre dicho porcentaje desciende drásticamente hasta el 10'4% (según estimación lineal del tramo correspondiente).

Adicionalmente, mientras que un reducido 5'5% de los solicitantes de VPO dispone de unos ingresos familiares mensuales netos de entre 1'5 y 2'5 veces el SMI, el mismo segmento de hogares representa más de un tercio de los solicitantes de vivienda libre .

**Gráfico 4VPO: Solicitantes de VPO según ingresos familiares mensuales netos (% sobre total)**



### 3.4. MUNICIPIO DE PROCEDENCIA Y LUGAR DE NACIMIENTO

Los hogares demandantes de vivienda libre residentes en el mismo municipio representan algo más del 75% del total de los casos que declaran el municipio de residencia, y poco menos del 15% reside bien en el resto de Andalucía (excluida la provincia de Cádiz), bien en el resto de España (excluida Andalucía). El 5'2% procede del resto de la Bahía de Cádiz (excluyendo Jerez de la Frontera), el 2'2% del resto de la provincia de Cádiz (Bahía de Cádiz excluida) y el ínfimo 1'1% restante procede directamente del extranjero.

**Tabla 17. Solicitantes según lugar de procedencia (% sobre el total)**

<b>Jerez de la Frontera</b>	<b>76,6</b>
Resto de la Bahía de Cádiz	5,2
Resto de la provincia de Cádiz (excepto Bahía de Cádiz)	2,2
<b>Resto de Andalucía</b>	<b>6,3</b>
<b>Resto de España</b>	<b>8,5</b>
Extranjero	1,1
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenas en las agencias inmobiliarias.

Resto de la Bahía de Cádiz: Cádiz, Puerto de Santa María, Puerto Real y San Fernando.

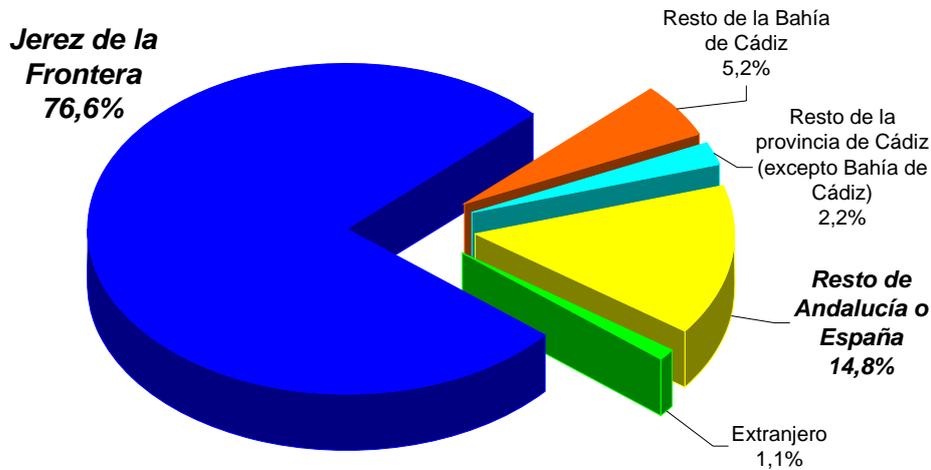
Resto de la provincia de Cádiz (excepto Bahía de Cádiz): Chipiona y Sanlúcar de Barrameda.

Resto de Andalucía: Sevilla.

Resto de España: Barcelona, Bilbao, Canarias, Madrid, Sabadell, Salamanca, Valencia, Viladecavalls y Zaragoza.

Extranjero: Londres y Venezuela.

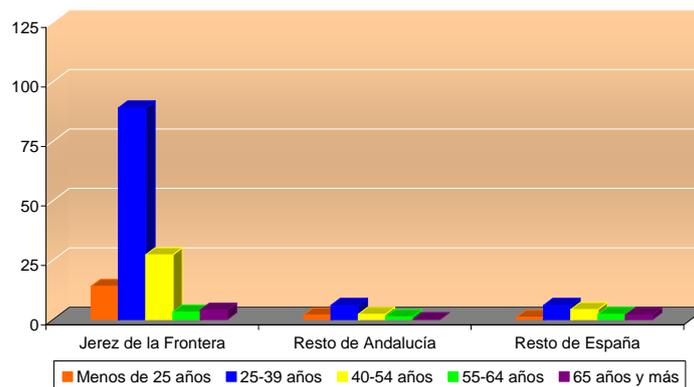
**Gráfico 17: Solicitantes por lugar de procedencia  
(% sobre el total)**



El análisis del municipio de procedencia más frecuente conjuntamente con la edad del solicitante desprende resultados reveladores: el 6'5% de los demandantes procedentes del resto de España (Andalucía excluida) tiene menos de 25 años, mientras que el peso de este grupo de edad se incrementa hasta el 10% en el caso de las personas procedentes del mismo municipio y hasta el 17% en el caso de los solicitantes residentes en el resto de Andalucía (provincia de Cádiz excluida); en contraste, el peso del grupo de solicitantes de entre 25 y 39 años es máximo en el caso de los hogares procedentes del mismo Jerez de la Frontera.

Claramente, *la gran mayoría de la población que demanda vivienda en Jerez de la Frontera corresponde a la figura de un hogar joven adulto que reside en el mismo Jerez.*

**Gráfico 18: Solicitantes según lugar de procedencia más frecuente y edad (número de casos)**



El perfil de distribución de solicitantes según ingresos familiares mensuales netos también se refleja en las procedencias más frecuentes, aunque muestran algunos rasgos diferenciadores interesantes respecto al perfil de ingresos global.

Mientras que el 62'8% de las personas procedentes del mismo Jerez de la Frontera dispone de unos ingresos familiares mensuales netos que no llegan a 1.500 €, dicho porcentaje se reduce



hasta el 45'5% si se trata de los solicitantes del resto de Andalucía, o incluso hasta el 40% cuando se consideran los demandantes procedentes del resto de España.

Tabla 18. Solicitantes por lugar de procedencia más frecuente según edad (% sobre el total en cada lugar de procedencia especificado)

	Menos de 20 años	20-24 años	25-29 años	30-34 años	35-39 años	40-44 años	45-49 años	50-54 años	55-59 años	60-64 años	65 años y más	Total
Jerez de la Frontera	1,5	8,7	23,3	30,5	10,9	5,3	10,9	3,6	1,5	0,9	2,9	100,0
Resto de Andalucía	0,0	17,4	26,1	17,4	8,7	10,9	0,0	8,7	8,7	2,2	0,0	100,0
Resto de España	0,0	6,5	6,5	25,8	6,5	14,5	12,9	0,0	6,5	8,1	12,9	100,0
<b>Total</b>	<b>1,1</b>	<b>8,3</b>	<b>21,7</b>	<b>27,2</b>	<b>11,1</b>	<b>7,8</b>	<b>11,7</b>	<b>3,3</b>	<b>2,8</b>	<b>1,7</b>	<b>3,3</b>	<b>100,0</b>

Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenadas en las agencias inmobiliarias.

Resto de la Bahía de Cádiz: Cádiz, Puerto de Santa María, Puerto Real y San Fernando.

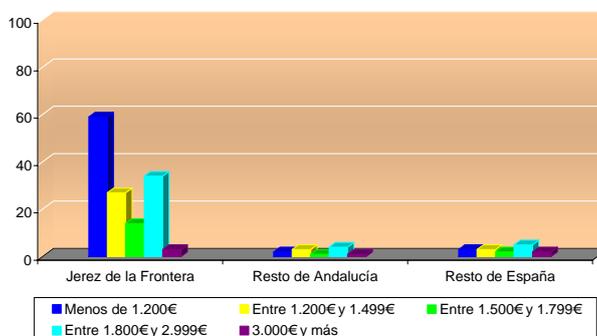
Resto de la provincia de Cádiz (excepto Bahía de Cádiz): Chipiona y Sanlúcar de Barrameda.

Resto de Andalucía: Sevilla.

Resto de España: Barcelona, Bilbao, Canarias, Madrid, Sabadell, Salamanca, Valencia, Viladecavalls y Zaragoza.

Extranjero: Londres y Venezuela.

Gráfico 19: Solicitantes según lugar de nacimiento e ingresos familiares mensuales netos (número de casos)



Por otro lado, el grupo de solicitantes que dispone de 1.800 € familiares mensuales netos o más representa sólo el 27% de los residentes en Jerez de la Frontera, peso que se incrementa hasta el 45% en el caso de los procedentes del resto de Andalucía y hasta el 47% cuando se trata de los residentes en el resto de España. Por consiguiente, es evidente que *la población que solicita vivienda en Jerez de la Frontera y que procede del mismo municipio es uno de los colectivos que, potencialmente, requerirá más ayuda económica, elemento fundamental si se tiene en cuenta que se trata de parejas jóvenes con o sin hijos que, como se mostrará más adelante, no desean trasladarse de Jerez de la Frontera.*

Tabla 19. Solicitantes por lugar de procedencia más frecuente según ingresos familiares mensuales netos (% sobre el total en cada lugar de procedencia especificado)

	Entre 300€ y 599€	Entre 600€ y 899€	Entre 900€ y 1.199€	Entre 1.200€ y 1.499€	Entre 1.500€ y 1.799€	Entre 1.800€ y 2.999€	3000€ y más	Total
Jerez de la Frontera	4,4	10,9	27,7	19,7	10,2	24,8	2,2	100,0
Resto de Andalucía	9,1	0,0	9,1	27,3	9,1	36,4	9,1	100,0
Resto de España	0,0	6,7	13,3	20,0	13,3	33,3	13,3	100,0
<b>Total</b>	<b>3,9</b>	<b>9,0</b>	<b>24,7</b>	<b>19,7</b>	<b>10,7</b>	<b>27,0</b>	<b>5,1</b>	<b>100,0</b>

Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenadas en las agencias inmobiliarias.

Resto de Andalucía: Sevilla.

Resto de España: Barcelona, Bilbao, Canarias, Madrid, Sabadell, Salamanca, Valencia, Viladecavalls y Zaragoza.

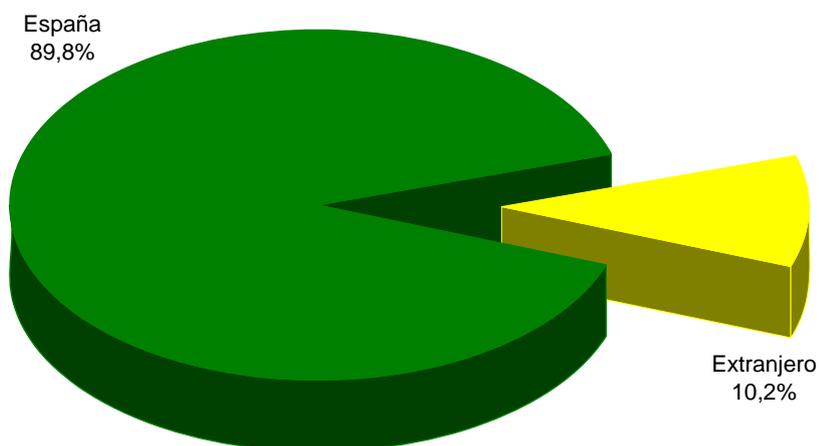
Desde la perspectiva del lugar de nacimiento, se puede apreciar que únicamente el 10'2% de los solicitantes ha nacido en el extranjero, de entre los cuales predominan los procedentes de Europa (3'2%), Latinoamérica (3'8%) y Magreb (2'2%). *La reducida presencia de solicitantes nacidos en el extranjero apoya la idea derivada de la observación de los datos correspondientes a los flujos migratorios según procedencia y destino, de acuerdo con la cual la inmigración exterior que recibe Jerez no forma parte inmediatamente de la población local empadronada.*

**Tabla 20. Solicitantes según lugar de nacimiento (% sobre el total)**

España	89,8
Europa	3,2
Latinoamérica	3,8
Magreb	2,2
África subsahariana	0,5
Asia	0,5
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenas en las agencias inmobiliarias.

**Gráfico 20: Solicitantes según lugar de nacimiento (% sobre el total)**



### 3.5. VIVIENDA DE PROCEDENCIA

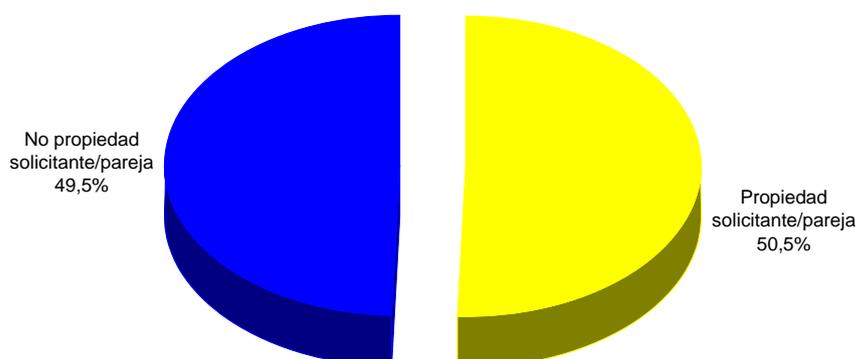
**Tabla 21. Solicitantes según vivienda de procedencia (% sobre el total)**

Propiedad del solicitante	45,2
Propiedad de la pareja	5,4
Propiedad de la familia	25,3
Alquiler propio	9,1
Alquiler de la pareja	10,2
Alquiler de la familia	2,2
Vivienda cedida por la empresa	0,5
Vivienda cedida por la familia	1,1
Otras	1,1
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenas en las agencias inmobiliarias.

\* Otras: alquiler compartido.

**Gráfico 21: Solicitantes según vivienda de procedencia  
(% sobre el total)**

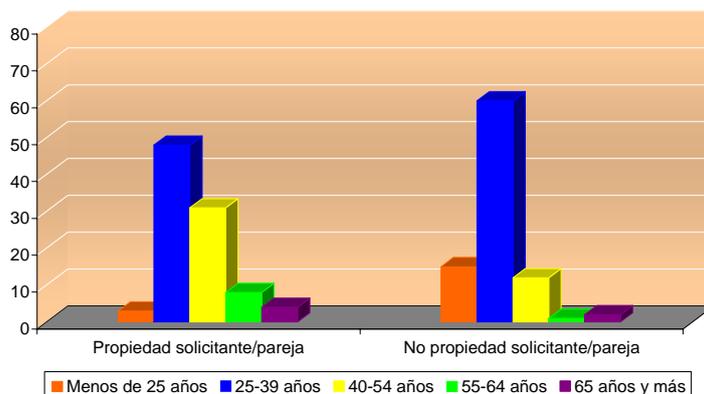


Los solicitantes que habitan una vivienda propiedad de la familia suponen un porcentaje ligeramente superior a la cuarta parte (25'3%), como consecuencia del peso de la población joven en la formación de la demanda, y estrechamente vinculado al proceso de emancipación de muchos jóvenes. En contraste, el 50'5% de los solicitantes habitan una vivienda de su propiedad o propiedad de la pareja, grupo que, seguramente, buscará una vivienda con el deseo mayoritario de mejorar la propia. Por otro lado, un 21'5% de los demandantes viven en régimen de alquiler.

En conjunto, prácticamente la mitad de los solicitantes no procede de una vivienda en propiedad cuya venta permita financiar total o parcialmente la compra de una vivienda, hecho que, en combinación con otros factores, será esencial para llegar a determinar el grado de exclusión residencial de los solicitantes de vivienda de Jerez de la Frontera.

La consideración conjunta de edad y vivienda de procedencia confirma el fuerte peso de la población joven y joven adulta entre la demanda que se emancipa: mientras que la mitad de los solicitantes que proceden de una vivienda propia tiene entre 25 y 39 años, el peso de este tramo de edad se eleva hasta el 67% en el caso de los solicitantes que no proceden de una vivienda propia; por otro lado, sólo el 3% del primer grupo tiene menos de 25 años, porcentaje que se multiplica por cinco en el segundo grupo; en cambio, el grupo de solicitantes de 55 años o más, el 13% de entre aquellos que proceden de una vivienda en propiedad, sólo suponen el 3% de los procedentes de una vivienda no propia.

**Gráfico 22: Solicitantes según vivienda de procedencia y edad (número de casos)**



**Tabla 22. Solicitantes por vivienda de procedencia según edad (% sobre el total en cada tipo de vivienda de procedencia especificada)**

	Menos de 20 años	20-24 años	25-29 años	30-34 años	35-39 años	40-44 años	45-49 años	50-54 años	55-59 años	60-64 años	65 años y más	Total
Propiedad del solicitante	0,0	1,2	8,3	28,6	16,7	8,3	16,7	6,0	6,0	3,6	4,8	100,0
Propiedad de la pareja	0,0	20,0	20,0	10,0	0,0	10,0	30,0	10,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Propiedad de la familia	6,4	21,3	40,4	19,1	0,0	4,3	6,4	0,0	0,0	2,1	0,0	100,0
Alquiler propio	0,0	5,9	17,6	35,3	23,5	5,9	5,9	0,0	0,0	0,0	5,9	100,0
Alquiler de la pareja	0,0	5,9	23,5	41,2	5,9	11,8	11,8	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Alquiler de la familia	0,0	0,0	0,0	75,0	25,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Vivienda cedida por la empresa	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	100,0
Vivienda cedida por la familia	0,0	0,0	0,0	0,0	50,0	50,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Otras	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
<b>Total</b>	<b>1,6</b>	<b>8,2</b>	<b>20,1</b>	<b>27,2</b>	<b>11,4</b>	<b>7,6</b>	<b>12,5</b>	<b>3,3</b>	<b>2,7</b>	<b>2,2</b>	<b>3,3</b>	<b>100,0</b>

Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenadas en las agencias inmobiliarias.

\* Otras: alquiler compartido.

El análisis cruzado de la vivienda de procedencia según lugar de nacimiento confirma la particular situación social, económica y familiar de muchos de los inmigrantes extranjeros: los casos en que la vivienda de procedencia no es propia supone el 89'5% sobre el total de los solicitantes nacidos en el extranjero, mientras que el mismo segmento de la demanda representa un 45'4% en el caso de las personas nacidas en España.

**Gráfico 23: Solicitantes según lugar de nacimiento y vivienda de procedencia (número de casos)**

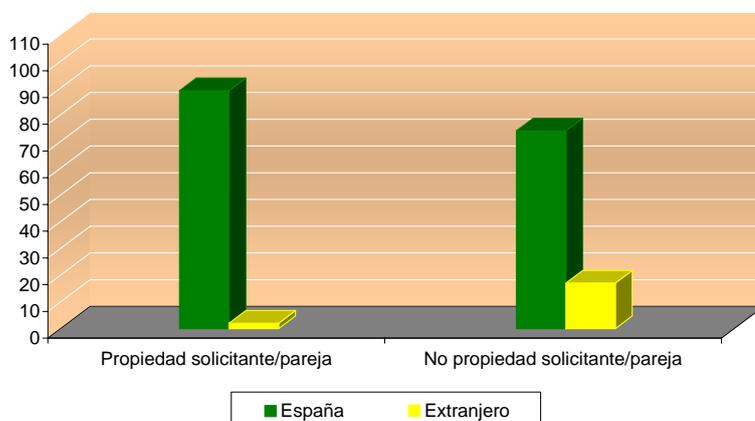




Tabla 23. Solicitantes por vivienda de procedencia según lugar de nacimiento (% sobre el total en cada tipo de vivienda de procedencia)

	Propiedad del solicitante	Propiedad de la pareja	Propiedad de la familia	Alquiler propio	Alquiler de la pareja	Alquiler de la familia	Vivienda cedida por la empresa	Vivienda cedida por la familia	Otras	Total
España	98,8	88,9	100,0	58,8	61,1	100,0	100,0	50,0	0,0	89,6
Extranjero	1,2	11,1	0,0	41,2	38,9	0,0	0,0	50,0	100,0	10,4
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Tabla 24. Solicitantes por lugar de nacimiento según vivienda de procedencia (% sobre el total en cada lugar de nacimiento)

	Propiedad del solicitante	Propiedad de la pareja	Propiedad de la familia	Alquiler propio	Alquiler de la pareja	Alquiler de la familia	Vivienda cedida por la empresa	Vivienda cedida por la familia	Otras	Total
España	49,7	4,9	28,8	6,1	6,7	2,5	0,6	0,6	0,0	100,0
Extranjero	5,3	5,3	0,0	36,8	36,8	0,0	0,0	5,3	10,5	100,0
<b>Total</b>	<b>45,1</b>	<b>4,9</b>	<b>25,8</b>	<b>9,3</b>	<b>9,9</b>	<b>2,2</b>	<b>0,5</b>	<b>1,1</b>	<b>1,1</b>	<b>100,0</b>

Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenas en las agencias inmobiliarias.

\* La categoría Extranjero incluye las siguientes zonas de procedencia: Europa, Latinoamérica, Magreb, África subsahariana, Asia y Otros.

\* Otras: alquiler compartido.

## 4.- CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS DESEADAS

### 4.1.- LOS PRECIOS

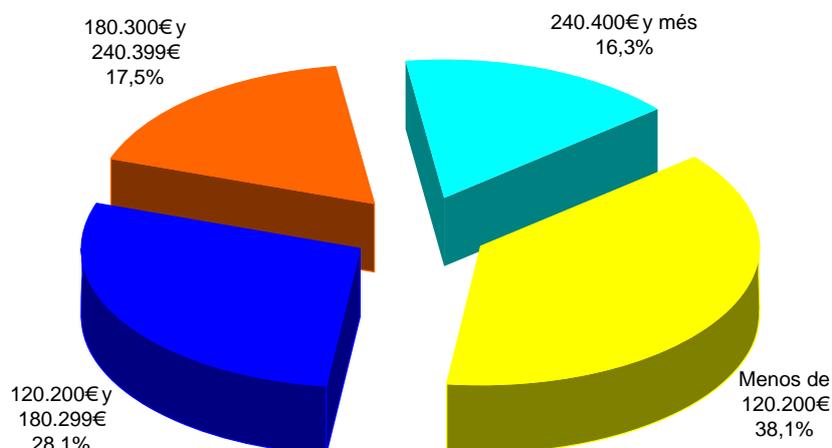
Respecto al mercado de compraventa, los solicitantes expresan en primer lugar (38'1%) el deseo de comprar una vivienda con un precio máximo inferior a 120.200 €, seguido muy de cerca por la demanda que busca una vivienda con un precio máximo de entre 120.200 € y 180.299 € (28'1%); y a gran distancia se hallan los solicitantes que desean pagar como máximo entre 180.300 € y 240.399 € (17'5%), y aquellos que tienen un precio de reserva mínimo de 240.400 € -concentrado entre 270.700 € y 360.607 €, en caso de disponer de la información necesaria-.

Tabla 25. Solicitantes según precio máximo de compra deseado (% sobre el total)

Menos de 42.000€	0,6
42.000€ - 60.099€	8,1
60.100€ - 90.149€	12,5
90.150€ - 120.199€	16,9
120.200€ - 180.299€	28,1
180.300€ - 240.399€	17,5
<b>240.400€ y más:</b>	<b>16,3</b>
270.000€ y 360.607€	8,8
360.608€ y 500.000€	2,5
NS/NC	5,0
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenas en las agencias inmobiliarias.

**Gráfico 25: Solicitantes según precio máximo de compra deseado (% sobre el total)**

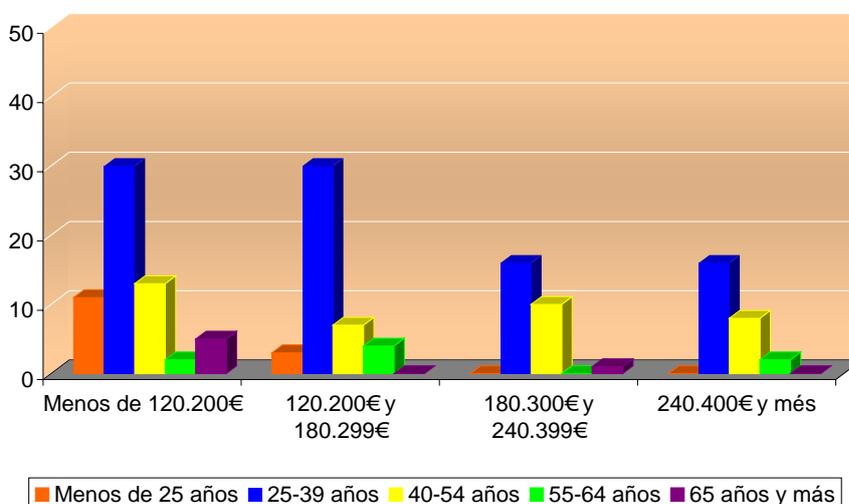


Como consecuencia, como mínimo el 66% de los solicitantes de vivienda estaría dispuesto a pagar un precio máximo inferior a los 191.245'92 € que cuesta una vivienda de propiedad representativa. Llama la atención por su alejamiento de la realidad actual del mercado residencial que el 8'7% de los demandantes de vivienda en Jerez de la Frontera desean comprar por un precio inferior a 60.100 €, que es el segundo precio más bajo presente en la muestra recogida.

El análisis del precio de compra máximo deseado según la edad de los solicitantes muestra el mismo perfil dibujado en términos globales. No obstante, y en coherencia con los ingresos familiares, en general, a medida que aumenta la edad se incrementa el precio máximo que los solicitantes están dispuestos a pagar.

En particular, cuando se consideran los tramos de precios relevantes, el peso de los solicitantes menores de 25 años se reduce a medida que se incrementa el precio máximo de compra que están dispuestos a pagar, pasando del 18% sobre el total de solicitantes dispuestos a pagar menos de 120.200 € a desaparecer entre los solicitantes dispuestos a pagar 180.300 € como mínimo; en contraposición, esta relación se invierte cuando se trata de jóvenes adultos y adultos.

**Gráfico 26: Solicitantes según edad y precio máximo de compra deseado (número de casos)**



**Tabla 26. Solicitantes por edad según precio máximo de compra deseado (% sobre el total en cada tramo de edad)**

	Menos de 20 años	20-24 años	25-29 años	30-34 años	35-39 años	40-44 años	45-49 años	50-54 años	55-59 años	60-64 años	65 años y más	Total
Menos de 42.000€	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	16,7	0,6
42.000€ - 60.099€	33,3	9,1	3,3	4,7	5,3	30,0	4,5	0,0	0,0	0,0	50,0	8,2
60.100€ - 90.149€	33,3	36,4	20,0	11,6	0,0	0,0	9,1	0,0	20,0	0,0	16,7	12,7
90.150€ - 120.199€	33,3	27,3	20,0	16,3	10,5	10,0	27,3	0,0	20,0	0,0	0,0	17,1
120.200€ - 180.299€	0,0	27,3	36,7	25,6	42,1	20,0	13,6	33,3	40,0	66,7	0,0	27,8
180.300€ - 240.399€	0,0	0,0	20,0	11,6	26,3	30,0	18,2	50,0	0,0	0,0	16,7	17,1
240.400€ y más	0,0	0,0	0,0	30,2	15,8	10,0	27,3	16,7	20,0	33,3	0,0	16,5
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

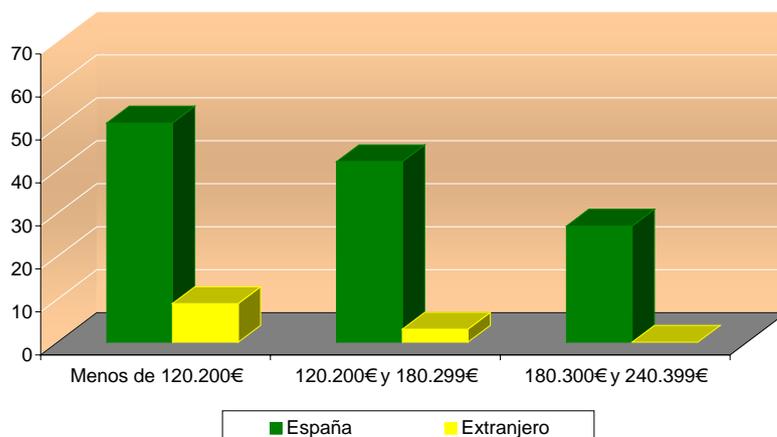
**Tabla 27. Solicitantes por precio máximo de compra deseado según edad (% sobre el total en cada tramo de precio máximo de compra)**

	Menos de 20 años	20-24 años	25-29 años	30-34 años	35-39 años	40-44 años	45-49 años	50-54 años	55-59 años	60-64 años	65 años y más	Total
Menos de 42.000€	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	100,0
42.000€ - 60.099€	7,7	7,7	7,7	15,4	7,7	23,1	7,7	0,0	0,0	0,0	23,1	100,0
60.100€ - 90.149€	5,0	20,0	30,0	25,0	0,0	0,0	10,0	0,0	5,0	0,0	5,0	100,0
90.150€ - 120.199€	3,7	11,1	22,2	25,9	7,4	3,7	22,2	0,0	3,7	0,0	0,0	100,0
120.200€ - 180.299€	0,0	6,8	25,0	25,0	18,2	4,5	6,8	4,5	4,5	4,5	0,0	100,0
180.300€ - 240.399€	0,0	0,0	22,2	18,5	18,5	11,1	14,8	11,1	0,0	0,0	3,7	100,0
240.400€ y más	0,0	0,0	0,0	50,0	11,5	3,8	23,1	3,8	3,8	3,8	0,0	100,0
<b>Total</b>	<b>1,9</b>	<b>7,0</b>	<b>19,0</b>	<b>27,2</b>	<b>12,0</b>	<b>6,3</b>	<b>13,9</b>	<b>3,8</b>	<b>3,2</b>	<b>1,9</b>	<b>3,8</b>	<b>100,0</b>

Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenadas en las agencias inmobiliarias.

El lugar de nacimiento y el precio máximo de compra deseado considerados conjuntamente apuntan a un hecho que concuerda con el perfil dibujado hasta el momento: el porcentaje de solicitantes extranjeros se reduce a medida que se incrementa el precio máximo de compra deseado. Así, mientras que el 15% de los solicitantes que desean pagar un precio máximo inferior a 120.200 € han nacido en el extranjero, dicho peso se reduce hasta desaparecer en el caso de considerar precios mínimos de 180.300 €.

**Gráfico 28: Solicitantes según lugar de nacimiento y precio máximo de compra deseado (número de casos)**



**Tabla 28. Solicitantes por precio máximo de compra deseado según lugar de nacimiento (% sobre el total en cada tramo de precios)**

	Menos de 42.000€	42.000€- 60.099€	60.100€- 90.149€	90.150€- 120.199€	120.200€- 180.299€	180.300€- 240.399€	240.400€y más	Total
España	0,0	92,3	90,0	80,8	93,3	100,0	100,0	92,3
Extranjero	100,0	7,7	10,0	19,2	6,7	0,0	0,0	7,7
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenadas en las agencias inmobiliarias.

\* La categoría Extranjero incluye las siguientes zonas de procedencia: Europa, Latinoamérica, Magreb, África subsahariana, Asia y Otros.

Desde el punto de vista del alquiler máximo que los solicitantes declaran estar dispuestos a pagar, los datos muestran cierta polarización ya que, por un lado, sendos tercios están dispuestos a pagar un alquiler mensual máximo de entre 240 € y 359 €, y de entre 360 € y 479 € y, por otro, el 14'8% desea pagar como mínimo 540 € - concentrado básicamente en 600 € en los casos en que se dispone de la información necesaria-. Sendos 7'4% expresan el deseo de pagar como máximo entre 120 € y 239 €, y entre 480 € y 539 €; el 3'7% restante revela un precio de reserva inferior a 120 €. Por otro lado, como mínimo el 85'2% de los solicitantes está dispuesto a pagar un alquiler inferior a los 538 € que ofrece el mercado en promedio, y el 41'7% tiene un alquiler de reserva inferior a los 350 € mensuales de alquiler mínimo presente en la oferta residencial. Dicha observación aporta un elemento desequilibrante de especial preocupación y que requerirá la instrumentación de medidas dirigidas a ayudar a aquellas unidades familiares que precisen acceder a una vivienda de alquiler y se vean imposibilitadas.

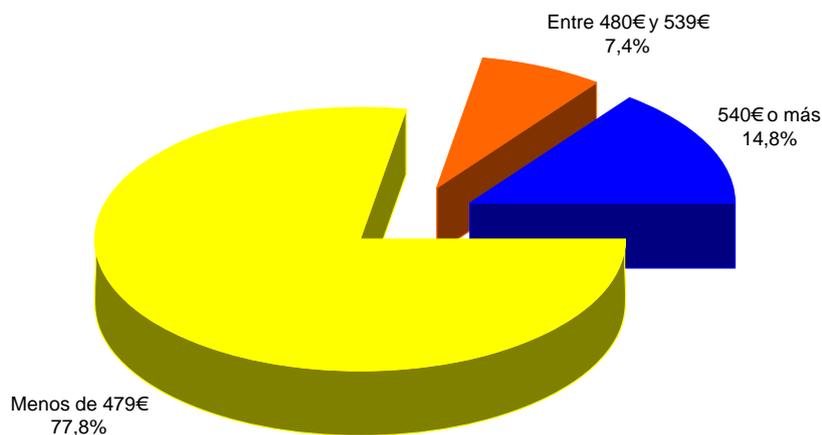


**Tabla 29. Solicitantes según alquiler máximo deseado (% sobre el total)**

Menos de 120€	3,7
Entre 120€ y 239€	7,4
Entre 240€ y 359€	33,3
Entre 360€ y 479€	33,3
Entre 480€ y 539€	7,4
<b>540€ o más:</b>	<b>14,8</b>
600 €	7,4
700 €	3,7
NS/NC	3,7
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenas en las agencias inmobiliarias.

**Gráfico 29: Solicitantes según alquiler máximo deseado (% sobre el total)**



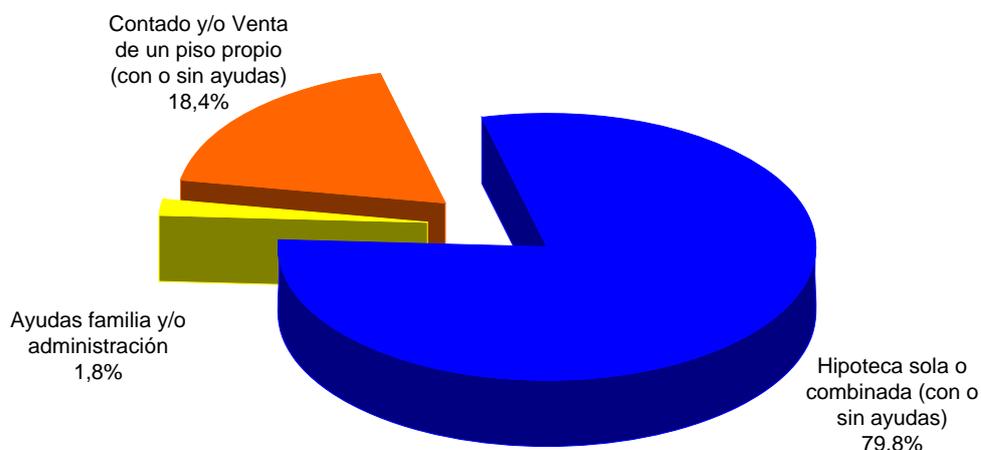
#### 4.2- LAS CONDICIONES DE PAGO

**Tabla 30. Solicitantes según formas de pago previstas de la vivienda en propiedad (% sobre el total de los solicitantes de la vivienda en propiedad)**

Contado	2,5
Ayuda de la familia	1,2
Hipoteca	59,5
Venta de un piso de mi propiedad	16,0
Ayudas oficiales de la administración	0,6
Contado/Hipoteca	3,7
Ayuda de la familia/Hipoteca	1,8
Hipoteca/Venta de un piso de mi propiedad	14,7
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenas en las agencias inmobiliarias.

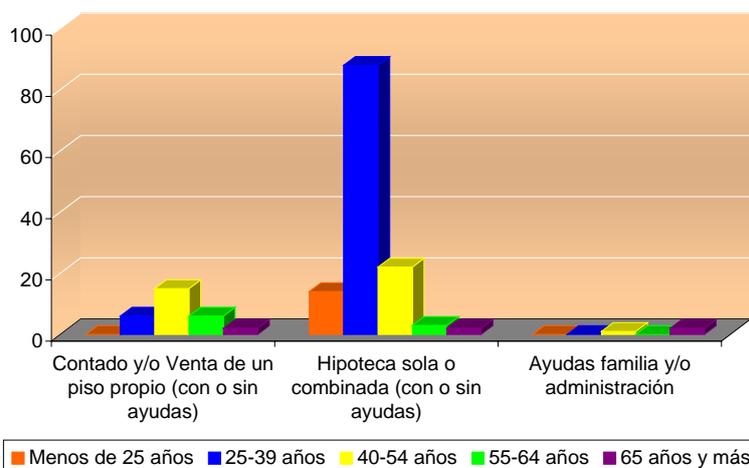
**Gráfico 30: Solicitantes según forma de pago prevista de la vivienda en propiedad (% sobre el total de solicitantes de vivienda en propiedad)**



Un amplio 59'5% de los solicitantes del mercado de compraventa prevé la hipoteca como única forma de financiación de la compra, y un 20'2% se plantea complementarla con la venta de una vivienda de su propiedad o bien realizando una parte del pago al contado, o bien mediante la ayuda de la familia. El 20'2% restante no prevé necesitar ningún préstamo hipotecario, bien porque puede pagar al contado o a través de la venta de otro piso o ambas cosas, o bien con la ayuda familiar o de la administración.

La mayor proporción de solicitantes que pagarán la compra de la vivienda mediante la venta de la vivienda anterior totalmente o con el complemento de la realización de una parte del pago al contado y/o con ayudas tiene entre 40 y 54 años (52% del total de esta forma de pago), puesto que esta demanda tiene una considerable proporción de propietarios que buscan una vivienda mejor para sus necesidades. En contraste, la demanda de personas jóvenes (menos de 40 años) depende considerablemente de las condiciones de financiación actuales, dado que el 79% del total de este grupo de solicitantes prevé la obtención de un préstamo hipotecario como única forma de pago o bien complementada con otras formas.

**Gráfico 31: Solicitantes según forma de pago prevista de la vivienda en propiedad y edad (número de casos)**



**Tabla 31. Solicitantes por edad según forma de pago prevista de la vivienda en propiedad (% sobre el total en cada tramo de edad)**

	Menos de 20 años	20-24 años	25-29 años	30-34 años	35-39 años	40-44 años	45-49 años	50-54 años	55-59 años	60-64 años	65 años y más	Total
Contado y/o Venta de un piso propio (con o sin ayudas)	0,0	0,0	3,1	2,3	21,1	30,0	40,9	50,0	80,0	50,0	33,3	18,0
Hipoteca sola o combinada (con o sin ayudas)	100,0	100,0	96,9	97,7	78,9	60,0	59,1	50,0	20,0	50,0	33,3	80,1
Ayudas familia y/o administración	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,9
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenadas en las agencias inmobiliarias.

#### 4.3-LA RELACIÓN ENTRE PRECIO MÁXIMO E INGRESOS

La relación entre el precio máximo de compra deseado y los ingresos familiares mensuales netos permite determinar si el grado de endeudamiento de un hogar es excesivo o, por el contrario, soportable dentro de unos límites razonables. Cuanto mayor es el cociente entre el precio máximo de compra revelado por el solicitante y sus ingresos familiares mensuales netos, mayor es la carga que representa dicho precio sobre los recursos familiares.

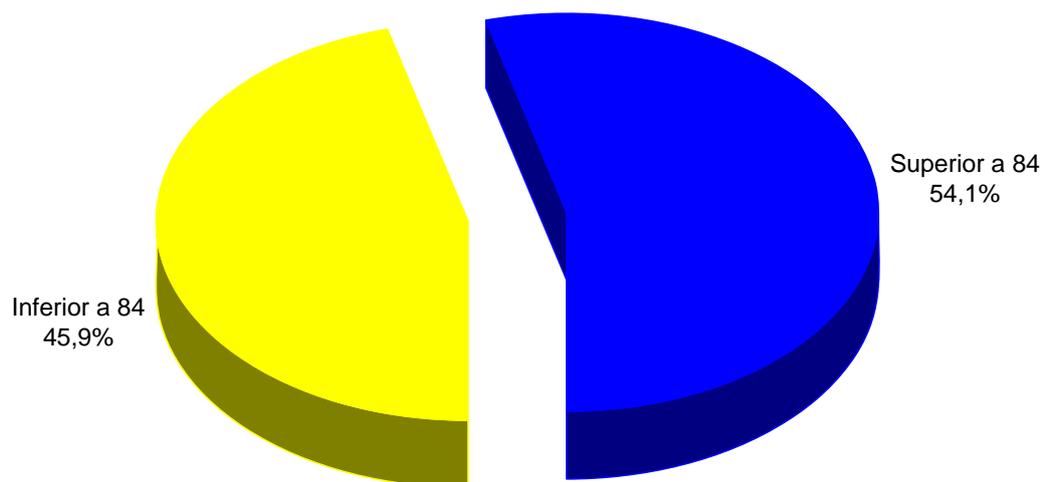
Si sobre el precio de compra revelado por los solicitantes se aplican unas condiciones de financiación de la compra de la vivienda realistas y razonables -financiación del 100% del precio de venta de la vivienda, a 30 años, a un tipo de interés del 3'945%, con un esfuerzo máximo del 40% de los ingresos familiares mensuales netos-, se obtiene la renta mensual mínima necesaria para hacer frente al pago de la correspondiente cuota hipotecaria.

Cuando se divide el precio de compra entre dicha renta mínima se obtiene un indicador del valor máximo que debería adoptar el cociente entre precio de compra e ingresos, ya que, cuando se calcula dicho cociente a partir de los precios y las rentas reveladas por los solicitantes, las situaciones en que éste excede el mencionado valor máximo se deben a que, o bien el precio de compra que se desea pagar es demasiado elevado en comparación con la renta revelada, o bien la renta revelada es demasiado reducida comparada con el precio o bien se dan ambas situaciones, y, como consecuencia, el nivel de endeudamiento al que se puede tener que enfrentar el solicitante es excesivo desde un punto de vista razonable.

En particular, una relación superior a 84 indica que el hogar deberá destinar más del 40% de sus ingresos familiares mensuales netos al pago de la cuota hipotecaria correspondiente al precio de reserva.

De acuerdo con los datos recogidos, el 54'1% de los solicitantes que desean comprar un vivienda destinarán más del 40% de sus ingresos familiares mensuales netos en concepto de financiación del precio máximo de compra que están dispuestos a pagar.

**Gráfico 32: Solicitantes según ratio [precio de compra máximo deseado/ingresos familiares mensuales netos] (% sobre el total de solicitantes de vivienda en propiedad)**



**Tabla 32. Solicitantes según ratio [precio máx. compra deseado/ingr. fam. mensuales netos] (% sobre el total de solicitantes de vivienda en propiedad)**

Inferior a 50	10,8
Entre 50 y 83'9	35,0
Entre 84 y 99'9	7,6
Entre 100 y 124'9	16,6
Entre 125 y 150	14,0
Superior a 150	15,9
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

*Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenadas en las agencias inmobiliarias.*

*\* Para la realización de los cálculos se ha tomado el punto medio de cada tramo de ingresos y de precio máximo de compra como indicador de valor de cada intervalo.*

Ahora bien, evidentemente el coste de la financiación vendrá determinado también por la existencia de ayudas a la financiación y, en concreto, por la disponibilidad de una vivienda en propiedad que permita financiar parcial o totalmente la compra de la nueva vivienda.



Si se analiza la relación precio de compra/ingresos sólo para el colectivo de solicitantes que no procede de una vivienda en propiedad, el grupo de personas que presenta una relación superior a 84 se sitúa en el 47'9% del total de dicho colectivo.

**Tabla 32a. Solicitantes no procedentes de vivienda en propiedad según ratio [precio máx. compra deseado/ingr. fam. mensuales netos] (% sobre el total de solicitantes de vivienda en propiedad)**

Inferior a 50	12,7
Entre 50 y 83'9	39,4
Entre 84 y 99'9	8,5
Entre 100 y 124'9	22,5
Entre 125 y 150	9,9
Superior a 150	7,0
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

*Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenas en las agencias inmobiliarias.*

*\* Para la realización de los cálculos se ha tomado el punto medio de cada tramo de ingresos y de precio máximo de compra como indicador de valor de cada intervalo.*

En el caso de los solicitantes que desean alquilar una vivienda, la relación entre precio máximo de alquiler e ingresos familiares mensuales netos también determina si el grado de endeudamiento supera los límites considerados razonables.

En particular, una relación superior a 0'40 indica que el hogar está destinando más del 40% de sus ingresos familiares mensuales netos al pago del alquiler, hecho que señalaría un esfuerzo económico excesivo.

Según los datos recopilados, el 18'5% de los solicitantes de vivienda de alquiler en Jerez de la Frontera sobrepasan el límite del 0'40; en consecuencia, es el grupo que se podría hallar en una *situación potencial de riesgo* medida por un elevado endeudamiento.



**Tabla 33. Solicitantes según ratio [precio máximo de alquiler deseado/ingresos familiares mensuales netos] (% sobre el total de solicitantes de vivienda en alquiler)**

Inferior a 0,40	81,5
Superior a 0,40	18,5
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

*Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenas en las agencias inmobiliarias.*

*\* Para la realización de los cálculos se ha tomado el punto medio de cada tramo de ingresos y de precio máximo de alquiler como indicador de valor de cada intervalo.*

#### 4.4-LA SUPERFICIE

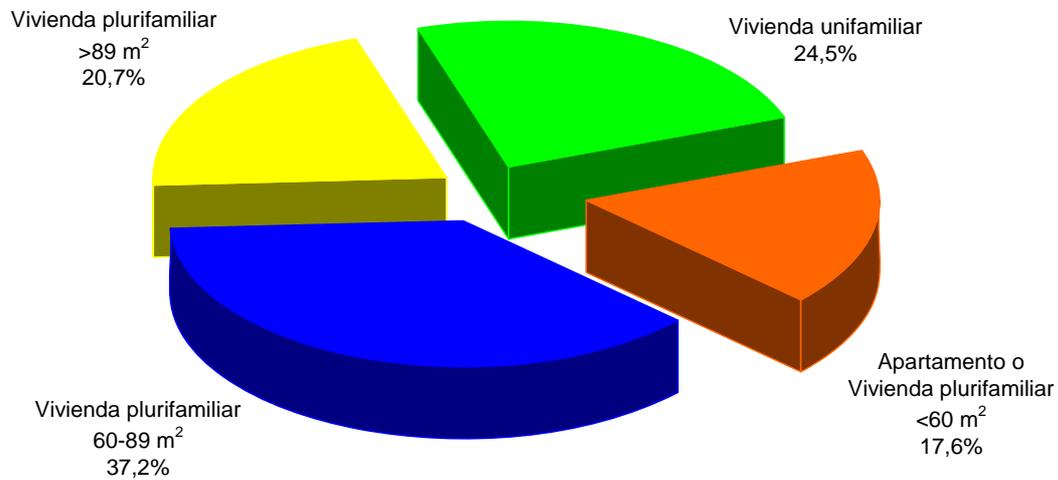
El 54'8% de los solicitantes buscan una vivienda con superficie inferior a los 90 m<sup>2</sup> -un 17'6% desea hallar una vivienda de menos de 60 m<sup>2</sup> y algo más de dos tercios está interesado en una vivienda plurifamiliar de entre 60 y 89 m<sup>2</sup>-. La demanda interesada en las viviendas plurifamiliares de 90 m<sup>2</sup> o más supone una quinta parte (20'7%) y el 24'5% restante solicita una vivienda unifamiliar.

**Tabla 34. Solicitantes según superficie deseada (% sobre el total)**

Apartamento < 40 m <sup>2</sup>	5,3
Vivienda plurifamiliar < 60 m <sup>2</sup>	12,2
Vivienda plurifamiliar 60 - 89 m <sup>2</sup>	37,2
Vivienda plurifamiliar 90 - 120 m <sup>2</sup>	11,7
Vivienda plurifamiliar > 120 m <sup>2</sup>	9,0
Vivienda unifamiliar	24,5
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

*Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenas en las agencias inmobiliarias.*

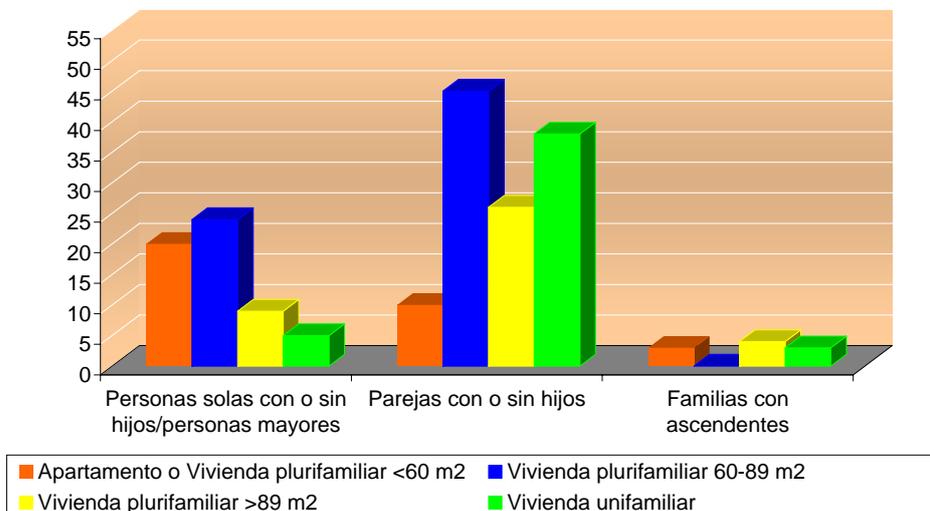
**Gráfico 34: Solicitantes según superficie deseada  
(% sobre el total)**



Este hecho adquiere especial relevancia si se tiene en cuenta que la superficie útil media de las viviendas plurifamiliares en oferta en el municipio se sitúa en torno a los 85 m<sup>2</sup>, motivo por el cual no supone un desequilibrio entre oferta y demanda.

El análisis de la superficie deseada según la tipología familiar no revela diferencias considerables respecto a las superficies deseadas en términos globales. Cabe destacar, sin embargo, diversos rasgos presentes en la demanda: por un lado, y como era de esperar, la tipología más pequeña de vivienda, el apartamento de menos de 40 m<sup>2</sup> o bien la vivienda plurifamiliar de menos de 60 m<sup>2</sup>, es demandada mayoritariamente por personas solas en sentido amplio (en el 60'6% de los casos que solicitan dicha superficie); en contraste, este es prácticamente el mismo peso que muestran las parejas -con o sin hijos- dentro del grupo de solicitantes que optan por una vivienda plurifamiliar de 60 m<sup>2</sup> o más, o bien por una vivienda unifamiliar (70'8% sobre el total que solicita dicha superficie).

**Gráfico 35: Solicitantes según superficie deseada y tipo de familia (número de casos)**





**Tabla 35. Solicitantes por tipo de familia según superficie deseada (% sobre el total en cada tipo de familia)**

	Hombres solos	Mujeres solas	Persona sola con hijos	Persona sola con personas mayores	Persona sola con hijos y personas mayores	Pareja sin hijos	Pareja con hijos	Pareja con hijos y personas mayores	Total
Apartamento < 40 m <sup>2</sup>	19,0	8,7	14,3	0,0	0,0	5,8	0,0	0,0	5,3
Vivienda plurifamiliar < 60 m <sup>2</sup>	23,8	26,1	28,6	0,0	0,0	9,6	3,0	30,0	12,3
Vivienda plurifamiliar 60 - 89 m <sup>2</sup>	47,6	56,5	0,0	25,0	0,0	50,0	28,4	0,0	36,9
Vivienda plurifamiliar 90 - 120 m <sup>2</sup>	4,8	0,0	42,9	25,0	33,3	7,7	16,4	10,0	11,8
Vivienda plurifamiliar > 120 m <sup>2</sup>	0,0	4,3	0,0	25,0	33,3	3,8	13,4	30,0	9,1
Vivienda unifamiliar	4,8	4,3	14,3	25,0	33,3	23,1	38,8	30,0	24,6
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

**Tabla 36. Solicitantes por superficie deseada según tipo de familia (% sobre el total en cada tramo de superficie)**

	Hombres solos	Mujeres solas	Persona sola con hijos	Persona sola con personas mayores	Persona sola con hijos y personas mayores	Pareja sin hijos	Pareja con hijos	Pareja con hijos y personas mayores	Total
Apartamento < 40 m <sup>2</sup>	40,0	20,0	10,0	0,0	0,0	30,0	0,0	0,0	100,0
Vivienda plurifamiliar < 60 m <sup>2</sup>	21,7	26,1	8,7	0,0	0,0	21,7	8,7	13,0	100,0
Vivienda plurifamiliar 60 - 89 m <sup>2</sup>	14,5	18,8	0,0	1,4	0,0	37,7	27,5	0,0	100,0
Vivienda plurifamiliar 90 - 120 m <sup>2</sup>	4,5	0,0	13,6	4,5	4,5	18,2	50,0	4,5	100,0
Vivienda plurifamiliar > 120 m <sup>2</sup>	0,0	5,9	0,0	5,9	5,9	11,8	52,9	17,6	100,0
Vivienda unifamiliar	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	26,1	56,5	6,5	100,0
<b>Total</b>	<b>11,2</b>	<b>12,3</b>	<b>3,7</b>	<b>2,1</b>	<b>1,6</b>	<b>27,8</b>	<b>35,8</b>	<b>5,3</b>	<b>100,0</b>

Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenas en las agencias inmobiliarias.

#### 4.5-EL NÚMERO DE DORMITORIOS

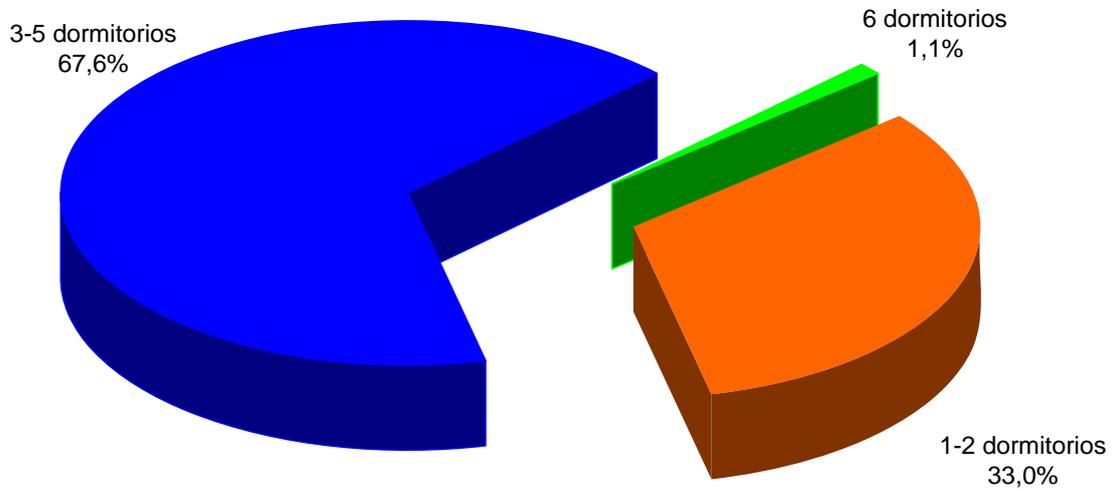
Los solicitantes de vivienda de Jerez de la Frontera que no se declaran indiferentes desean prácticamente 3 dormitorios en promedio (2'96). Si se considera únicamente la información correspondiente a los solicitantes que no se revelan indiferentes (mostrada en el gráfico inferior), dicho promedio procede del 67'6% de los solicitantes que buscan una vivienda de entre 3 y 5 dormitorios, de las peticiones de viviendas de entre 1 y 2 dormitorios (un tercio del total), y del ínfimo 1'1% restante que busca 6 dormitorios.

**Tabla 37. Solicitantes según número de dormitorios deseado (% sobre el total)**

1 dormitorio	2,6
2 dormitorios	29,6
2/3 dormitorios	0,5
3 dormitorios	39,2
3/4 dormitorios	0,5
4 dormitorios	22,8
4/5 dormitorios	1,1
5 dormitorios	2,1
5/6 dormitorios	1,1
Indiferente	0,5
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenas en las agencias inmobiliarias.

**Gráfico 37: Solicitantes según número de dormitorios deseado (% sobre el total)**



\* Los porcentajes no suman 100 porque se ha pretendido reflejar la frecuencia individual de cada categoría.

La demanda de viviendas intermedias -de entre 3 y 5 dormitorios- está constituida, fundamentalmente, por parejas con o sin hijos (77% en promedio), mientras que dos tercios de las unidades familiares que se inclinan por la tipología de vivienda más pequeña, de entre 1 y 2 dormitorios, son personas solas en sentido amplio.

**Gráfico 38: Solicitantes según tipo de familia y número de dormitorios deseado (número de casos)**

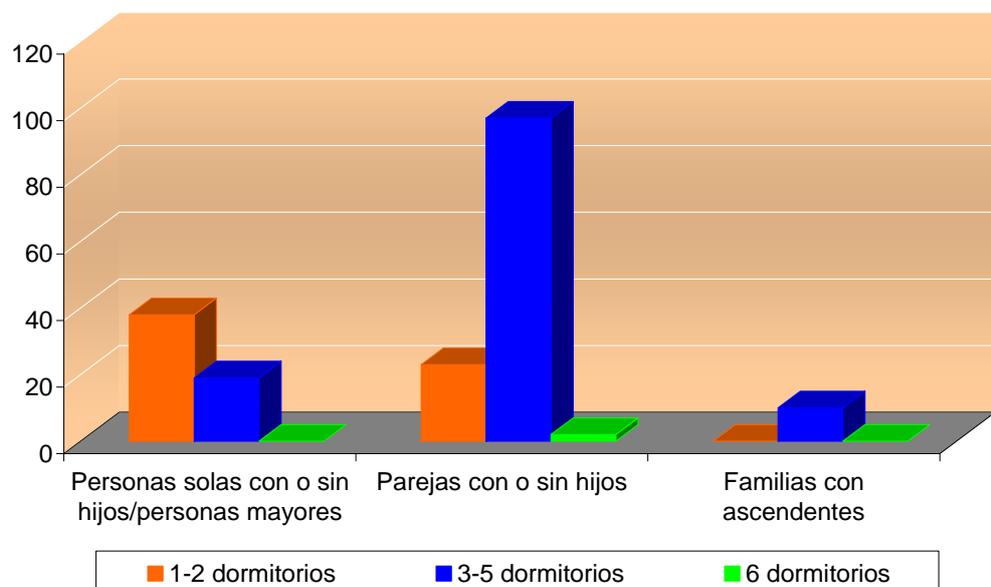




Tabla 38. Solicitantes por tipo de familia según número de dormitorios deseado (% sobre el total en cada tipo de familia)

	Hombres solos	Mujeres solas	Persona sola con hijos	Persona sola con personas mayores	Persona sola con hijos y personas mayores	Pareja sin hijos	Pareja con hijos	Pareja con hijos y personas mayores	Total
1 dormitorio	20,0	4,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,7
2 dormitorios	55,0	73,9	42,9	25,0	33,3	30,8	8,8	0,0	29,4
2/3 dormitorios	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,9	0,0	0,0	0,5
3 dormitorios	20,0	21,7	28,6	75,0	0,0	53,8	42,6	20,0	39,0
3/4 dormitorios	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5	0,0	0,5
4 dormitorios	5,0	0,0	28,6	0,0	66,7	13,5	36,8	60,0	23,0
4/5 dormitorios	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,9	0,0	1,1
5 dormitorios	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,9	20,0	2,1
5/6 dormitorios	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,9	0,0	1,1
Indiferente	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5	0,0	0,5
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Tabla 39. Solicitantes por número de dormitorios deseado según tipo de familia (% sobre el total en cada número de dormitorios)

	Hombres solos	Mujeres solas	Persona sola con hijos	Persona sola con personas mayores	Persona sola con hijos y personas mayores	Pareja sin hijos	Pareja con hijos	Pareja con hijos y personas mayores	Total
1 dormitorio	80,0	20,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
2 dormitorios	20,0	30,9	5,5	1,8	1,8	29,1	10,9	0,0	100,0
2/3 dormitorios	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	100,0
3 dormitorios	5,5	6,8	2,7	4,1	0,0	38,4	39,7	2,7	100,0
3/4 dormitorios	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	100,0
4 dormitorios	2,3	0,0	4,7	0,0	4,7	16,3	58,1	14,0	100,0
4/5 dormitorios	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	100,0
5 dormitorios	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	50,0	50,0	100,0
5/6 dormitorios	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	100,0
Indiferente	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	100,0
<b>Total</b>	<b>10,7</b>	<b>12,3</b>	<b>3,7</b>	<b>2,1</b>	<b>1,6</b>	<b>27,8</b>	<b>36,4</b>	<b>5,3</b>	<b>100,0</b>

Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenas en las agencias inmobiliarias.

#### 4.6-LA LOCALIZACIÓN

Jerez de la Frontera es la ubicación más solicitada con diferencia (un 97'6% de los casos). En contraste, el 2'4% restante expresa el deseo de hallar una vivienda en el resto de la comarca (1'3%), el resto de la provincia de Cádiz o el resto de Andalucía (sendos 0'5%). Las razones de la localización deseada de la vivienda permitirán determinar la motivación.

Tabla 40. Solicitantes según municipio deseado (% sobre el total)

<b>Jerez de la Frontera</b>	<b>97,6</b>
<b>Resto Bahía de Cádiz (excluida Jerez de la Frontera)</b>	<b>1,3</b>
Resto de la provincia de Cádiz	0,5
Resto de Andalucía	0,5
<b>TOTAL</b>	<b>100,0</b>

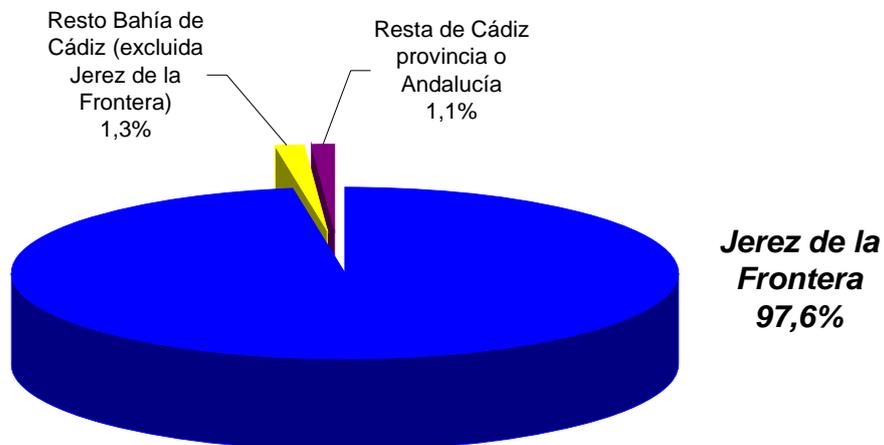
Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenas en las agencias inmobiliarias.

Resto Bahía de Cádiz: Chiclana de la Frontera y El Puerto de Santa María.

Resto de la provincia de Cádiz: Sanlúcar de Barrameda

Resto de Andalucía: Sevilla

**Gráfico 40: Solicitantes según municipio deseado (% sobre el total)**



Con relación a la zona escogida por los solicitantes que desean vivir en Jerez de la Frontera, el 31'7% prefiere la Zona Centro, el 31'1% se ha decantado a favor de la Zona Este y el 22'2% a favor de la Zona Norte. El 10'6% desea localizarlo en la Zona Sur y el 6'1% en la Zona Oeste. El ínfimo 1'1% restante expresa su deseo de localizar la vivienda que busca en la Zona Noroeste.

Por otro lado, el 7'8% de los casos se muestra indiferente respecto a la ubicación concreta en el municipio. En estos casos, claramente pesan otros elementos a la hora de seleccionar la vivienda, como por ejemplo, tipología, precio o estado, tal y como se pondrá de manifiesto en el análisis de las motivaciones de la localización deseada.

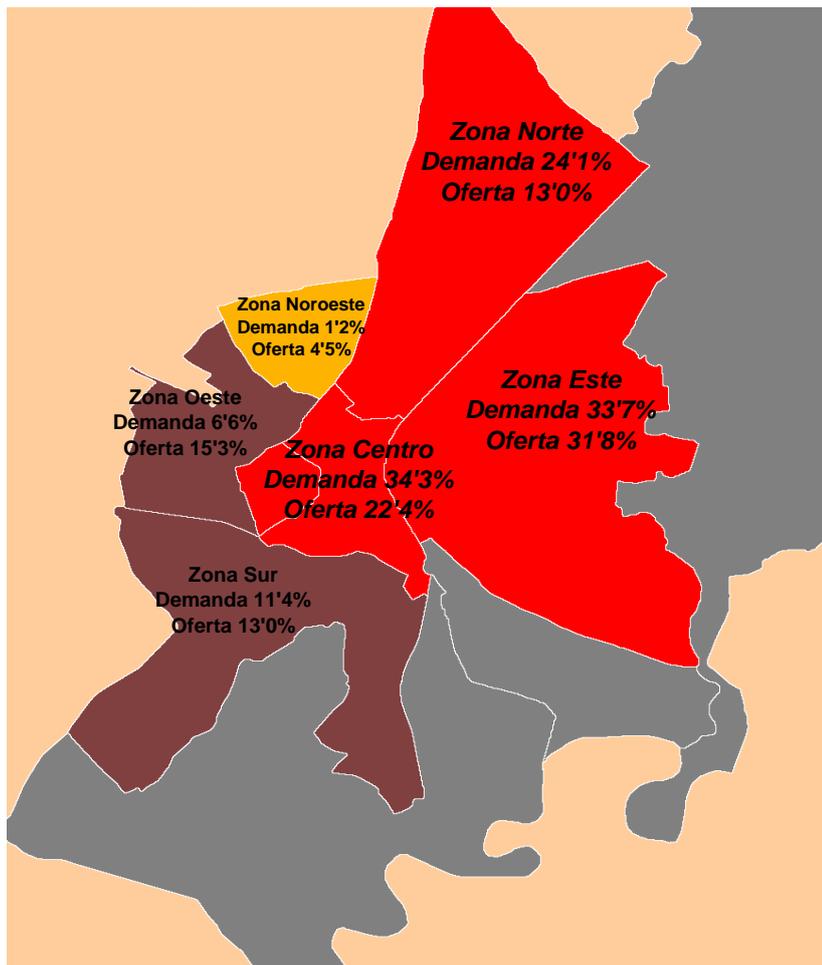
**Tabla 40a. Solicitantes según preferencia por zonas individuales en Jerez de la Frontera (% sobre el total de solicitantes que prefieren Jerez de la Frontera)**

<b>Zona Centro</b>	<b>31,7</b>
Zona Oeste	6,1
<b>Zona Norte</b>	<b>22,2</b>
Zona Noroeste	1,1
<b>Zona Este</b>	<b>31,1</b>
Zona Sur	10,6
Indiferente	7,8
<b>TOTAL</b>	<b>112,2</b>

*Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenas en las agencias inmobiliarias.*

*\* Los porcentajes no suman 100 porque se ha pretendido reflejar la frecuencia individual de cada categoría.*

**Mapa 40a: Solicitantes según preferencia por zonas individuales en Jerez de la Frontera (% sobre el total de solicitantes que prefieren Jerez de la Frontera y que se han decantado por zonas concretas)**



*\* Los porcentajes no suman 100 porque se ha pretendido reflejar la frecuencia individual de cada categoría.*



Dicha distribución territorial de la demanda de vivienda es especialmente relevante si se compara con la correspondiente a la oferta: mientras que las Zonas Este y Centro son también las dos que más oferta de vivienda aportan al municipio, las Zonas Oeste, Norte y Noroeste son las que potencialmente pueden originar desequilibrios territoriales entre oferta y demanda de vivienda

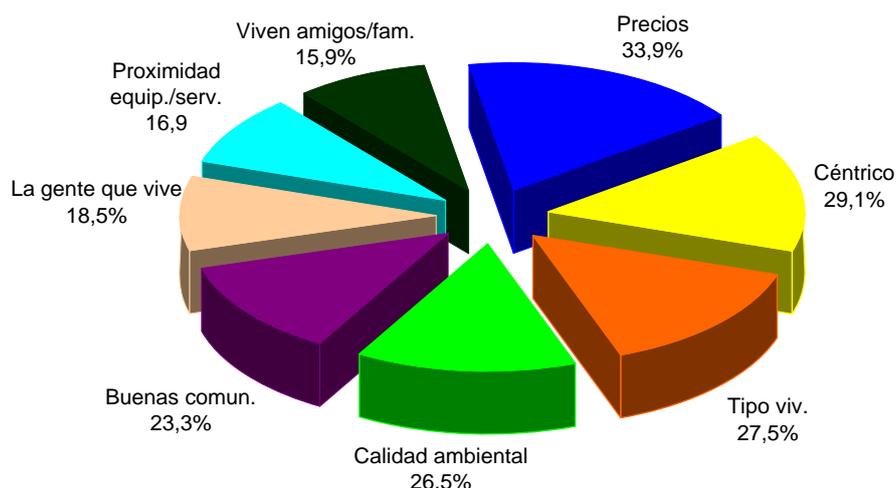
Del estudio de las motivaciones de la localización deseada de la vivienda según las respuestas obtenidas -en aquellos casos en que el solicitante ha explicitado un motivo- se desprende que el 57'7% aduce una combinación de los diversos motivos. Ahora bien, un 13'8% se inclina por los precios de la vivienda presente en la zona seleccionada, el 7'9% por su céntrica situación y el 7'4% por el tipo de vivienda que se halla en la zona; en cambio, para el 4'2% es la calidad ambiental de la zona escogida, para un 3'2% la gente que vive en dicha zona y el resto de motivos representan conjuntamente un 5'8% sobre el total.

**Tabla 41. Solicitantes según motivos de la localización deseada (% sobre el total)**

Céntrico	7,9
Precios	13,8
Tipo vivienda	7,4
Buenas comunicaciones	2,1
Calidad ambiental	4,2
La gente que vive	3,2
Viven amigos/familia	2,6
Proximidad equipamientos/servicios	1,1
Combinaciones de los diferentes motivos	57,7
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

*Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenadas en las agencias inmobiliarias.*

**Gráfico 42: Solicitantes según motivos individuales de la localización deseada (% sobre el total)**



\* Los porcentajes no suman 100 porque se ha pretendido reflejar la frecuencia individual de cada categoría.

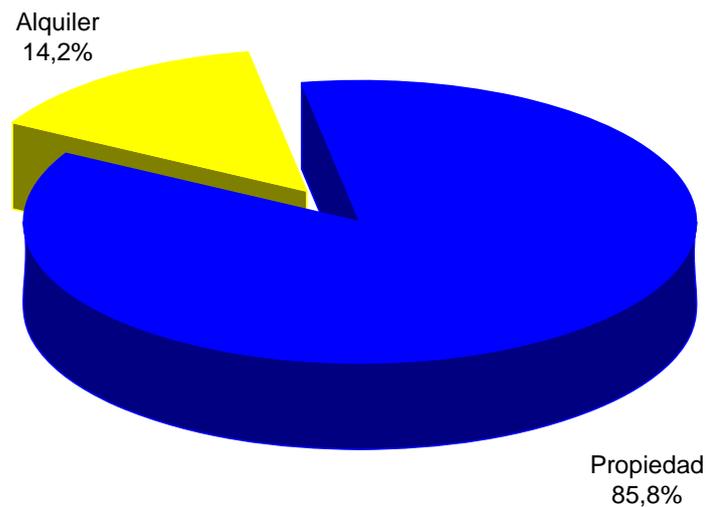


Desde otro punto de vista, si se consideran las diferentes motivaciones individualmente, los determinantes a la hora de escoger la ubicación de la vivienda son los precios de la vivienda que ofrece la ubicación seleccionada (33'9%), la situación céntrica de la zona (29'1%), el tipo de vivienda presente en la zona escogida (27'5%) y la calidad ambiental (26'5%).

#### 4.7-EL RÉGIMEN DE TENENCIA

La demanda de vivienda de Jerez de la Frontera está formada en un 85'8% por futuros compradores, de acuerdo con la información recopilada.

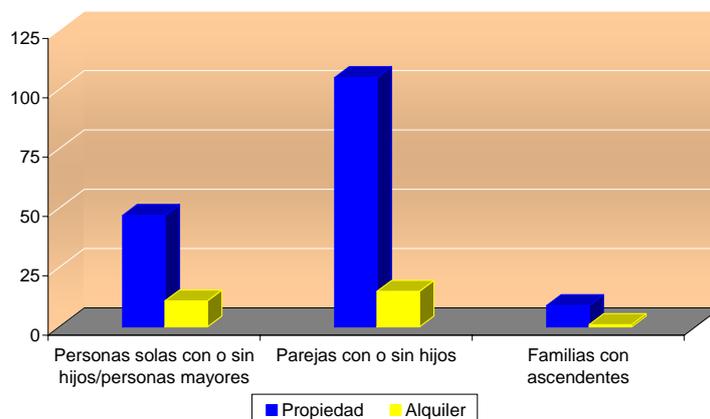
**Gráfico 43: Solicitantes por régimen de tenencia de la vivienda deseado (% sobre el total)**



El 88'0% de las parejas presenta un deseo mayoritario de comprar una vivienda, porcentaje que se sitúa en el 81'0% en el caso de las personas solas -71'4% y 78'3% cuando se trata de hombres solos y mujeres solas, respectivamente-.

No obstante, será preciso analizar las motivaciones de los solicitantes para determinar las razones del comportamiento observado.

**Gráfico 44: Solicitantes según tipo de familia y régimen de tenencia de la vivienda deseado (número de casos)**



**Tabla 44. Solicitantes por tipo de familia según régimen de tenencia de la vivienda deseado (% sobre el total en cada tipo de familia)**

	Hombres solos	Mujeres solas	Persona sola con hijos	Persona sola con personas mayores	Persona sola con hijos y personas mayores	Pareja sin hijos	Pareja con hijos	Pareja con hijos y personas mayores	Total
Propiedad	71,4	78,3	100,0	100,0	100,0	90,4	85,3	90,0	85,6
Alquiler	28,6	21,7	0,0	0,0	0,0	9,6	14,7	10,0	14,4
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

**Tabla 45. Solicitantes por régimen de tenencia de la vivienda deseado según tipo de familia (% sobre el total en cada régimen de tenencia)**

	Hombres solos	Mujeres solas	Persona sola con hijos	Persona sola con personas mayores	Persona sola con hijos y personas mayores	Pareja sin hijos	Pareja con hijos	Pareja con hijos y personas mayores	Total
Propiedad	9,3	11,2	4,3	2,5	1,9	29,2	36,0	5,6	100,0
Alquiler	22,2	18,5	0,0	0,0	0,0	18,5	37,0	3,7	100,0
<b>Total</b>	<b>11,2</b>	<b>12,2</b>	<b>3,7</b>	<b>2,1</b>	<b>1,6</b>	<b>27,7</b>	<b>36,2</b>	<b>5,3</b>	<b>100,0</b>

Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenadas en las agencias inmobiliarias.

La elección del tipo de vivienda se halla igualmente vinculada a la edad del solicitante como consecuencia de la situación socioeconómica: en general, a medida que aumenta la edad del demandante se incrementa el porcentaje de personas que optan por comprar una vivienda en vez de alquilarla.

En particular, si se parte de la base de las agrupaciones de edad reflejadas en el gráfico, en Jerez de la Frontera el grupo de solicitantes que buscan una vivienda de alquiler es mayoritario entre los menores de 25 años, el 22% del total de este tramo de edad. En contraste, el peso de los solicitantes que buscan una vivienda de compra es como mínimo del 84% a partir de los 25 años y alcanza un máximo entre los solicitantes con una edad igual o superior a 55 años (100% del total en el mismo tramo de edades).

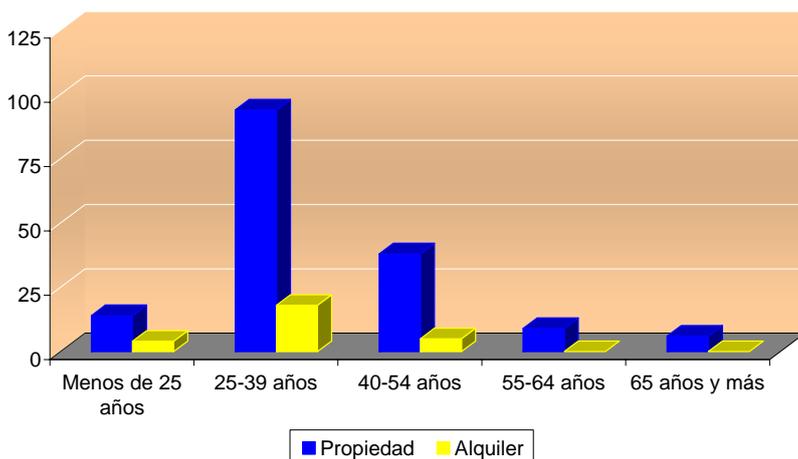


**Tabla 46. Solicitantes por edad según régimen de tenencia de la vivienda deseado (% sobre el total en cada tramo de edad)**

	Propiedad	Alquiler	Total
Menos de 20 años	100,0	0,0	100,0
20-24 años	73,3	26,7	100,0
25-29 años	80,0	20,0	100,0
30-34 años	84,3	15,7	100,0
35-39 años	90,5	9,5	100,0
40-44 años	71,4	28,6	100,0
45-49 años	95,7	4,3	100,0
50-54 años	100,0	0,0	100,0
55-59 años	100,0	0,0	100,0
60-64 años	100,0	0,0	100,0
65 años y más	100,0	0,0	100,0
<b>Total</b>	<b>85,6</b>	<b>14,4</b>	<b>100,0</b>

Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenadas en las agencias inmobiliarias.

**Gráfico 46: Solicitantes según régimen de tenencia de la vivienda deseado y edad (número de casos)**



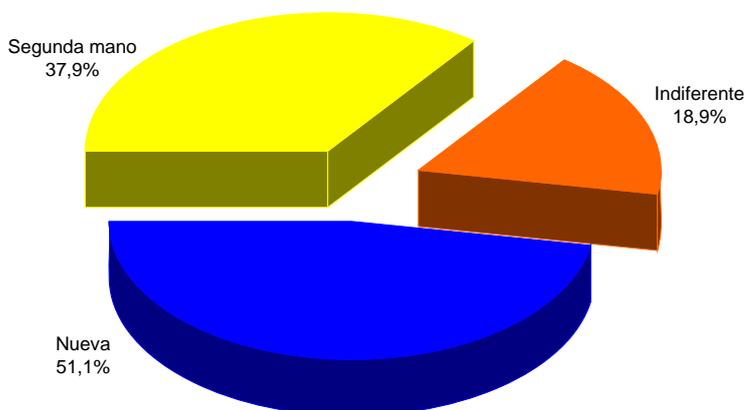
#### 4.8-EL ESTADO DE LA VIVIENDA

Si se analiza el estado deseado de la vivienda se obtiene que el 51'1% opta por una vivienda de obra nueva, el 28'4% de los solicitantes desea comprar una vivienda de segunda mano semi-nueva, y el 10% opta por una vivienda de segunda mano para reformar. Prácticamente el 19% se declara indiferente.

Como consecuencia, alrededor del 80% de los solicitantes valora el estado de la vivienda como uno de los factores esenciales y desea evitar hacer reformas en la medida de lo posible; en contraposición, el 28'9% da prioridad a otros elementos a la hora de elegir la vivienda por encima de su estado y antigüedad.

Por otro lado, según el estudio de la oferta inmobiliaria de Jerez de la Frontera, tan sólo el 7'7% de la oferta de vivienda es de obra nueva, motivo por el cual el *estado deseado de la vivienda* se presenta como un *elemento de potencial desequilibrio* en el mercado residencial local, en tanto en cuanto *los solicitantes de vivienda que no hallan un producto de obra nueva desplazan del mercado a un segmento de solicitantes de viviendas de segunda mano.*

**Gráfico 47: Solicitantes según estado deseado de la vivienda (% sobre el total)**



\* Los porcentajes no suman 100 porque se ha pretendido reflejar la frecuencia individual de cada categoría.

El análisis conjunto del estado deseado de la vivienda y la edad no presenta sorpresas, en el sentido que muestra un patrón que responde a las posibilidades financieras de las familias según la edad: a medida que aumenta la edad del solicitante se incrementa la proporción de personas que consideran fundamental el estado de la vivienda y se reduce el peso de aquellos solicitantes para los cuales el estado de la vivienda no es el elemento crucial a considerar, con un punto máximo (en el primer caso; mínimo en el segundo) en el grupo de personas de entre 55 y 64 años (sobre el total de los solicitantes en dicho grupo de edad).

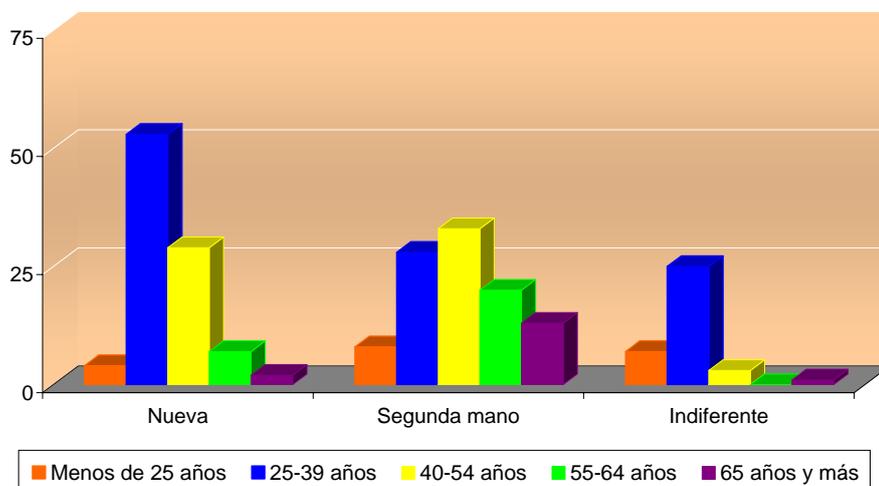
**Tabla 48. Solicitantes por edad según estado de la vivienda deseado (% sobre el total en cada tramo de edad)**

	Nueva	Segunda mano (semi-nueva)	Segunda mano para reformular	Indiferente	Total
Menos de 20 años	33,3	33,3	0,0	33,3	100,0
20-24 años	21,4	42,9	7,1	42,9	114,3
25-29 años	30,0	47,5	7,5	27,5	112,5
30-34 años	60,8	15,7	7,8	21,6	105,9
35-39 años	47,6	33,3	4,8	14,3	100,0
40-44 años	64,3	35,7	0,0	14,3	114,3
45-49 años	69,6	8,7	34,8	4,3	117,4
50-54 años	66,7	33,3	16,7	0,0	116,7
55-59 años	80,0	0,0	20,0	0,0	100,0
60-64 años	75,0	25,0	0,0	0,0	100,0
65 años y más	33,3	50,0	0,0	16,7	100,0
<b>Total</b>	<b>50,8</b>	<b>28,9</b>	<b>10,2</b>	<b>19,3</b>	<b>109,1</b>

Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenas en las agencias inmobiliarias.

\* Los porcentajes no suman 100 porque se ha pretendido reflejar la frecuencia individual de cada categoría.

**Gráfico 48: Solicitantes según estado de la vivienda deseado y edad (número de casos)**



#### 4.9-EL EQUIPAMIENTO Y LOS SERVICIOS DESEADOS

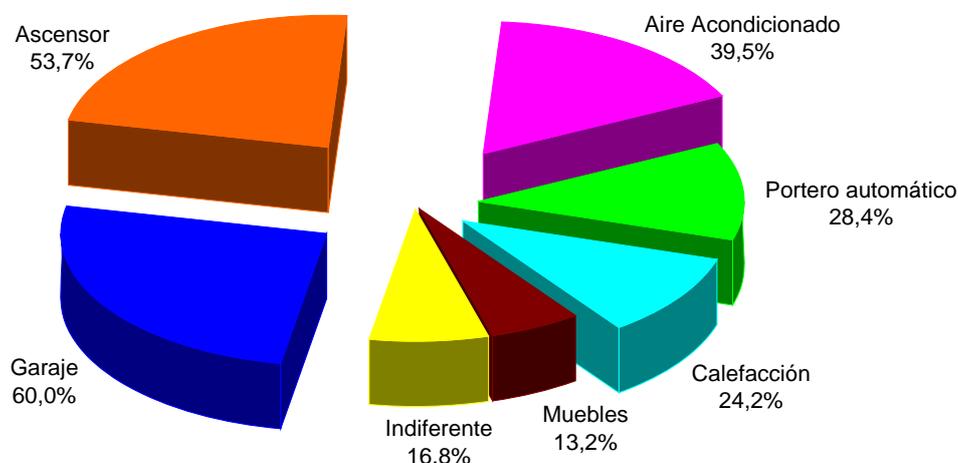
Respecto a los equipamientos y servicios deseados, el garaje y el ascensor son dos elementos indispensables para el 13'7%, mientras que los equipamientos no son una variable importante para un 16'8% dado que este grupo no declara ninguna preferencia. El 62'1% de los solicitantes demanda diversas combinaciones de los seis equipamientos considerados y los restantes sólo representan un 7'4%.

**Tabla 49. Solicitantes según equipamientos y servicios deseados (% sobre el total)**

Calefacción	0,5
Ascensor	7,4
Muebles	3,2
Portero automático	1,1
Garaje	6,3
Aire Acondicionado	2,6
Comb. de los diversos equip.	62,1
Indiferente (NS/NC)	16,8
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

*Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenadas en las agencias inmobiliarias.*

**Gráfico 49: Solicitantes según equipamientos y servicios deseados (% sobre el total)**



\* Los porcentajes no suman 100 porque se ha pretendido reflejar la frecuencia individual de cada categoría.

Ahora bien, si se estudia la frecuencia individual de cada uno de los equipamientos recogidos, se obtiene que son el ascensor y el garaje los más solicitados, seguidos del aire acondicionado.

## 5.- MOTIVACIÓN DE LA DEMANDA

### 5.1.- MOTIVACIÓN DE LA DEMANDA

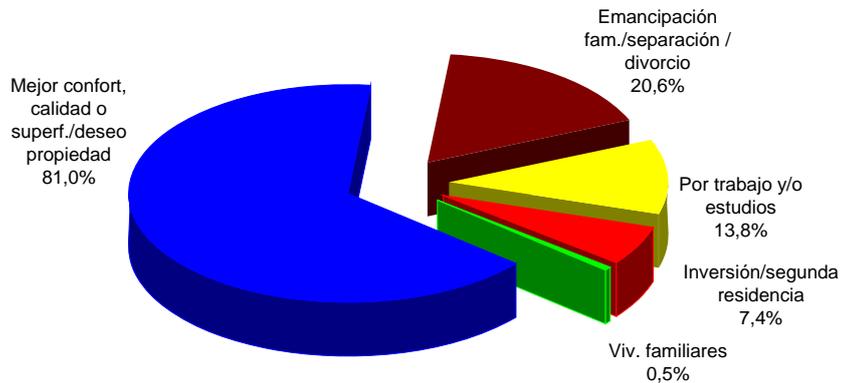
Los resultados indican que algo menos de la quinta parte busca una vivienda motivada por el deseo de ser propietaria (18'5%) y prácticamente un tercio por la búsqueda de una mejora en el confort, la calidad y/o la superficie (30'7%). El deseo de emanciparse de la familia representa un incentivo para el 10'1% de los casos, mientras que un 12'2% busca vivienda por motivaciones de tipo laboral. El resto de los motivos (expuestos en la Tabla 50) representan un incentivo para el 10'1% de los solicitantes y el 18'5% restante responde a una combinación de los diferentes motivos considerados.

**Tabla 50. Solicitantes según motivos de la búsqueda de vivienda (% sobre el total)**

Mejor confort y/o calidad	14,3
Búsqueda de una vivienda más grande	16,4
Deseo de una vivienda de propiedad	18,5
Por estudios	1,1
Por trabajo	12,2
Emancipación de la familia	10,1
Separación / divorcio	3,2
Vivienda para otros familiares	0,5
Inversión	2,6
Segunda residencia	2,6
Comb. diferentes motivos	18,5
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenas en las agencias inmobiliarias.

**Gráfico 51: Solicitantes según motivos individuales de la búsqueda de vivienda (% sobre el total)**



\* Los porcentajes no suman 100 porque se ha pretendido reflejar la frecuencia individual de cada categoría.

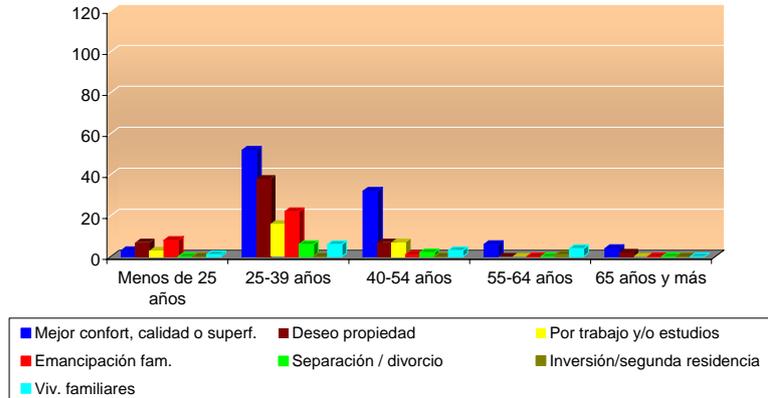
Ahora bien, si se estudia la frecuencia individual de los diversos motivos de la búsqueda de vivienda, los solicitantes actúan motivados, en un 81% por la búsqueda de una mejora en el confort, la calidad o la superficie, o ser propietario, o bien, a notable distancia (20'6%), por la emancipación (fundamentalmente) o la inmersión en un proceso de división familiar, así como también a causa de motivaciones de tipo laboral (fundamentalmente) y/o académico (13'8%).

Por otro lado, es necesario remarcar que, el deseo de ser propietario y la emancipación de la familia motivan conjuntamente a casi la mitad de los solicitantes (29'1% y 16'4%, respectivamente), hecho que tiene especial relevancia si se tiene en cuenta que *habitualmente son indisolubles en la mayoría de los solicitantes jóvenes.*

Los motivos de la búsqueda de una vivienda están relacionados directamente con la edad del solicitante, entre otras variables, en lógica concordancia con su situación socioeconómica.

En general, los menores de 25 años buscan una vivienda porque quieren ser propietarios o bien para emanciparse de la familia. A medida que aumenta la edad se incrementa el peso de las personas que buscan una vivienda para mejorar el confort, la calidad y/o la superficie, además de desear ser propietarios o emanciparse de la familia. A partir de los 65 años, la búsqueda de vivienda obedece, de forma exclusiva, a la mejora del confort y/o la calidad y el deseo de ser propietarios.

**Gráfico 52: Solicitantes según motivos individuales de la búsqueda y edad (número de casos)**



**Tabla 52. Solicitantes por edad según motivos individuales de la búsqueda de vivienda (% sobre el total en cada tramo de edad)**

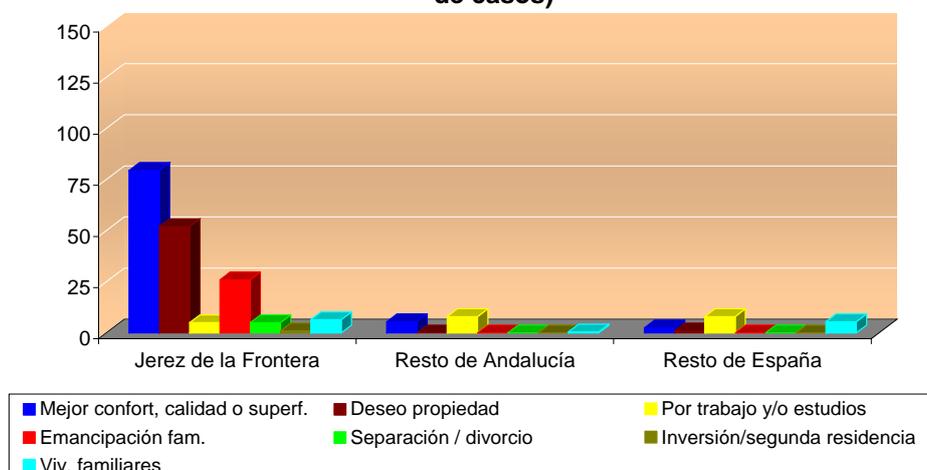
	Menos de 20 años	20-24 años	25-29 años	30-34 años	35-39 años	40-44 años	45-49 años	50-54 años	55-59 años	60-64 años	65 años y más	Total
Mejor confort y/o calidad	0,0	20,0	17,5	13,7	47,6	21,4	36,4	50,0	60,0	50,0	66,7	26,7
Búsqueda viv. más grande	0,0	0,0	7,5	33,3	38,1	35,7	40,9	66,7	20,0	0,0	0,0	25,1
Deseo viv. propiedad	66,7	33,3	42,5	33,3	19,0	7,1	22,7	16,7	0,0	0,0	0,0	33,3
Por estudios	0,0	13,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1
Por trabajo	0,0	6,7	17,5	13,7	9,5	35,7	9,1	0,0	0,0	0,0	0,0	12,8
Emancipación fam.	66,7	40,0	35,0	13,7	4,8	0,0	4,5	0,0	0,0	0,0	0,0	16,6
Separación / divorcio	0,0	0,0	2,5	5,9	9,5	0,0	9,1	0,0	0,0	0,0	0,0	4,3
Vivienda otros familiares	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	25,0	0,0	0,5
Inversión	0,0	6,7	5,0	3,9	0,0	7,1	4,5	0,0	0,0	25,0	0,0	4,3
Segunda residencia	0,0	0,0	0,0	3,9	0,0	0,0	4,5	0,0	20,0	50,0	0,0	3,2
<b>TOTAL</b>	<b>133,3</b>	<b>120,0</b>	<b>127,5</b>	<b>121,6</b>	<b>128,6</b>	<b>107,1</b>	<b>131,8</b>	<b>133,3</b>	<b>100,0</b>	<b>150,0</b>	<b>100,0</b>	<b>123,5</b>

Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenas en las agencias inmobiliarias.  
\* Los porcentajes no suman 100 porque se ha pretendido reflejar la frecuencia individual de cada categoría.

El análisis cruzado de los motivos de la búsqueda de la vivienda y el municipio de procedencia más frecuente de los solicitantes resulta especialmente interesante. Por un lado, dado que los solicitantes procedentes de Jerez de la Frontera son mayoritarios, lógicamente reproducen el patrón de comportamiento general -mejora de confort, calidad, o superficie; deseo de propiedad; emancipación de la familia-. Por otro lado, los demandantes que provienen del resto de Andalucía se mueven igualmente por el deseo de mejorar el confort, la calidad o la superficie del actual, pero también por motivaciones de tipo laboral.

Por último, entre los solicitantes que residen en el resto de España la principal motivación es la de tipo laboral; las motivaciones dadas por la búsqueda de una mejora en el confort, la calidad, y/o la superficie pierden peso notablemente (especialmente la mejora de la superficie) y, en cambio, la búsqueda de vivienda para otros familiares adquieren un peso superior a la media.

**Gráfico 53: Solicitantes según motivos individuales de la búsqueda y lugar de procedencia más frecuente (número de casos)**



**Tabla 53. Solicitantes por lugar de procedencia más frecuente según motivo de la búsqueda individual de la vivienda (% sobre el total en cada lugar de procedencia)**

	Jerez de la Frontera	Resto de Andalucía	Resto de España	Total
Mejor confort y/o calidad	27,4	28,3	14,5	26,0
Búsqueda viv. más grande	29,6	19,6	1,6	26,0
Deseo viv. propiedad	37,3	0,0	6,5	29,8
Por estudios	0,0	17,4	0,0	1,1
Por trabajo	3,6	52,2	51,6	13,3
Emancipación fam.	18,6	0,0	0,0	14,9
Separación / divorcio	3,6	0,0	0,0	3,3
Vivienda otros familiares	0,7	0,0	0,0	0,6
Inversión	3,8	2,2	14,5	4,4
Segunda residencia	0,9	2,2	21,0	3,3
<b>Total</b>	<b>125,4</b>	<b>121,7</b>	<b>109,7</b>	<b>122,7</b>

**Tabla 54. Solicitantes por motivos individuales de la búsqueda de vivienda según lugar de procedencia más frecuente (% sobre el total en cada motivo de la búsqueda)**

	Jerez de la Frontera	Resto de Andalucía	Resto de España	Total
Mejor confort y/o calidad	81,4	6,9	4,8	100,0
Búsqueda viv. más grande	87,8	4,8	0,5	100,0
Deseo viv. propiedad	96,3	0,0	1,9	100,0
Por estudios	0,0	100,0	0,0	100,0
Por trabajo	20,8	25,0	33,3	100,0
Emancipación fam.	96,3	0,0	0,0	100,0
Separación / divorcio	83,3	0,0	0,0	100,0
Vivienda otros familiares	100,0	0,0	0,0	100,0
Inversión	65,6	3,1	28,1	100,0
Segunda residencia	20,8	4,2	54,2	100,0
<b>Total</b>	<b>77,1</b>	<b>6,4</b>	<b>8,6</b>	<b>100,0</b>

Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenadas en las agencias inmobiliarias.

Resto de la Bahía de Cádiz: Cádiz, Puerto de Santa María, Puerto Real y San Fernando.

Resto de la provincia de Cádiz (excepto Bahía de Cádiz): Chipiona y Sanlúcar de Barrameda.

Resto de Andalucía: Sevilla.

Resto de España: Barcelona, Bilbao, Canarias, Madrid, Sabadell, Salamanca, Valencia, Viladecavalls y Zaragoza.

Extranjero: Londres y Venezuela.

\* Los porcentajes no suman 100 porque se ha pretendido reflejar la frecuencia individual de cada categoría.



En cuanto al 14'2% de los solicitantes que desea alquilar una vivienda, un 31'8% declara buscar una vivienda de este régimen porque no dispone de suficientes recursos para acceder a la propiedad, mientras que un 50% planifica realizar una estancia temporal en el municipio. El 18'2% restante aduce una combinación de los dos motivos expuestos y del hecho de hallarse en una situación laboral inestable.

En conjunto, y considerando las diversas motivaciones para aquellos casos para los que se dispone de información, la búsqueda de una vivienda de alquiler parece obedecer en casi la misma proporción a una situación obligada por las circunstancias, es decir, involuntaria, -no disponer de recursos económicos suficientes o una situación laboral inestable, en total 47'7%-, y a una situación voluntaria -estancia temporal, en total el 52'3% restante-.

En ambos grupos la búsqueda de una vivienda de alquiler viene dada por la necesidad de mejorar el confort, la calidad o la superficie de la anterior, o bien motivaciones laborales y/o académicas -fundamentalmente laborales- (82'4% del total en el primer caso y 92'7% en el segundo), aunque dentro de las situaciones voluntarias la búsqueda de una mejora en el confort, la calidad y/o la superficie pierde peso en favor de las motivaciones laborales y/o académicas.

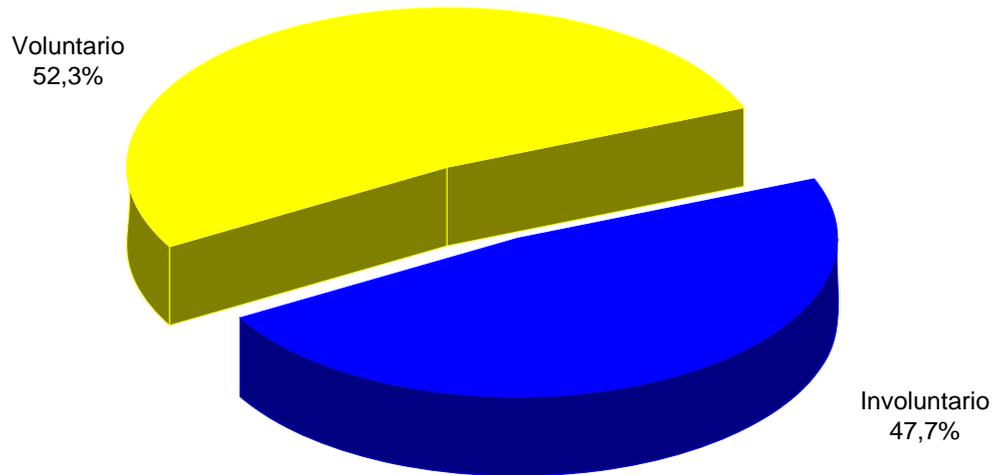
**Tabla 55. Solicitantes según motivos de la búsqueda de vivienda de alquiler (% sobre el total de solicitantes de vivienda de alquiler)**

No dispone de suficientes recursos económicos para acceder a la propiedad	31,8
Estancia temporal	50,0
No dispone de suficientes recursos económicos para acceder a la propiedad/Situación laboral inestable	13,6
Estancia temporal/Situación laboral inestable	4,5
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

*Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenadas en las agencias inmobiliarias.*



**Gráfico 55: Solicitantes según motivos de la búsqueda de vivienda de alquiler (% sobre el total de solicitantes de vivienda de alquiler)**





## ANEXO 1: ÍNDICE DE TABLAS Y GRÁFICOS

### TABLAS:

Tabla 1. Solicitantes según edad (% sobre el total).

Tabla 2. Solicitantes por lugar de nacimiento según edad (% sobre el total a cada lugar de nacimiento).

Tabla 1VPO. Solicitantes de VPO según edad del solicitante principal (% sobre el total).

Tabla 3. Solicitantes según tipo de familia (% sobre el total).

Tabla 4. Solicitantes por edad según tipo de familia (% sobre el total en cada tramo de edad).

Tabla 5. Solicitantes por tipo de familia según edad (% sobre el total en cada tipo de familia).

Tabla 6. Solicitantes por tipo de familia según lugar de nacimiento (% sobre el total en cada tipo de familia).

Tabla 2VPO. Solicitantes de VPO según tipo de familia (% sobre el total).

Tabla 7. Solicitantes según número de personas que habitarán la vivienda (% sobre el total).

Tabla 3VPO. Solicitantes de VPO según número de personas que habitarán la vivienda (% sobre el total).

Tabla 9. Solicitantes por situación laboral según edad (% sobre el total en cada situación laboral).

Tabla 10. Solicitantes según ingresos familiares mensuales netos (% sobre el total).

Tabla 11. Solicitantes por edad según ingresos familiares mensuales netos (% sobre el total en cada tramo de edad).

Tabla 12. Solicitantes por ingresos familiares mensuales netos según edad (% sobre el total en cada tramo de ingreso).

Tabla 13. Solicitantes por ingresos familiares mensuales netos según lugar de nacimiento (% sobre total en cada tramo de ingreso).

Tabla 14. Solicitantes por lugar de nacimiento según ingresos familiares mensuales netos (% sobre total en cada lugar de nacimiento).

Tabla 15. Solicitantes por tipo de familia según ingresos familiares mensuales netos (% sobre el total en cada tipo de familia).

Tabla 16. Solicitantes por ingresos familiares mensuales netos según tipo de familia (% sobre el total en cada tramo de ingreso).



Tabla 17. Solicitantes según lugar de procedencia (% sobre el total).

Tabla 18. Solicitantes por lugar de procedencia más frecuente según edad (% sobre el total en cada lugar de procedencia especificado).

Tabla 19. Solicitantes por lugar de procedencia más frecuente según ingresos familiares mensuales netos (% sobre el total en cada lugar de procedencia especificado).

Tabla 20. Solicitantes según lugar de nacimiento (% sobre el total).

Tabla 21. Solicitantes según vivienda de procedencia (% sobre el total).

Tabla 22. Solicitantes por vivienda de procedencia según edad (% sobre el total en cada tipo de vivienda de procedencia especificada).

Tabla 23. Solicitantes por vivienda de procedencia según lugar de nacimiento (% sobre el total en cada tipo de vivienda de procedencia).

Tabla 24. Solicitantes por lugar de nacimiento según vivienda de procedencia (% sobre el total en cada lugar de nacimiento).

Tabla 25. Solicitantes según precio máximo de compra deseado (% sobre el total).

Tabla 26. Solicitantes por edad según precio máximo de compra deseado (% sobre el total en cada tramo de edad).

Tabla 27. Solicitantes por precio máximo de compra deseado según edad (% sobre el total en cada tramo de precio máximo de compra).

Tabla 28. Solicitantes por precio máximo de compra deseado según lugar de nacimiento (% sobre el total en cada tramo de precios).

Tabla 29. Solicitantes según alquiler máximo deseado (% sobre el total).

Tabla 30. Solicitantes según formas de pago previstas de la vivienda en propiedad (% sobre el total de solicitantes de la vivienda en propiedad).

Tabla 31. Solicitantes por edad según forma de pago de la vivienda en propiedad (% sobre el total en cada tramo de edad).

Tabla 32. Solicitantes según ratio [precio máximo de compra deseado/ingresos familiares mensuales netos] (% sobre el total de solicitantes de la vivienda en propiedad).

Tabla 32a. Solicitantes no procedentes de vivienda en propiedad según ratio [precio máximo de compra deseado/ingresos familiares mensuales netos] (% sobre el total de solicitantes de la vivienda en propiedad).

Tabla 33. Solicitantes según ratio [precio máximo de alquiler deseado/ingresos familiares mensuales netos] (% sobre el total de solicitantes de vivienda de alquiler).

Tabla 34. Solicitantes según superficie deseada (% sobre el total).

Tabla 35. Solicitantes por tipo de familia según superficie deseada (% sobre total en cada tipo de familia).



Tabla 36. Solicitantes por superficie deseada según tipo de familia (% sobre total en cada tramo de superficie).

Tabla 37. Solicitantes según número de dormitorios deseado (% sobre el total).

Tabla 38. Solicitantes por tipo de familia según número de dormitorios deseado (% sobre el total en cada tipo de familia).

Tabla 39. Solicitantes por número de dormitorios deseado según tipo de familia (% sobre el total en cada número de dormitorios).

Tabla 40. Solicitantes según municipio deseado (% sobre el total).

Tabla 40a. Solicitantes según preferencia por distritos en Jerez de la Frontera (% sobre el total de solicitantes que prefieren Jerez de la Frontera como único municipio o en combinación con otros).

Tabla 41. Solicitantes según motivos de localización deseada (% sobre el total).

Tabla 44. Solicitantes por tipo de familia según régimen de tenencia de la vivienda deseado (% sobre total en cada tipo de familia).

Tabla 45. Solicitantes por régimen de tenencia de la vivienda deseado según tipo de familia (% sobre total en cada régimen de tenencia).

Tabla 46. Solicitantes por edad según régimen de tenencia de la vivienda deseado (% sobre el total en cada tramo de edad).

Tabla 47. Solicitantes según estado de la vivienda deseado (% sobre el total).

Tabla 48. Solicitantes por edad según estado de la vivienda deseado (% sobre el total en cada tramo de edad).

Tabla 50. Solicitantes según motivo de la búsqueda de vivienda (% sobre el total).

Tabla 52. Solicitantes por edad según motivos individuales de la búsqueda de vivienda (% sobre el total en cada tramo de edad).

Tabla 53. Solicitantes por lugar de procedencia más frecuente según motivo de la búsqueda individual de la vivienda (% sobre el total en cada lugar de procedencia).

Tabla 54. Solicitantes por motivos individuales de la búsqueda de vivienda según lugar de procedencia más frecuente (% sobre el total en cada motivo de la búsqueda).

Tabla 55. Solicitantes según motivos de la búsqueda de vivienda de alquiler (% sobre el total de solicitantes de vivienda de alquiler).



GRÁFICOS:

Gráfico 1. Solicitantes según edad (% sobre el total).

Gráfico 2. Solicitantes según lugar de nacimiento y edad (número de casos).

Gráfico 1VPO. Solicitantes de VPO según edad del solicitante principal (% sobre total).

Gráfico 3. Solicitantes según tipo de familia (% sobre el total).

Gráfico 4. Solicitantes según tipo de familia y edad (número de casos).

Gráfico 6. Solicitantes según lugar de nacimiento y tipo de familia (número de casos).

Gráfico 2VPO. Solicitantes de VPO según tipo de familia (% sobre total).

Gráfico 7. Solicitantes según número de personas que habitarán la vivienda (% sobre el total de casos con información).

Gráfico 3VPO. Solicitantes de VPO según número de personas que habitarán la vivienda (% sobre total).

Gráfico 8. Solicitantes según situación laboral (% sobre el total).

Gráfico 9. Solicitantes según situación laboral y edad (número de casos).

Gráfico 10. Solicitantes según ingresos familiares mensuales netos (% sobre el total de casos con información).

Gráfico 11. Solicitantes según ingresos familiares mensuales netos y edad (número de casos).

Gráfico 13. Solicitantes según lugar de nacimiento e ingresos familiares mensuales netos (número de casos).

Gráfico 15. Solicitantes según ingresos familiares mensuales netos y tipo de familia (número de casos).

Gráfico 4VPO. Solicitantes de VPO según ingresos familiares mensuales netos (% sobre el total).

Gráfico 17. Solicitantes por lugar de procedencia (% sobre el total).

Gráfico 18. Solicitantes según lugar de procedencia más frecuente y edad (número de casos).

Gráfico 19. Solicitantes según lugar de nacimiento e ingresos familiares mensuales netos (número de casos).

Gráfico 20. Solicitantes según lugar de nacimiento (% sobre el total).

Gráfico 21. Solicitantes según vivienda de procedencia (% sobre el total).

Gráfico 22. Solicitantes según vivienda de procedencia y edad (número de casos).



Gráfico 23. Solicitantes según lugar de nacimiento y vivienda de procedencia (número de casos).

Gráfico 25. Solicitantes según precio máximo de compra deseado (% sobre el total).

Gráfico 26. Solicitantes según edad y precio máximo de compra deseado (número de casos).

Gráfico 28. Solicitantes según lugar de nacimiento y precio máximo de compra deseado (número de casos).

Gráfico 29. Solicitantes según alquiler máximo deseado (% sobre el total).

Gráfico 30. Solicitantes según forma de pago prevista de la vivienda en propiedad (% sobre el total de solicitantes de vivienda en propiedad).

Gráfico 31. Solicitantes según forma de pago prevista de la vivienda en propiedad y edad (número de casos).

Gráfico 32. Solicitantes según ratio [precio de compra máximo deseado/ingresos familiares mensuales netos] (% sobre el total de solicitantes de vivienda en propiedad).

Gráfico 34. Solicitantes según superficie deseada (% sobre el total).

Gráfico 35. Solicitantes según superficie deseada y tipo de familia (número de casos).

Gráfico 37. Solicitantes según número de dormitorios deseado (% sobre el total).

Gráfico 38. Solicitantes según tipo de familia y número de dormitorios deseado (número de casos).

Gráfico 40. Solicitantes según municipio deseado (% sobre el total).

Mapa 40a. Solicitantes según preferencia por distritos en Jerez de la Frontera (% sobre el total de solicitantes que prefieren Jerez de la Frontera y que se han decantado por distritos concretos).

Gráfico 42. Solicitantes según motivos individuales de la localización deseada (% sobre el total).

Gráfico 43. Solicitantes según régimen de tenencia de la vivienda deseado (% sobre el total).

Gráfico 44. Solicitantes según tipo de familia y régimen de tenencia de la vivienda deseado (número de casos).

Gráfico 46. Solicitantes según régimen de tenencia de la vivienda deseado y edad (número de casos).

Gráfico 47. Solicitantes según estado deseado de la vivienda (% sobre el total).

Gráfico 48. Solicitantes según estado de la vivienda deseado y edad (número de casos).

Gráfico 49. Solicitantes según equipamientos y servicios deseados (% sobre el total).



Gráfico 51. Solicitantes según motivos individuales de la búsqueda de vivienda (% sobre el total).

Gráfico 52. Solicitantes según motivos individuales de la búsqueda y edad (número de casos).

Gráfico 53. Solicitantes según motivos individuales de la búsqueda y lugar de procedencia más frecuente (número de casos).

Gráfico 55. Solicitantes según motivos individuales de la búsqueda de vivienda de alquiler (% sobre el total de solicitantes de vivienda de alquiler).



## CONCLUSIONES GENERALES

### 1.- CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DEMOGRÁFICO

La población de Jerez de la Frontera continuará creciendo hasta llegar a las 219.530 personas en 2012 y a 242.757 personas en 2018, según el escenario de población optimista, considerado más plausible. La elección de dicho escenario se fundamenta en la convicción de que los crecimientos migratorios internos y externos seguirán potenciándose (de acuerdo con la tendencia apuntada desde 2003) y contribuirán a incrementar el número de nacimientos.

El número de hogares se incrementará en casi 24.500 unidades para el escenario demográfico alto. De esta forma, se pasará de los 67.863 hogares de 2006 a los 92.338 de 2018.

El número de personas por hogar continuará descendiendo por debajo del nivel 3 y llegará a situarse hacia 2018 en una dimensión media de 2,62 si se contempla el escenario demográfico alto.

### 2.- CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE OFERTA

El nivel de construcción de obra nueva de Jerez de la Frontera ha experimentado dos saltos cuantitativos desde la segunda mitad de los 90. El primero de ellos, posterior a 1997, inicia un ciclo de producción elevada que se extiende hasta 2003. El segundo salto se produce a partir de 2004, y llega hasta el presente. Los datos de 2006, hasta el 31 de octubre, muestran un descenso respecto a octubre de 2005 si se calcula un dato estimado a partir de las informaciones disponibles. Aun así, estos diez primeros meses ya han registrado una cifra global de viviendas superior a la de todo el año 2003.

La evolución jerezana, a pesar de lo marcado de su ascenso, no ha sido excepcional si se compara con el conjunto de la provincia de Cádiz y con el total de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El análisis del presente estudio se circunscribe al núcleo urbano de Jerez de la Frontera, quedando al margen las diferentes Entidades de Ámbito Territorial Inferiores al Municipio (EATIM) y barriadas rurales, debido a la falta de datos de oferta para estos núcleos.

La vivienda de obra nueva de Jerez de la Frontera tiene unos 87 m<sup>2</sup>, entre 2 y 3 dormitorios, se ubicaba en la Zona Centro con más probabilidad, y presentaba un precio medio total de 202.318'00 €. El precio unitario medio por metro cuadrado era de 2.387'99 €/m<sup>2</sup>.

En lo que respecta a la vivienda característica del mercado de segunda mano de la ciudad, muestra un precio medio de 190.250'13 €, con una superficie media de casi 98 m<sup>2</sup>, unos 3 dormitorios, se localizaba en la Zona Este con mayor probabilidad, y presentaba un precio unitario de 1.927'65 €/m<sup>2</sup>.



La zona más económica, en términos de precio unitario, es la Zona Noroeste, con poco más de 1.500 €/m<sup>2</sup> y un precio total medio de 160.936,76 €; por el contrario, la más cara en términos unitarios era la Zona Norte, con casi 2.460 €/m<sup>2</sup>, y con un precio total medio de 296.097'29 €.

Respecto al alquiler, la vivienda suele tener unos 99 m<sup>2</sup>, y un precio medio de 538 € al mes, 3 dormitorios y estaba ubicado especialmente en la Zona Este, si atendemos a los datos correspondientes al tercer trimestre de 2006. El coste unitario medio era de 5'78 €/m<sup>2</sup>.

### 3.- CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE DEMANDA

El perfil típico de la demanda *de vivienda libre* en Jerez de la Frontera es una pareja, con o sin hijos, de entre 25 y 39 años que reside en el mismo municipio, o bien en grado muy inferior, en el resto de Andalucía (provincia de Cádiz excluida) y en el resto de España, y que ha nacido en España, con una dimensión media por hogar de 2'67 miembros. El solicitante tipo disfruta de unos ingresos mensuales netos medios alrededor de los 1.600 €, y desea la vivienda tanto para mejorar la calidad, el confort o la superficie de la anterior, como para ser propietario, así como emanciparse de la familia o por motivos laborales, por citar las causas principales.

Según la información recogida sobre los solicitantes de vivienda libre en el municipio, Jerez de la Frontera aporta la mayor parte de la población joven que demanda vivienda.

Los solicitantes *de VPO* de Jerez de la Frontera son, igualmente, personas jóvenes de entre 20 y 34 años, pero con 1'9 personas por hogar de media y con unos ingresos familiares mensuales netos por debajo de 1,5 veces el IPREM (antiguo SMI).

La vivienda libre más deseada es una vivienda ubicada en las zonas Centro, Este y Norte -por este orden-, plurifamiliar del mercado de compraventa, de obra nueva con una superficie de entre 60 y 89 m<sup>2</sup>, y con un precio máximo entre inferior a los 120.200 €, si bien una parte importante de los solicitantes estarían dispuestos a pagar entre 120.200 y 180.299 €, hecho que tiene especial relevancia si se considera que el precio medio de las viviendas de compraventa se situaba algo por encima de los 190.000 €.

Del reducido grupo de solicitantes de vivienda libre de alquiler (14'2% de los solicitantes), tan sólo el 14'8% está dispuesto a pagar por encima de 540 € mensuales de alquiler (concentrados especialmente entre unos 600 y 700 € para aquellos casos en que se ha especificado este dato). Asimismo, un reducido 7,4% consideraría cifras entre los 480 y los 539 €/mes. Debe tenerse en cuenta que el precio mínimo detectado en la oferta no ha sido nunca inferior a los 350 €/mes, de forma que, como mínimo, el 11,1% de los solicitantes estaría dispuesto a pagar un alquiler inferior al alquiler más bajo presente en la muestra estudiada.

Adicionalmente, debe tenerse en cuenta que como mínimo el 66% de los solicitantes de vivienda estaría dispuesto a pagar un precio máximo inferior a los 191.245'92 € que cuesta una vivienda de propiedad representativa, constituyendo, por lo tanto, también una fuente de preocupación, especialmente en lo concerniente a todos



aquellos colectivos que han de financiar la operación exclusivamente mediante un préstamo hipotecario.

#### 4.- DESEQUILIBRIOS CUALITATIVOS

Uno de los *primeros desequilibrios* cualitativos entre oferta y demanda de vivienda en Jerez de la Frontera, preocupante en lo que respecta al grado de cobertura de la población que de ello se deriva, se encuentra en el tipo de mercado de la vivienda, dado que sólo el 6'5% de la oferta es de alquiler pero, en cambio, más del doble, el 14'8% de los solicitantes, desean alquilar una vivienda.

El *segundo desequilibrio* detectado hace referencia al estado de la vivienda de propiedad: mientras que el 91'7% de la oferta de compraventa presente en el mercado de Jerez es de segunda mano, tan sólo el 37'9% de las personas que buscan una vivienda se inclinan explícitamente por una vivienda de este mercado. A pesar de que el 19% de los solicitantes permanecen indiferentes respecto al estado deseado de la vivienda, éste puede ser un factor de potencial desequilibrio en la medida de que los solicitantes de vivienda que no hallan un producto de obra nueva pueden desplazar del mercado a un segmento de solicitantes de vivienda de segunda mano. El *desequilibrio crucial* en el mercado residencial de Jerez de la Frontera hace referencia a los precios.

En cuanto a la propiedad, mientras que casi dos tercios de los solicitantes están dispuestos a pagar menos de 180.299€, el precio medio del conjunto de viviendas de propiedad en oferta en el municipio es de 191.245'92 €. Dentro de este grupo, más de la mitad de solicitantes no estaría dispuesta a pagar más de 120.200 € por una vivienda, lo cual les convertiría en objeto del principal desequilibrio en lo concerniente a precios de compraventa.

Por otra parte, los solicitantes de viviendas de alquiler no encuentran tan sólo dificultades en términos de volumen, sino también, y fundamentalmente, en términos de precios. Tan sólo un 14,8% de solicitantes estaría dispuesto a desembolsar mensualmente más de 540 €, y un 7,4% pagaría entre 480 y 539 €. En este punto hay que recordar que la renta media de alquiler libre en Jerez está casi exactamente en este valor referencial, 538 € mensuales.

Si bien las viviendas usadas de propiedad en oferta presentan un precio medio de 190.250'13 € el solicitante representativo de este tipo de vivienda tan sólo está dispuesto a pagar poco más de 138.000 € como máximo, elemento que señala un desequilibrio en el mencionado submercado entre oferta y demanda.

Desde la perspectiva de la tipología de la vivienda se identifica un doble desequilibrio, ya que, mientras que las viviendas plurifamiliares de propiedad presentes en la oferta local muestran un precio de 163.179'24 €, el solicitante tipo que busca una vivienda de la misma tipología revela un precio de compra de reserva inferior a los 135.000 €.



## 5.- PERSPECTIVA GLOBAL

De la contraposición de las características socioeconómicas de la demanda de vivienda de la ciudad de Jerez de la Frontera, con los precios de la oferta y las actuales condiciones de financiación, se puede deducir cuál es el porcentaje de la demanda que quedará teóricamente excluido del mercado y que, por lo tanto, previsiblemente necesitará de ayudas para poder acceder a una vivienda.

Partiendo de los precios del mercado inmobiliario de la ciudad disponibles -último trimestre de 2006 para la información recogida de los anuncios publicados en la prensa especializada referentes a la obra nueva, la segunda mano y el alquiler-, el producto más económico en términos medios<sup>1</sup> es una vivienda con un precio total de 90.473,45 €. Tal y como queda recogido en el cuadro C1, si se consideran unas condiciones realistas de financiación -plazo de 30 años, financiación del 100% del precio de la vivienda, destinando no más del 40% de los ingresos mensuales al pago de la cuota hipotecaria y un tipo de interés del 3'945%-, acceder al producto más económico medio requiere unos ingresos mensuales netos no inferiores a los 1.072,68 €.

**Tabla C1. Accesibilidad económica en el mercado de vivienda de Jerez de la Frontera según producto, 2006.**

	Precio m <sup>2</sup>	Precio total de la vivienda	Intereses	Total Hipoteca	Cuota mensual	Ingresos mensuales mínimos
<b>Obra nueva media 87 m<sup>2</sup></b>	2.387,99	202.318,00	143.308,73	345.626,73	960,07	<b>2.400,18</b>
<b>2ª mano media 98 m<sup>2</sup></b>	1.927,65	190.250,13	134.760,64	325.010,77	902,81	<b>2.257,03</b>
<b>Mercado libre más económico: segunda mano 60.000 € 50 m<sup>2</sup></b>	1.200,00	60.000,00	42.500,04	102.500,04	284,72	<b>711,80</b>
<b>Producto más económico medio: 90.473,45 € 69 m<sup>2</sup></b>	1.352,74	90.473,45	64.085,43	154.558,88	429,07	<b>1.072,68</b>

*Nota metodológica:*

*Las condiciones de financiación son: un tipo de interés de referencia del 3,945% (correspondiente a la media del tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de 3 años de los datos mensuales para los últimos 12 meses según el Banco de España), un plazo de 30 años, un préstamo por el 100% del precio de venta de la vivienda.*

*\* Esfuerzo máximo del 40%.*

Por su parte, el Texto Integrado del Decreto 149/2003 relativo al IV Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, prevé para facilitar el acceso a la vivienda, entre otras, la promoción de viviendas nuevas protegidas en régimen general o en régimen especial. Para la zona donde se encuentra Jerez de la Frontera (municipio de precio máximo superior del grupo C, según la Orden VIV/1266/2006, del Ministerio de Vivienda), estas medidas se desarrollan a partir de dos precios: los 1.255'80 €/m<sup>2</sup> del régimen general, y los 1.172'08 €/m<sup>2</sup> del especial.



**Tabla C2. Accesibilidad económica al mercado de vivienda de Jerez de la Frontera según tipo de vivienda (MyA, protegida de régimen general o especial) y superficie.**

Mercado protegido, financiación libre

2006	Precio m <sup>2</sup>	Precio total de la vivienda	Intereses	Total Hipoteca	Cuota mensual	Ingresos mensuales mínimos*
Precio inic. MyA (75m <sup>2</sup> )	1.423,24	106.743,00	75.609,70	182.352,70	506,54	<b>1.266,35</b>
Precio inic. MyA (65m <sup>2</sup> )	1.423,24	92.510,60	65.528,61	158.039,21	439	<b>1.097,50</b>
Precio inic. MyA (55m <sup>2</sup> )	1.423,24	78.278,20	55.447,11	133.725,31	371,46	<b>928,65</b>
VP P. general (75m <sup>2</sup> )	1.255,80	94.185,00	66.714,44	160.899,44	446,94	<b>1.117,35</b>
VP P. general (65m <sup>2</sup> )	1.255,80	81.627,00	57.819,18	139.446,18	387,35	<b>968,38</b>
VP P. general (55m <sup>2</sup> )	1.255,80	69.069,00	48.923,92	117.992,92	327,76	<b>819,40</b>
VP R. especial (75m <sup>2</sup> )	1.172,08	87.906,00	62.266,81	150.172,81	417,15	<b>1.042,88</b>
VP R. especial (65m <sup>2</sup> )	1.172,08	76.185,20	53.964,57	130.149,77	361,53	<b>903,83</b>
VP R. especial (55m <sup>2</sup> )	1.172,08	64.464,40	45.662,33	110.126,73	305,91	<b>764,78</b>
	Precio máximo de referencia	Precio máximo de referencia global			Renta mensual máxima inicial	Ingresos mensuales mínimos*
Alquiler. R.B. y joven 25 a.						
VP Alquiler (75m <sup>2</sup> )	1.297,66	97.324,50			283,86	<b>709,66</b>
VP Alquiler (65m <sup>2</sup> )	1.297,66	84.347,90			246,01	<b>615,04</b>
VP Alquiler (55m <sup>2</sup> )	1.297,66	71.371,30			208,17	<b>520,42</b>

Nota metodológica:

Las condiciones de financiación son: un tipo de interés de referencia del 3,945% (correspondiente a la media del tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de 3 años de los datos mensuales para los últimos 12 meses según el Banco de España), un plazo de 30 años, un préstamo por el 100% del precio de venta de la vivienda.

\* Esfuerzo máximo del 40%.

Así mismo, el IV Plan recoge la figura de la vivienda protegida de iniciativa municipal y autonómica (MyA) como un producto para aquella demanda que se encuentra por encima de las condiciones de la protección pública, pero que aún no puede acceder al mercado libre. Para Jerez de la Frontera, el precio máximo previsto de la vivienda MyA es, según precios vigentes desde el 11 de enero de 2007, de 1.423,24 €/m<sup>2</sup>. Si se diversifica la superficie de la vivienda tipo en tipologías de 55 m<sup>2</sup>, 65 m<sup>2</sup> y 75 m<sup>2</sup> útiles sobre los módulos mencionados podemos conocer las condiciones económicas que exige cada producto, aplicando las condiciones de financiación y esfuerzo económico especificadas anteriormente.

En términos generales, y para el producto más económico medio del mercado (según precio total), según los propios solicitantes, la demanda de vivienda que no llega a este límite de 1.072,68 € de ingresos mensuales para poder acceder al precio del producto medio más económico del mercado es aproximadamente de entre un 26'6% de los solicitantes de vivienda libre y de al menos un 93,8% de los solicitantes de VPO. Esta demanda está formada en un 10% aproximadamente de los solicitantes de vivienda libre y el 93,8% de los solicitantes de VPO para el segmento de demanda menos solvente, con unos ingresos mensuales inferiores a 1,5 IPREM (SMI).



**Tabla C3a. Solicitantes según ingresos familiares mensuales netos (% sobre el total)**

Entre 300€ y 599€	3,8
Entre 600€ y 899€	8,7
Entre 900€ y 1.199€	24,5
Entre 1.200€ y 1.499€	20,1
Entre 1.500€ y 1.799€	10,3
Entre 1.800€ y 2.999€	26,1
3000€ y más	6,5
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

*Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenadas en las agencias inmobiliarias.*

**Tabla C3b. Solicitantes de VPO según ingresos familiares netos (% sobre total)**

Hasta 1'5 SMI €	93,8
Entre 1'5 SMI y 2'5 SMI	5,5
Hasta 2'5 SMI	0,7
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

*Fuente: elaboración propia a partir de los datos facilitados por el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera sobre los solicitantes de VPO del residencial Nereida.*

Por una parte, a priori, este 10%/93'8% de la demanda por debajo de 1,5 IPREM (SMI) tiene unos ingresos tan bajos que, al no poder destinar en ningún caso ni 325 € mensuales a cubrir las necesidades de vivienda (considerando el 40% máximo de los ingresos), fundamentalmente sólo puede encontrar salida -en escasa proporción-, en el mercado de compraventa más económico. Ninguna de las escasas ofertas del mercado de alquiler presentaba rentas por debajo de los 350 € mensuales.

Por la otra parte, el segmento de demanda con ingresos mensuales entre los correspondientes a 1,5 IPREM y los 1.072'68 €, disfruta de una leve mejora en la solvencia que le permitiría, en las condiciones adecuadas, acceder con mayor facilidad a la compra de una vivienda, régimen de tenencia que parecen preferir la mayoría de los solicitantes.

A partir de ingresos superiores a los 1.072'68 €, situación en la que se encuentra el 73'4% de los solicitantes de vivienda libre y un reducido 2'8% de la demanda de VPO (como mínimo), la accesibilidad mejora suficientemente como para optar a una parte del mercado libre de obra nueva y, especialmente, de segunda mano, ya que, en Jerez, el precio medio de la obra nueva es más elevado que el de la segunda mano (mientras que para la obra nueva hay que disponer, como media, de unos ingresos de 2.400'18 € mensuales, para la segunda mano esta barrera cae hasta los 2.257'03 €).



Ahora bien, no todos los hogares excluidos del mercado de vivienda libre disponen de las mismas condiciones a la hora de comprar o alquilar una vivienda. Se ha procedido a examinar la proporción de hogares que, sin llegar a los 1.072'68 € mensuales que les permitiría encontrar la vivienda más económica representativa que ofrece el mercado libre de Jerez, además no procede de una vivienda en propiedad que le proporcione una ayuda a la financiación de la operación.

Con la finalidad de determinar la mencionada proporción se han considerado dos umbrales: máximo y mínimo. El umbral mínimo establece el porcentaje más bajo de hogares excluidos del mercado libre tan sólo a partir de los datos recogidos sobre los solicitantes de vivienda libre, bajo la hipótesis consistente en que este es el grado mínimo de exclusión residencial. Por el otro lado, y teniendo en cuenta los datos referentes a los solicitantes de VPO, se ha procedido a calcular el porcentaje de exclusión de toda la demanda de vivienda, es decir, de la demanda de vivienda libre y de la demanda de VPO (umbral máximo). Los resultados se pueden encontrar en la página siguiente.

Como se puede apreciar, y se ha mencionado anteriormente, los hogares que no pueden acceder al mercado libre según sus ingresos familiares mensuales netos se sitúan entre un mínimo del 26'6% y un máximo del 56'2%. Esta proporción se compone en un 20'6% como mínimo y un 52'8% como máximo que, además, no son propietarios, y entre un 6'0% y un 3'4% restante que, aun no disponiendo de ingresos mensuales suficientes, son propietarios.

Entre ambos umbrales, se opta por aplicar el mínimo (exclusión del 20,6%) debido a que la inclusión de las solicitudes protegidas (que darían lugar al escenario máximo) incorporan con bastante seguridad un número de casos de perfil económico tan bajo que, muy probablemente, no sea del todo realista tenerlos en cuenta por su efecto distorsionador. Por decirlo de otra forma, la exclusión real estará mucho más cerca del 20,6% que del 52,8%. De acuerdo con este argumento, los análisis de las páginas siguientes se basarán en el primer porcentaje.

**Tabla C4a. Solicitantes de vivienda libre según ingresos familiares netos y vivienda de procedencia (% sobre el total de solicitantes de vivienda libre)**

Menos de 1,072,68 €	26,6
Vivienda de procedencia propia	6,0
Vivienda de procedencia no propia	20,6
1,072,68 € y más	73,4
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

*Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenadas en las agencias inmobiliarias.*



De la aplicación del umbral mínimo de exclusión al escenario demográfico alto (el más plausible) resulta la tabla C5. De acuerdo con ella, el 20'6% de la demanda representa unos 1.698 hogares en el periodo 2007-2010 (425 hogares anuales con necesidad de algún tipo de ayuda); unos 1.731 en el periodo 2011-2014 (433 hogares anuales con necesidades de ayuda), y unos 1.613 en el periodo 2015-2018 (403 hogares anuales con necesidad de algún tipo de ayuda).

**Tabla C4b. Solicitantes según ingresos familiares netos y vivienda de procedencia (% sobre el total)**

Menos de 962'33 €	56,2
Vivienda de procedencia propia	3,4
Vivienda de procedencia no propia	52,8
962'33 € y más	43,8
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

*Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenas en las agencias inmobiliarias y de los datos facilitados por el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera sobre los solicitantes del Residencial Nereida.*

**Tabla C5. Proyecciones de hogares con necesidad de ayudas en materia de vivienda según escenarios. (hipótesis: 20'6% de la demanda con necesidad de ayudas).**

Escenario alto	2007-2010		2011-2014		2015-2018	
	Nuevos hogares	Nuevos hogares con necesidades	Nuevos hogares	Nuevos hogares con necesidades	Nuevos hogares	Nuevos hogares con necesidades
TOTAL quinquenal	8.243	1.698	8.402	1.731	7.830	1.613
Promedio anual	2.061	425	2.101	433	1.957	403

La tabla anterior muestra el número de hogares que necesitarán viviendas y que no podrán encontrarlas en el mercado.

Por lo tanto, se debe tomar como orientación del volumen global de necesidades no satisfechas por el mercado libre, pero no determina cómo se tienen que cubrir estas necesidades, ni mucho menos, establece que este es el volumen de viviendas a edificar, que es, precisamente, lo que debe determinar el plan de vivienda. Es fundamental, pues, tomar las cifras recogidas en la tabla C5 con su propio significado: *número de hogares que necesitarán vivienda y que, de mantenerse las condiciones actuales, no tendrán cabida en el mercado libre*, necesidad que podrá ser cubierta de maneras, con actuaciones y desde frentes diferentes.



## 6.- CONCLUSIONES: DETERMINACIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA SOCIAL

La estructura de la población demandante de vivienda protegida muestra unas características muy determinadas, y la administración ha de tenerlas en cuenta para garantizar que los esfuerzos se adecuen al máximo. Hay que saber, pues, como es esta estructura.

Para determinarla, se han analizado las fichas utilizadas en el estudio de demanda y los datos sobre solicitantes de VPO.

El criterio para establecer las diversas tipologías de vivienda es doble: uno de superficie (donde el número de dormitorios se corresponde con tramos de metros cuadrados útiles<sup>1</sup>) y otro de precio que determina en última instancia el régimen que es necesario realizar para adecuar la oferta social a las necesidades del mismo tipo. Para asignar los casos de la muestra a las tipologías resultantes de la tabla, se ha tenido en cuenta el tamaño familiar<sup>2</sup> así como un criterio basado en “la mejor elección<sup>3</sup>”. Por poner un ejemplo del que este criterio quiere decir, si una familia de tres miembros quedase asignada dentro de una vivienda de tres dormitorios de régimen general, pero su renta también le permitiese acceder a una de tipo MyA que, incluso siendo algo más pequeña también tuviese superficie suficiente como para ser considerada de tres dormitorios, dicha familia pasaría a ser asignada definitivamente al grupo MyA.

<sup>1</sup>Los tramos suponen una correspondencia de superficies útiles de 55 a 65 m<sup>2</sup> para las viviendas de una a dos dormitorios, de 65 a 75 m<sup>2</sup> para los de tres dormitorios, y superiores a 75 m<sup>2</sup> para los de cuatro.

<sup>2</sup>Se asignan familias de una a dos personas a las viviendas de uno/dos dormitorios; familias de tres a cinco miembros a las de tres dormitorios, y de más de cinco miembros más de cuatro dormitorios.

<sup>3</sup>Según este criterio, se clasifican de superior a inferior los regímenes de acuerdo con este orden: MyA, general, especial y alquiler. Por lo tanto, las futuras necesidades de vivienda según régimen deben asociarse a los niveles de renta más que a la voluntad o a las preferencias de los solicitantes.

Además, se aplica un doble filtrado posterior: uno de renta, donde se han excluido las entradas que declaraban ingresos superiores a 1.072'68 € mensuales, necesarios para adquirir un producto mínimo en el mercado; y otro fundamentado en la juventud de los solicitantes, según el cual aquellas solicitudes realizadas por parejas de menos de 35 años se han asignado no a viviendas de dos habitaciones, sino de tres, bajo la hipótesis de que en un futuro más o menos próximo tendrán descendencia.

En resumen, para determinar las necesidades de vivienda social en cuanto a régimen y características de las viviendas según las características de las familias excluidas del mercado libre, se han considerado los siguientes criterios:

- Fichas resultantes del Estudio de Demanda y solicitudes de VPO al Ayuntamiento de Jerez de la Frontera
- 197 casos susceptibles de necesitar ayudas para acceder a una vivienda
- Clasificación por régimen y por tipología de vivienda: uno/dos, tres y cuatro dormitorios.
- Criterios de tamaño familiar y de ‘la mejor elección’
- Correcciones posteriores sobre los resultados de la muestra
- Corrección de mercado
- Corrección de juventud



De la aplicación de los criterios descritos anteriormente, la estructura de los hogares excluidos del mercado de vivienda libre de Jerez de la Frontera queda de la siguiente manera:

### Programación de viviendas por régimen y número de dormitorios

	1-2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios	TOTAL
MyA	6,6%	<i>Residual</i>	<i>Residual</i>	6,6%
General	<i>Residual</i>	15,7%	<i>Residual</i>	15,7%
Especial	39,6%	<i>Residual</i>	<i>Residual</i>	39,6%
Alquiler	4,1%	28,4%	2,0%	34,5%
Excluidos VPO	2,5%	0,5%	0,5%	3,6%
<b>TOTAL</b>	<b>52,8%</b>	<b>44,7%</b>	<b>2,5%</b>	<b>100,0%</b>

Este es el perfil de vivienda social a seguir como referencia. Predominan de forma muy contrastada los grupos de viviendas de régimen especial y de alquiler. Asimismo, la práctica totalidad de necesidades apuntan a viviendas de hasta tres dormitorios, de acuerdo con el predominio contrastado de solicitantes en núcleos unipersonales y en pareja.

Debe mencionarse la aparición -si bien minoritaria- de casos incluso excluidos de la VPO. Dentro de este grupo aparecerán todos aquellos individuos que disponen de rentas tan bajas, que ni tan sólo pueden acceder a un alquiler de renta básica a 25 años, que es el que presenta un precio más económico.

Es importante explicar brevemente la posible causa de la estructura de la tabla de la página anterior. Un vistazo al conjunto de ofertas procedentes del mercado libre muestra un gran número de casos con precios relativamente económicos, dentro del rango de precios que presenta la tabla C2 (página 16), relativa a la accesibilidad al mercado de vivienda protegida. Esto quiere decir que el propio mercado es capaz de satisfacer las necesidades de hogares que, por su estructura familiar y por su nivel de rentas, podrían ser asignados a los regímenes protegidos más caros, como el MyA o el de precio general. En la tabla, esta afirmación supone la presencia de porcentajes más bajos para ambos regímenes.

Un elemento crucial a la hora de determinar las características de la población objetivo de las viviendas sociales es el perfil de la demanda excluida del mercado: se trata mayoritariamente de jóvenes de entre 25 y 39 años, personas solas y parejas sin hijos.

Del cuadro de la página 27 referente al umbral mínimo de exclusión (el más plausible) y de la proyección de los nuevos hogares con necesidades (página 21) se puede desprender la cuantificación de estas necesidades en términos de viviendas por tipologías y regímenes según las características de los hogares excluidos del mercado de vivienda libre. La cuantificación que se muestra a la derecha está calculada en función del escenario demográfico alto, presuponiendo que el grado de exclusión se mantiene constante durante los tres cuatrienios:



**Cuantificación de las necesidades por régimen y número de dormitorios**  
*Escenario alto hipótesis 20'6%*

2007-2010	1-2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios	TOTAL
MyA	112	<i>Residual</i>	<i>Residual</i>	112
General	<i>Residual</i>	267	<i>Residual</i>	267
Especial	672	<i>Residual</i>	<i>Residual</i>	672
Alquiler	69	483	34	586
Excluidos VPO	43	9	9	60
<b>TOTAL</b>	<b>896</b>	<b>759</b>	<b>43</b>	<b>1.698</b>

2011-2014	1-2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios	TOTAL
MyA	114	<i>Residual</i>	<i>Residual</i>	114
General	<i>Residual</i>	272	<i>Residual</i>	272
Especial	685	<i>Residual</i>	<i>Residual</i>	685
Alquiler	70	492	35	597
Excluidos VPO	44	9	9	62
<b>TOTAL</b>	<b>914</b>	<b>773</b>	<b>44</b>	<b>1.731</b>

2015-2018	1-2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios	TOTAL
MyA	106	<i>Residual</i>	<i>Residual</i>	106
General	<i>Residual</i>	254	<i>Residual</i>	254
Especial	639	<i>Residual</i>	<i>Residual</i>	639
Alquiler	66	459	33	557
Excluidos VPO	41	8	8	57
<b>TOTAL</b>	<b>852</b>	<b>721</b>	<b>41</b>	<b>1.613</b>

Debe insistirse que las cifras reflejadas en la última tabla no se tienen que interpretar como la cantidad de viviendas a construir, sino como una mera cuantificación de los hogares que necesitarán ayudas para acceder a una vivienda, independiente de las herramientas que después se adopten para intentar satisfacer dichas necesidades en la práctica.



## ANEXO 2

# JUSTIFICACIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS Y NORMATIVA APLICABLE

## JUSTIFICACIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS

En este anexo al Plan Local de Vivienda, quedan expresadas las premisas por las que se realiza la distribución del número y tipo de viviendas protegidas en cada uno de los sectores y tipos de suelo, que se recogen en el Plan General de Ordenación Urbana de Jerez.

Partiendo de la distribución de viviendas protegidas realizada en el Plan General de Ordenación Urbana, se ha procedido a distribuir las viviendas según el programa al que estén acogidas, aplicando los criterios y exigencias del Plan Concertado de Vivienda y Suelo.

Los distintos programas en los que se distribuyen las viviendas protegidas son los siguientes:

VIVIENDAS PROTEGIDAS EN VENTA			VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ALQUILER			
PORCENTAJE ESTABLECIDO EN ESTUDIO NECESIDADES 61,90 %			PORCENTAJE ESTABLECIDO EN ESTUDIO NECESIDADES 38,1 %			
			60%		40%	
RÉGIMEN ESPECIAL < 2,5 IPREM	PRECIO GENERAL < 3,5 IPREM	MYA < 5,5, IPREM	INTEGRACIÓN SOCIAL Y ALOJAMIENTOS < 1 IPREM	RENTA BÁSICA < 2,5 IPREM	OPCIÓN COMPRA < 3,5 IPREM	ALOJAMIENTOS < 3,5 IPREM
PORCENTAJE ENV 63,98 %	PORCENTAJE ENV 25,36 %	PORCENTAJE ENV 10,66 %	30%	70%	30%	70%

Cabe observar que las viviendas protegidas están divididas en primer lugar según su destino, ya sea para venta o para alquiler y, en cada uno de ellos, en función de los tramos de los ingresos de los beneficiarios a los que van dirigidas.

Asimismo, quedan establecidos en el anterior cuadro los porcentajes que son de aplicación al reparto de las viviendas según cada tipo de programa.

Además, este reparto se ha realizado para cada tipo de suelo que se encuentra recogido en el Plan General de Ordenación Urbana, y que son los siguientes:

1. Suelo Urbanizable Sectorizado
2. Suelo Urbano No Consolidado
3. Área de Reserva

También hay que destacar que se ha tenido en cuenta el Estudio de Necesidades de Vivienda, que su día realizó EMUVIJESA, y que ha marcado los parámetros de aplicación en cada uno de los programas.

## NORMATIVA DE APLICACIÓN

A continuación se transcriben las distintas normas de aplicación que han servido para elaborar la distribución de las viviendas protegidas en la ciudad.

### 1.- NORMA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

#### DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS RÉGIMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Art. 5.2.1. Sobre el carácter de las determinaciones.

Son determinaciones estructurales del presente Plan General a los efectos del artículo 10 de la LOUA:

- a) La calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida.
- b) La distribución cuantitativa en unidades de aprovechamiento, edificabilidades y número de viviendas que de esta calificación se hace en las fichas de las Normas Particulares correspondientes a cada sector o área de reforma interior con el uso característico de residencial.

Art. 5.2.2. La Calificación de Viviendas Protegidas.

Conforme a las previsiones del artículo 6.4.1, en aquellos casos en los que el presente Plan establezca una reserva mínima de viviendas protegidas únicamente podrá destinarse el uso pormenorizado de vivienda a:

- a) Viviendas de Protección Oficial conforme a la normativa vigente en cada momento.
- b) Viviendas de Protección Pública, entendiéndose por tales las que cumpliendo las condiciones de uso, destino, precio de venta o alquiler, diseño y calidad que se establezcan por la normativa autonómica, sean calificadas como tales por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. Del mismo modo, excepcionalmente, se podrán considerar viviendas de protección pública a estos efectos, aquellas que cumpliendo las condiciones de uso, destino, calidad y precio de venta o alquiler que se establezcan en la normativa autonómica, puedan ser declaradas como tales por la citada Consejería, a propuesta del Ayuntamiento.

Art. 5.2.3. Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las

Viviendas Protegidas.

La ubicación concreta de la calificación de Viviendas Protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento:

- a) El Plan Parcial, en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable en los que el Plan General no establece la ordenación pormenorizada completa, la localización en parcelas determinadas de la reserva de terrenos con la calificación urbanística de viviendas protegidas.

- b) El Plan Especial en las áreas de reforma interior con ordenación pormenorizada diferida.
- c) El Estudio de Detalle en los sectores de suelo urbanizable ordenado.
- d) El Estudio de Detalle en los sectores y áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada. De igual modo, se precisará para esta función la elaboración de Estudio de Detalle en las Áreas de Transferencias de Aprovechamientos cuando así se requiera en la ficha del Anexo de estas Normas.

#### Art. 5.2.4. Planes Especiales para la calificación de Viviendas Protegidas.

Podrán formularse, en cualquier momento, Planes Especiales para establecer en el suelo urbano la calificación de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública

#### Art. 5.2.5. Porcentaje de viviendas protegidas en el sistema de expropiación derivado de una declaración de incumplimiento.

En los sectores y áreas de reforma interior con uso característico de residencial en los que se determine como sistema de actuación el de expropiación como sustitutivo del de compensación por razón de una declaración de incumplimiento de deberes, el porcentaje de viviendas que se establece como mínimo en las fichas correspondientes se verá incrementado en un 10%.

#### Art. 5.2.6. Cómputo de la reserva mínima de Viviendas Protegidas y número de viviendas totales.

1. El aprovechamiento urbanístico y el número (o porcentaje en relación con el total) de viviendas con la calificación de Vivienda Protegida establecida por el presente Plan en cada una de las fichas de los sectores y áreas de reforma interior con uso característico de residencial tendrá el carácter de mínimo.

2. Como medida de fomento se establece que el parámetro de número máximo de viviendas de cualquier clase establecido en las fichas de cada sector o área de reforma interior podrá incrementarse hasta un máximo de un 5% por el Plan Parcial o Plan Especial, si la totalidad del incremento se destina a ampliar las reservas mínimas de viviendas protegidas establecidas en las correspondientes fichas. Esta medida no se aplicará cuando el resultado final sitúe al ámbito por encima de la densidad máxima legalmente establecida en el artículo 17 de la Ley andaluza 7/2002. En ningún caso se derivará de esta medida incremento de la edificabilidad establecida.

En atención a los nuevos productos de Vivienda Protegida, en aquellos ámbitos en que esté limitado el número de viviendas, y sólo a efectos de la cuantificación del número máximo de viviendas en los parámetros generales de la ordenación, para viviendas protegidas con una superficie útil no superior a 60 m<sup>2</sup>, podrá cuantificarse 2 viviendas por cada 3 viviendas de las descritas. En el caso de Alojamientos de Promoción Pública podrá cuantificarse 1 vivienda por cada 2 alojamientos.

3. De forma excepcional y justificada en la poca entidad del desarrollo urbanístico, el Plan, conforme a lo previsto en el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, no establece como obligatoria sino como potestativa la reserva del 30% del aprovechamiento con la calificación de vivienda protegida en zonas del Suelo Urbano No Consolidado con uso residencial en las que el número de viviendas resultantes con dicha calificación no sea superior a 10.

Art. 5.2.7. El Patrimonio Municipal de Suelo y la calificación de Viviendas Protegidas.

1. Los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la Administración Urbanística Municipal en sectores y áreas de reforma interior con el uso característico residencial se materializará, preferentemente, en parcelas calificadas de Viviendas Protegidas, debiendo en el seno del Proyecto de Reparcelación aplicarse el oportuno coeficiente de ponderación, que en ningún caso será superior al 80% del valor atribuido a la vivienda libre.
2. El valor de los terrenos destinados a la construcción de viviendas protegidas pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo, sumado al total del importe de las obras de urbanización necesarias, no podrá exceder del 15 por 100 de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil en el momento de la calificación o declaración de la vivienda, establecido en los correspondientes planes de vivienda de la Comunidad Autónoma, por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas.
3. Los Patrimonios Públicos de Suelo cederán gratuitamente suelo para la construcción de Viviendas de Promoción Pública en Alquiler. En este caso, si las viviendas promovidas fueran enajenadas, el 15 por 100 del importe de la venta deberá ser reintegrado al Patrimonio Público correspondiente.

Art. 5.2.8. Vinculación de la Calificación de Viviendas Protegidas.

1. La concesión de las licencias de edificación para las parcelas calificadas de vivienda protegida, exigirá la previa Calificación Provisional del Proyecto presentado por la Administración competente. De igual forma, para la concesión de la licencia de primera utilización se exigirá la Calificación Definitiva de las Obras.
2. En ningún caso podría producirse una innovación del planeamiento aprobado dirigida a alterar calificación de vivienda protegida cuando haya sido aprobado el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución en la que se localicen las parcelas así calificadas y se hayan culminado las obras de urbanización. Si no se han culminado las obras de urbanización podrá alterarse, mediante la innovación del planeamiento y del proyecto de reparcelación, la calificación urbanística de viviendas protegidas entre las propias parcelas del ámbito siempre que se garantice en la propia unidad de ejecución al menos la proporción inicial establecida de viviendas protegidas.
4. Los plazos de edificación para las parcelas con destino a viviendas protegidas podrán ser reducidos por acuerdo de la Administración Urbanística conforme a las previsiones del artículo 36.1, 88 y 106 de la LOUA.

## 2.- NORMA APLICABLE SEGÚN EL PLAN CONCERTADO DE VIVIENDA Y SUELO

### CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*DECRETO 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.*

Artículo 4. Medidas para favorecer el acceso a la vivienda protegida.

1. Para facilitar el acceso a una vivienda protegida a las personas destinatarias a que se refiere el artículo 3, se establecen medidas para fomentar la generación de suelo edificable, con unos precios máximos de repercusión que permitan la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción, así como medidas dirigidas a fomentar dicha promoción, generando una oferta suficiente de viviendas, tanto en venta como en alquiler, así como fomentar la adquisición de viviendas usadas y el alquiler de las viviendas existentes.

2. Esta oferta de vivienda protegida se estructura en función del nivel de ingresos de la unidad familiar, conforme a lo recogido en el Pacto Andaluz por la Vivienda que prevé la ejecución de 300.000 viviendas protegidas en el periodo 2008- 2017, tanto en venta como en alquiler, y distribuidas orientativamente de la siguiente forma:

- a) 10.000 viviendas para personas destinatarias con ingresos inferiores al IPREM.
- b) 200.000 viviendas para personas destinatarias con ingresos entre 1 y 2,5 veces el IPREM.
- c) 40.000 viviendas para personas destinatarias con ingresos entre 2,5 y 3,5 veces el IPREM.
- d) 40.000 viviendas para personas destinatarias con ingresos entre 3,5 y 5,5 veces el IPREM.
- e) 10.000 alojamientos en alquiler para personas destinatarias que no puedan acceder por su nivel de ingresos y demás circunstancias personales y familiares a una vivienda.

Durante la vigencia del presente Plan Concertado se tenderá a la consecución de los objetivos señalados anteriormente.

3. En los terrenos legalmente reservados para viviendas protegidas, en cada promoción se ejecutará el 25% de las viviendas acogidas a los siguientes programas:

- a) Viviendas Protegidas de Régimen Especial.
- b) Viviendas Protegidas en Alquiler para Jóvenes con Opción de Compra.
- c) Viviendas Protegidas en Alquiler de Renta Básica.

4. En el marco de las competencias municipales, las previsiones recogidas en este artículo se adecuarán a las necesidades de vivienda existente en cada municipio, que se determinarán en los correspondientes planes municipales de vivienda a los que se refiere el artículo 7.

Artículo 7. Planes municipales de vivienda.

1. Para el desarrollo de las actuaciones contenidas en el presente Plan Concertado, los ayuntamientos podrán aprobar un plan municipal de vivienda, que contendrá, como mínimo, el siguiente contenido:

a) Los estudios de las necesidades de vivienda y del nivel de renta de las familias residentes en el municipio, desagregados por sexo, al objeto de determinar las viviendas protegidas necesarias y sus tipologías.

b) Las propuestas de cuantificación y localización de las viviendas protegidas acogidas a los distintos programas.

c) Las propuestas de reservas de suelo para su destino a la construcción de vivienda protegida.

d) Los alojamientos protegidos que son necesarios y la determinación de los equipamientos e infraestructuras urbanas para el abastecimiento de los mismos que se deben reservar a tal fin, de conformidad con la legislación aplicable.

e) Las propuestas de actuaciones de rehabilitación, ya sea del parque de viviendas en general, ya sea de áreas o de centros históricos.

f) Las propuestas de viviendas de promoción pública y su localización.

g) El sistema de selección de las personas destinatarias de las viviendas y alojamientos protegidos.

2. En la elaboración de estos planes se fomentará la participación de las organizaciones empresariales y sindicales más representativas en el territorio de Andalucía, al objeto de garantizar la intervención de los agentes firmantes del Pacto Andaluz por la Vivienda.

Antes de su aprobación, los planes serán remitidos a la Consejería competente en materia de vivienda para comprobar que se ajustan a lo dispuesto en el apartado anterior.

3. La elaboración y redacción de estos planes se financiará por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, previa la suscripción del oportuno convenio con el correspondiente ayuntamiento.

Artículo 17. Viviendas sobre suelos procedentes del 10% de cesión de los aprovechamientos al ayuntamiento.

Los suelos a los que se refiere el artículo 17.7, segundo párrafo, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, habrán de destinarse a promociones acogidas a Programas cuyos destinatarios tengan unos ingresos no superiores a 2,5 veces el IPREM y, preferentemente, a actuaciones de Promoción Pública para la Integración Social y Alojamientos de Promoción Pública, de conformidad con lo que establezca, en su caso, el correspondiente Plan Municipal de Vivienda.

Acceso a la vivienda en propiedad

Sección 1.ª Viviendas protegidas de régimen especial

2. En las promociones que se acojan a este Programa deberá destinarse el 70% de las viviendas a jóvenes, salvo que el plan municipal de vivienda prevea un porcentaje diferente.

En el supuesto que no hubiera bastantes solicitudes para cubrir el porcentaje antes citado, las viviendas serán adjudicadas a otros solicitantes que cumplan los requisitos exigidos.

*ORDEN de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegidas*

Artículo 10. Solicitud de calificación provisional. Documentación.

A fin de agilizar el procedimiento de calificación provisional las personas promotoras de viviendas protegidas, presentarán junto con la documentación establecida en el artículo 35.1 del Reglamento de Viviendas Protegidas, aprobado por el Decreto 149/2006, de 25 de julio, la siguiente:

b) El certificado expresado en el apartado d) del citado artículo deberá especificar la procedencia de los terrenos que, en su caso, determina su destino a vivienda protegida a efectos de comprobar, entre otros aspectos, el cumplimiento de la obligación de acoger a determinados Programas los porcentajes mínimos de viviendas establecidos en el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con la disposición adicional decimotercera del vigente Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003- 2007, o, en su caso, de lo que determinen al respecto los posteriores Planes, y en el artículo 17.7 de la citada Ley.

Cuando no se presente licencia de obras se hará constar en dicho certificado la adecuación del proyecto presentado a las condiciones urbanísticas y constructivas que resulten de aplicación en relación con las competencias que estén asignadas a los Ayuntamientos.

## ANEXO 3

# DISTRIBUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS SEGÚN EL PLAN GENERAL

### ANEXO 3. DISTRIBUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS SEGÚN PLAN GENERAL

#### CUADRO RESUMEN DE DETERMINACIONES DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

NOMBRE	SUP. GENERALES sup bruta	SUP. PORMENORIZADAS				total dotacion m2/100m2 residencial	EDIFICABILIDAD								VIVIENDAS viv					
		zona verde	equipamiento				coef edifc	max edif.	edificabilidad residencial máxima	VPO % ed. resid	mínima edif VPO	r a x max unif	min comer terciario	max activ econ	Nº MAX VIV.	densidad viv/ha	preexis- tente s	Nº TOTAL viv		
<b>SECTORES RESIDENCIAL Nucleo Pr.</b>																				
ABIERTAS DE CAULINA	434.800	65.220	15,00%	46.632	10,72%	111.852	0,45	195.660	90,00%	176.094	33,00%	58.111	#	30,00%	10,00%	0,00%	1.608	37	21	1.587
CANALEJA	240.051	60.013	25,00%	21.312	8,88%	81.325	0,45	108.023	88,00%	95.060	30,00%	28.518	#	30,00%	12,00%	0,00%	888	37	4	884
GERALDINO	358.975	35.898	10,00%	36.888	10,28%	72.786	0,45	161.539	88,00%	142.154	30,00%	42.646	#	33,00%	12,00%	0,00%	1.272	36	15	1.257
MONTEALTO	791.925	118.789	15,00%	96.900	12,24%	215.689	0,45	356.366	90,00%	320.730	30,00%	96.219	#	40,00%	10,00%	0,00%	2.850	36	0	2.850
MIRABAL	536.628	80.494	15,00%	55.999	10,44%	136.493	0,45	241.483	90,00%	217.334	30,00%	65.200	#	40,00%	10,00%	0,00%	1.931	36	3	1.928
MONTEALEGRE I	213.561	21.356	10,00%	18.384	8,61%	39.740	0,45	96.102	90,00%	86.492	30,00%	25.948	#	40,00%	10,00%	0,00%	766	36	26	740
MONTEALEGRE II	298.715	29.872	10,00%	31.175	10,44%	61.047	0,45	134.422	90,00%	120.980	30,00%	36.294	#	40,00%	10,00%	0,00%	1.075	36	40	1.035
PAGO DE LIMA	321.014	38.522	12,00%	33.495	10,43%	72.017	0,45	144.456	90,00%	130.011	33,00%	42.904	#	40,00%	10,00%	0,00%	1.155	36	35	1.120
PINOSOLETE	608.079	97.293	16,00%	61.712	10,15%	159.005	0,45	273.636	88,00%	240.799	30,00%	72.240	#	38,00%	12,00%	0,00%	2.128	35	35	2.093
SAN JOSE OBRERO-CAMINO DE ESPERA	487.386	73.108	15,00%	52.287	10,73%	125.395	0,45	219.324	88,00%	193.005	33,00%	63.692	#	28,00%	12,00%	0,00%	1.803	37	31	1.772
LOS VILLARES II	396.780	59.517	15,00%	40.252	10,14%	99.769	0,44	174.583	88,00%	153.633	30,00%	46.090	#	38,00%	12,00%	0,00%	1.388	35	3	1.385
GUADALCACÍN I	146.231	29.246	20,00%	10.934	7,48%	40.180	0,4	58.492	85,00%	49.719	30,00%	14.916	#	33,00%	8,00%	7,00%	497	34	8	489
	<b>4.834.145</b>							<b>2.164.086</b>		<b>1.926.011</b>		<b>592.776</b>					<b>17.361</b>		<b>221</b>	<b>17.140</b>
<b>SECTORES RESIDENCIAL otros nucleos</b>																				
LA BARCA-GARRAPILOS I	148.702	14.870	10,00%	12.840	8,63%	27.710	0,4	59.481	90,00%	53.533	70,00%	37.473	#	27,00%	10,00%	0,00%	535	36	0	535
NUEVA JARILLA NORTE	89.866	13.480	15,00%	7.260	8,08%	20.740	0,47	42.237	80,00%	33.790	50,00%	16.895	#	30,00%	5,00%	15,00%	330	37	0	330
	<b>238.568</b>							<b>101.718</b>		<b>87.322</b>		<b>54.368</b>					<b>865</b>		<b>0</b>	<b>865</b>
<b>SECTORES A. ECONOMICA Nucleo Pr.</b>																				
EL CARRERISTA	291.724	49.593	17,00%	11.669	4,00%	61.262	0,45	131.276	0,00%	0	0,00%	0	#	0,00%	0,00%	100,00%				
DEHESA DE SILES II	983.859	177.095	18,00%	39.354	4,00%	216.449	0,4	393.544	0,00%	0	0,00%	0	#	0,00%	0,00%	100,00%				
HOSPITAL	1.223.803	263.118	21,50%	56.907	4,65%	320.024	0,4	489.521	0,00%	0	0,00%	0	#	0,00%	0,00%	100,00%				
EL JUNCAL I	394.539	39.454	10,00%	15.782	4,00%	55.235	0,4	157.816	0,00%	0	0,00%	0	#	0,00%	0,00%	100,00%				
PARPALANA	573.357	126.139	22,00%	22.934	4,00%	149.073	0,4	229.343	0,00%	0	0,00%	0	#	0,00%	0,00%	100,00%				
PASTRANILLA	271.737	35.326	13,00%	10.869	4,00%	46.195	0,45	122.282	0,00%	0	0,00%	0	#	0,00%	0,00%	100,00%				
	<b>3.739.019</b>							<b>1.523.781</b>												
<b>SECTORES A. ECON. otros nucleos</b>																				
LA BARCA-GARRAPILOS II	125.478	15.057	12,00%	5.019	4,00%	20.076	0,4	50.191	0,00%	0	0,00%	0	#	0,00%	0,00%	100,00%				
VEGAS DEL TORNO	43.199	4.320	10,00%	1.728	4,00%	6.048	0,4	17.280	0,00%	0	0,00%	0	#	0,00%	0,00%	100,00%				
	<b>168.677</b>							<b>67.471</b>												
<b>TOTAL</b>	<b>8.980.409</b>							<b>3.857.055</b>		<b>2.013.333</b>		<b>647.144</b>					<b>18.226</b>		<b>221</b>	<b>18.005</b>
<b>SECTORES SISTEMAS GENERALES</b>																				
SG CAÑADA DEL CARRILLO	610.574																			
SG CEMENTERIO I	49.990																			
SG CEMENTERIO II	53.619																			
SG MONTECASTILLO	503.245																			
SG RANCHO DEL PADRE BUENO	286.464																			
SG HOSPITAL	299.907																			
SG LOS VILLARES	200.264																			
SG TORROX II	388.000																			
SG ARROYO DEL RANO - NUEVA JARILLA	14.959																			
SG NUEVO CEMENTERIO - LA BARCA	19.728																			
<b>TOTAL</b>	<b>2.426.750</b>																			

CUADRO RESUMEN DE DETERMINACIONES DE SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

NOMBRE	SUP. GENERALES		SUP. PORMENORIZADAS				EDIFICABILIDAD					VIVIENDAS				
	sup bruta	zona verde		equipamiento	total dotación	coef edifc	máx. edificabilidad	edificabilidad residencial máxima	VPO % ed. resid	mínima edif VPO	nº máx. viv.	Nº min VPO	densidad viv/ha	viv preexistentes	Nº TOTAL viv	
ARI - A01 - JUDERIA	1.825	1.362	85,00%	0	0,00%	1.362	0,438	702	100,00%	702	0,00%	0	0	0	0	
ARI - A02 - ARROYO	6.827	3.072	45,00%	0	0,00%	3.072	0,821	5.605	12,00%	673	0,00%	0	0	0	0	
AIA - C01 - FLOR DE MAYO	2.665	0	0,00%	0	0,00%	0	1	2.665	100,00%	2.665	0,00%	0	28	0	26	
ARI - C02 - ALBARIZONES NORTE	24.428	3.287	14,00%	1.408	6,00%	4.695	0,4	9.392	100,00%	9.392	30,00%	2.818	80	31	80	
AIA - C03 - ALBARRACIN	638	0	0,00%	0	0,00%	0	1,41	900	100,00%	900	0,00%	0	9	0	9	
AIA - C04 - BIDASOA	5.135	0	0,00%	0	0,00%	0	0,96	4.633	100,00%	4.633	0,00%	0	51	0	48	
AIA - C05 - ALBALADEJO	9.478	806	8,50%	0	0,00%	806	0,8	7.582	100,00%	7.582	0,00%	0	75	0	74	
AIA - C06 - CALLE PERILLO	4.395	0	0,00%	0	0,00%	0	0,91	3.517	100,00%	3.517	0,00%	0	43	0	43	
ARI - C07 - EL ROCIO	5.299	965	25,00%	0	0,00%	965	0,75	2.894	100,00%	2.894	0,00%	0	32	0	28	
AIA - C08 - CALLE MAGIA	2.940	0	0,00%	0	0,00%	0	1	2.940	100,00%	2.940	0,00%	0	32	0	32	
AIA - C09 - CALLE ESLA	2.203	0	0,00%	0	0,00%	0	1,2	2.032	100,00%	2.032	0,00%	0	24	0	24	
AIA - C10 - PICADUEÑA ALTA	6.378	255	4,00%	0	0,00%	255	0,55	3.508	100,00%	3.508	0,00%	0	35	0	30	
AIA - C11 - CALLE MANJÓN	2.654	0	0,00%	0	0,00%	0	1,302	3.456	100,00%	3.456	0,00%	0	38	0	38	
AIA - C12 - HIJUELA DEL AGRIMENSOR	740	167	22,57%	0	0,00%	167	1,3	962	100,00%	962	0,00%	0	12	0	10	
AIA - C13 - PICADUEÑA BAJA	13.223	0	0,00%	0	0,00%	0	0,65	8.595	95,00%	8.165	0,00%	0	88	0	81	
AIA - C14 - CALLE POLAS	7.193	0	0,00%	176	2,45%	176	1,1	7.912	90,00%	7.121	30,00%	2.136	78	23	74	
ARI - D01 - AZUCARERA. SAN JERONIMO	51.176	6.985	15,00%	1.305	2,80%	8.290	0,6	27.948	93,00%	25.992	30,00%	7.797	258	86	258	
ARI - D02 - SANTA ANA	42.384	5.322	13,00%	1.228	3,00%	6.550	0,48	19.655	100,00%	19.655	0,00%	0	168	0	128	
ARI - E01 - LOS ALBARIZONES SUR	23.600	3.186	13,50%	0	0,00%	3.186	0,45	10.620	100,00%	10.620	30,00%	3.186	84	35	84	
ARI(OD) - E02 - SANTA MARÍA DEL PINO	243.386	24.338	10,00%	9.735	4,00%	34.073	0,25	60.847	90,00%	54.762	0,00%	0	243	0	179	
ARI(OD) - E03 - CAULINA NORTE	870.862	87.100	10,00%	20.880	2,40%	107.980	0,25	217.716	90,00%	195.944	0,00%	0	870	0	700	
ARI(OD) - E04 - CAULINA SUR	718.333	71.800	10,00%	17.232	2,40%	89.032	0,25	179.583	90,00%	161.625	0,00%	0	718	0	659	
ARI - F01 - HIJUELA DE SIETE PINOS	135.884	67.942	50,00%	20.383	15,00%	88.325	0,5	67.942	90,00%	61.148	90,00%	55.033	665	611	665	
ARI - F02 - AVENIDA DE EUROPA	12.150	2.353	19,37%	0	0,00%	2.353	0,86	10.449	75,00%	7.837	30,00%	2.351	106	26	106	
ARI - F03 - SAN JOSE OBRERO, HIJUELA DE LA PLATERA	38.468	6.155	16,00%	0	0,00%	6.155	0,7	26.928	95,00%	25.581	30,00%	7.674	240	85	240	
ARI - F04 - CERROFRUTO	18.612	2.233	12,00%	0	0,00%	2.233	1,62	30.151	89,00%	26.835	100,00%	26.835	223	298	-76	
ARI - F05 - LA HOYANCA	81.096	48.658	60,00%	4.865	6,00%	53.523	0,34	27.573	89,00%	24.540	100,00%	24.540	311	272	291	
ARI - F06 - TAXDIRT	10.020	4.008	40,00%	0	0,00%	4.008	1	10.020	100,00%	10.020	30,00%	3.006	110	33	110	
AIA - F07 - C/ PIZARRO ESQUINA DUQUE DE ABRANTES	4.563	0	0,00%	0	0,00%	0	1,3	4.436	100,00%	4.436	0,00%	0	41	0	41	
ARI - F08 - HARINERA	10.199	1.859	25,00%	446	6,00%	2.305	1	7.436	77,00%	5.726	30,00%	1.718	64	19	64	
ARI - F09 - CUATRO CAMINOS	19.749	4.870	24,66%	0	0,00%	4.870	0,95	18.762	86,00%	16.135	30,00%	4.840	190	53	190	
ARI - F10 - PICADUEÑA BAJA	18.365	5.143	28,00%	0	0,00%	5.143	1,05	19.283	85,00%	16.391	30,00%	4.917	183	54	183	
ARI - F11 - SAN JUAN DE DIOS	63.613	25.220	58,00%	6.958	16,00%	32.178	0,76	33.047	100,00%	33.047	100,00%	33.047	300	367	-48	
ARI - F12 - AVENIDA DE LA FERIA	23.120	4.685	23,00%	1.018	5,00%	5.703	1	20.366	84,00%	17.107	30,00%	5.132	189	57	189	
ARI - F13 - EL PANDERO	13.356	1.870	14,00%	294	2,20%	2.164	0,84	11.219	85,00%	9.536	100,00%	9.536	124	105	0	
AIA - F14 - BOABDIL	1.709	0	0,00%	0	0,00%	0	1,664	2.844	75,00%	2.133	0,00%	0	30	0	30	
AIA - F15 - CRUZ DEL CANTO	2.283	0	0,00%	0	0,00%	0	1,2	2.740	90,00%	2.466	0,00%	0	30	0	28	
ARI - F16 - CALLE PIZARRO	15.569	3.892	25,00%	934	6,00%	4.826	1,3	20.240	80,00%	16.192	30,00%	4.858	155	53	155	
SECTOR - F17 - FABRICA DE BOTELLA	129.383	17.690	15,75%	20.220	18,00%	37.910	1	112.340	70,00%	78.638	30,00%	23.591	842	262	842	
ARI - G01 - EL CALVARIO	28.801	4.358	15,13%	0	0,00%	4.358	0,392	11.290	0,00%	0	0,00%	0				
ARI - G02 - AZUCARERA. POZOALBERO	33.344	4.668	14,00%	0	0,00%	4.668	0,6	20.006	0,00%	0	0,00%	0				
SECTOR - G03 - RANCHO DEL RAHO	246.797	24.674	10,00%	9.870	4,00%	34.544	0,41	101.187	0,00%	0	0,00%	0				
ARI - G04 - CARRETERA DE TREBUJENA	46.314	23.157	50,00%	0	0,00%	23.157	0,39	18.062	0,00%	0	0,00%	0				
ARI - G05 - CARRETERA DE TREBUJENA	13.144	1.840	14,00%	0	0,00%	1.840	0,39	5.126	0,00%	0	0,00%	0				

CUADRO RESUMEN DE DETERMINACIONES DE SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (continuación)

NOMBRE	SUP. GENERALES		SUP. PORMENORIZADAS				EDIFICABILIDAD					VIVIENDAS					
	sup. bruta		zona verde	equipamiento	total dotación	coef Edif.	max edificabilidad	edificabilidad residencial máxima	VPO % ed. resid	mínima edif VPO	nº máx. viv.	Nº mín VPO	densidad viv/ha	viv. preexistentes	Nº TOTAL viv		
ARI - ES01 - ESTELLA CALLE DUQUE	13.834		0	3.458	25,00%	3.458	0,31	4.289	95,00%	4.074	30,00%	1.222	45	13	33	0	45
ARI - ES02 - ESTELLA CALLE RONDA	10.692		1.096	0	0,00%	1.096	0,34	3.635	100,00%	3.635	30,00%	1.091	40	12	38	0	40
ARI - ES03 - ESTELLA CALLE LA SIERRA	27.459		3.102	0	0,00%	3.102	0,34	8.789	95,00%	8.349	30,00%	2.505	92	27	36	0	92
ARI - ES04 - ESTELLA MAJADA ALTA	42.523		8.504	1.703	4,00%	10.207	0,34	14.458	0,00%	0	0,00%	0	0	0	0	0	0
ARI - ET01 - EL TORNO TRASERAS CALLE POZO	30.871		4.630	1.543	5,00%	6.173	0,36	11.114	95,00%	10.558	30,00%	3.167	110	35	36	0	110
ARI - ET02 - EL TORNO CALLE GUADALETE	12.676		1.267	254	2,00%	1.521	0,38	4.817	100,00%	4.817	30,00%	1.445	52	16	42	0	52
ARI - LB01 - LA BARCA CALLE ARROYO DULCE	24.684		4.937	988	4,00%	5.925	0,37	9.133	95,00%	8.676	30,00%	2.603	94	28	39	0	94
ARI - LB02 - LA BARCA CAMINO DE LA RESIDENCIA	19.442		2.333	0	0,00%	2.333	0,43	8.360	95,00%	7.942	30,00%	2.383	87	26	45	0	87
AIA - LB03 - LA BARCA CALLE SELVA	3.770		0	0	0,00%	0	0,65	2.451	100,00%	2.451	0,00%	0	15	0	40	0	15
ARI - LBCH - CHAPARRITO	430.509		54.244	3.651	0,85%	57.895	0,06	25.831	100,00%	25.831	0,00%	0	129	0	3	100	29
ARI - LI01 - LA INA OESTE	7.442		1.042	223	3,00%	1.265	0,4	2.977	100,00%	2.977	30,00%	893	33	9	45	0	33
ARI - LI02 - LA INA NTRA SRA DE ARACELI	10.259		6.053	0	0,00%	6.053	0,36	3.693	100,00%	3.693	100,00%	3.693	40	40	39	0	40
ARI - LI03 - LA INA ESTE	16.795		4.199	672	4,00%	4.871	0,31	5.206	100,00%	5.206	100,00%	5.206	56	57	34	1	55
ARI - NJ01 - NUEVA JARILLA SUR	31.662		6.451	4.580	14,47%	11.031	0,24	7.599	100,00%	7.599	100,00%	7.599	74	74	24	0	74
ARI - MJ01 - MAJARROMAQUE CALLE LA TIERRA	33.342		3.334	1.334	4,00%	4.668	0,38	12.670	100,00%	12.670	30,00%	3.801	138	42	42	0	138
ARI - SI01 - SAN ISIDRO CALLE NORTE	18.256		1.643	730	4,00%	2.373	0,37	6.755	100,00%	6.755	30,00%	2.026	74	22	41	0	74
ARI - SI02 - SAN ISIDRO CALLE LEVANTE	12.437		1.244	0	0,00%	1.244	0,34	4.229	100,00%	4.229	30,00%	1.269	46	14	37	0	46
ARI - SI03 - SAN ISIDRO CALLE PONIENTE	13.253		1.723	0	0,00%	1.723	0,43	5.699	100,00%	5.699	30,00%	1.710	62	18	47	0	62
ARI - TC01 - TORRECERA CALLE RAFAEL ALBERTI	21.143		2.114	1.902	9,00%	4.016	0,32	6.766	100,00%	6.766	30,00%	2.030	74	22	35	0	74
ARI - TC02 - TORRECERA CALLE GUADALETE	38.766		4.652	3.877	10,00%	8.529	0,29	11.242	23,00%	2.586	0,00%	0	28	0	8	0	28
ARI - TM01 - TORREMELGAREJO	20.630		3.095	0	0,00%	3.095	0,37	7.633	100,00%	7.633	40,00%	3.053	84	33	41	6	78
ARI(OD) - GIBALBIN	216.028		21.603	21.603	10,00%	43.206	0,25	54.007	100,00%	54.007	30,00%	16.202	343	180	16	295	48
ARI(OD) - CUARTILLOS	464.822		46.482	20.452	4,40%	66.934	0,25	116.206	100,00%	116.206	30,00%	34.862	743	387	16	449	294
ARI(OD) - MESAS DEL CORRAL	124.634		12.463	3.116	2,50%	15.579	0,3	37.390	100,00%	37.390	30,00%	11.217	245	124	20	199	46
	<b>4.658.230</b>		<b>660.130</b>	<b>187.038</b>				<b>1.540.054</b>		<b>1.237.252</b>		<b>330.993</b>	<b>9.473</b>	<b>3.649</b>		<b>2.204</b>	<b>7.269</b>
SECTOR SG TORROXI	183.065																
SECTOR SG SAN TELMO	173.420																
	<b>356.485</b>																



## **ANEXO 4 DISTRIBUCIÓN POR PROGRAMAS DEL NÚMERO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN CADA TIPO DE SUELO**

## ANEXO 4. DISTRIBUCIÓN POR PROGRAMAS DEL NÚMERO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN CADA TIPO DE SUELO

### CUADRO DE RESUMEN GENERAL

CLASIFICACIÓN DE SUELO SEGÚN PLAN GENERAL	DETERMINACIÓN DE VIVIENDAS SEGÚN PLAN GENERAL		VIVIENDAS PROTEGIDAS EN VENTA			VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ALQUILER			
			PORCENTAJE ESTABLECIDO EN ESTUDIO NECESIDADES 61,90 %			PORCENTAJE ESTABLECIDO EN ESTUDIO NECESIDADES 38,1 %			
						60%	40%		
			RÉGIMEN ESPECIAL <2,5 IPREM	PRECIO GENERAL <3,5 IPREM	MYA < 5,5, IPREM	INTEGRACIÓN SOCIAL Y ALOJAMIENTOS < 1 IPREM	RENDA BÁSICA < 2,5 IPREM	OPCIÓN COMPRA <3,5 IPREM	ALOJAMIENTOS < 3,5 IPREM
nº VIVIENDAS TOTALES	nº VIVIENDAS PROTEGIDAS	PORCENTAJE ENV 63,98 %	PORCENTAJE ENV 25,36 %	PORCENTAJE ENV 10,66 %	30%	70%	30%	70%	
AREA RESERVA SUELO	9.000	7.000	2.772	1.099	462	480	1.120	320	747
SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	18.005	5.816	2.303	913	384	399	931	266	620
SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	7.269	3.649	1.445	573	241	250	584	167	389
TOTAL	34.274	16.465	6.521	2.585	1.086	1.129	2.635	753	1.756
			10.192			6.273			

CUADRO RESUMEN DE Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS EN SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SEGÚN ESTUDIO DE NECESIDADES

CLASIFICACIÓN DE SUELO EN SECTORES SEGÚN PLAN GENERAL	DETERMINACIÓN DE VIVIENDAS SEGÚN PLAN GENERAL		VIVIENDAS PROTEGIDAS EN VENTA			VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ALQUILER					
			PORCENTAJE ESTABLECIDO EN ESTUDIO NECESIDADES 61,90 %			PORCENTAJE ESTABLECIDO EN ESTUDIO NECESIDADES 38,1 %					
						60%		40%			
			RÉGIMEN ESPECIAL < 2,5 IPREM	PRECIO GENERAL < 3,5 IPREM	MYA < 5,5, IPREM	INTEGRACIÓN SOCIAL Y ALOJAMIENTOS < 1 IPREM	RENTA BÁSICA < 2,5 IPREM	OPCIÓN COMPRA < 3,5 IPREM	ALOJAMIENTOS < 3,5 IPREM		
nº VIVIENDAS TOTALES	nº VIVIENDAS PROTEGIDAS	PORCENTAJE ENV 63,98 %	PORCENTAJE ENV 25,36 %	PORCENTAJE ENV 10,66 %	30%	70%	30%	70%			

ABIERTAS DE CAULINA	0,33	524	207	82	35	36	84	24	56
CANALEJA	0,30	265	105	42	17	18	42	12	28
GERALDINO	0,30	377	149	59	25	26	60	17	40
MONTEALTO	0,30	855	339	134	56	59	137	39	91
MIRABAL	0,30	578	229	91	38	40	93	26	62
MONTEALEGRE I	0,30	222	88	35	15	15	36	10	24
MONTEALEGRE II	0,30	311	123	49	20	21	50	14	33
PAGO DE LIMA	0,33	370	146	58	24	25	59	17	39
PINOSOLETE	0,30	628	249	99	41	43	100	29	67
SAN JOSE OBRERO-CAMINO DE ESPERA	0,33	585	232	92	39	40	94	27	62
LOS VILLARES II	0,30	416	165	65	27	28	66	19	44
GUADALCACÁN I	0,30	147	58	23	10	10	23	7	16
LA BARCA-GARRAPILOS I	0,70	375	148	59	25	26	60	17	40
NUEVA JARILLA NORTE	0,50	165	65	26	11	11	26	8	18

<b>TOTAL</b>		<b>5.816</b>	<b>2.303</b>	<b>913</b>	<b>384</b>	<b>399</b>	<b>931</b>	<b>266</b>	<b>620</b>
			<b>3.600</b>			<b>2.216</b>			

Nota: El número de viviendas se encuentra redondeado debido a la aplicación de los porcentajes.

CUADRO RESUMEN DE Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS EN SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SEGÚN ESTUDIO DE NECESIDADES

CLASIFICACIÓN DE SUELO EN SECTORES SEGÚN PLAN GENERAL	DETERMINACIÓN DE VIVIENDAS SEGÚN PLAN GENERAL		VIVIENDAS PROTEGIDAS EN VENTA			VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ALQUILER					
			PORCENTAJE ESTABLECIDO EN ESTUDIO NECESIDADES 61,90 %			PORCENTAJE ESTABLECIDO EN ESTUDIO NECESIDADES 38,1 %					
						60 %		40 %			
			RÉGIMEN ESPECIAL < 2,5 IPREM	PRECIO GENERAL < 3,5 IPREM	M YA < 5,5, IPREM	INTEGRACIÓN SOCIAL Y ALOJAMIENTOS < 1 IPREM	RENTA BÁSICA < 2,5 IPREM	OPCIÓN COMPRA < 3,5 IPREM	ALOJAMIENTOS < 3,5 IPREM		
PORCENTAJE VPO	nº VIVIENDAS PROTEGIDAS	PORCENTAJE ENV 63,98 %	PORCENTAJE ENV 25,36 %	PORCENTAJE ENV 10,66 %	30 %	70 %	30 %	70 %			
ARI- A01 - JUDERIA	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0		
ARI- A02 - ARROYO	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0		
AIA - C01 - FLOR DE MAYO	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0		
ARI- C02 - ALBARIZONES NORTE	0,30	31	12	5	2	2	5	1	3		
AIA - C03 - ALBARACIN	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0		
AIA - C04 - BIDASO A	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0		
AIA - C05 - ALBALADEJO	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0		
AIA - C06 - CALLE PERILLO	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0		
ARI- C07 - EL ROCIO	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0		
AIA - C08 - CALLE MAGIA	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0		
AIA - C09 - CALLEESLA	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0		
AIA - C10 - PICADUEÑA ALTA	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0		
AIA - C11 - CALLE MANJÓN	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0		
AIA - C12 - HIJUELA DEL AGRIMENSOR	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0		
AIA - C13 - PICADUEÑA BAJA	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0		
AIA - C14 - CALLE POLAS	0,30	23	9	4	2	2	4	1	2		
ARI- D01 - AZUCARERA, SAN JERONIMO	0,30	86	34	14	6	6	14	4	9		
ARI- D02 - SANTA ANA	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0		
ARI- E01 - LOS ALBARIZONES SUR	0,30	35	14	5	2	2	6	2	4		
ARI(OD) - E02 - SANTA MARÍA DEL PINO	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0		
ARI(OD) - E03 - CAULINA NORTE	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0		
ARI(OD) - E04 - CAULINA SUR	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0		
ARI- F01 - HIJUELA DE SIETE PINOS	0,90	611	242	96	40	42	98	28	65		
ARI- F02 - AVENIDA DE EUROPA	0,30	26	10	4	2	2	4	1	3		
ARI- F03 - SAN JOSE OBRERO, HIJUELA DE LA PLATERA	0,30	85	34	13	6	6	14	4	9		
ARI- F04 - CERROFRUTO	1,00	298	118	47	20	20	48	14	32		
ARI- F05 - LA HOYANCA	1,00	272	108	43	18	19	44	12	29		
ARI- F06 - TA XDIRT	0,30	33	13	5	2	2	5	2	4		
AIA - F07 - C/PIZARRO ESQUINA DUQUE DE ABRANTES	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0		
ARI- F08 - HARINERA	0,30	19	8	3	1	1	3	1	2		
ARI- F09 - CUATRO CAMINOS	0,30	53	21	8	3	4	8	2	6		
ARI- F10 - PICADUEÑA BAJA	0,30	54	21	8	4	4	9	2	6		
ARI- F11 - SAN JUAN DE DIOS	1,00	367	145	58	24	25	59	17	39		
ARI- F12 - AVENIDA DE LA FERIA	0,30	57	23	9	4	4	9	3	6		
ARI- F13 - EL PANDERO	1,00	105	42	16	7	7	17	5	11		
AIA - F14 - BO ABDIL	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0		
AIA - F15 - CRUZ DEL CANTO	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0		
ARI- F16 - CALLE PIZARRO	0,30	53	21	8	3	4	8	2	6		
SECTOR - F17 - FABRICA DE BOTELLA	0,30	262	104	41	17	18	42	12	28		
ARI- G01 - EL CALVARIO	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0		
ARI- G02 - AZUCARERA, POZO ALBERO	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0		
SECTOR - G03 - RANCHO DEL RAHO	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0		
ARI- G04 - CARRETERA DE TREBUJENA	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0		
ARI- G05 - CARRETERA DE TREBUJENA	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0		

CLASIFICACIÓN DE SUELO EN SECTORES SEGÚN PLAN GENERAL	DETERMINACIÓN DE VIVIENDAS SEGÚN PLAN GENERAL		VIVIENDAS PROTEGIDAS EN VENTA			VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ALQUILER					
			PORCENTAJE ESTABLECIDO EN ESTUDIO NECESIDADES 61,90 %			PORCENTAJE ESTABLECIDO EN ESTUDIO NECESIDADES 38,1 %					
						60%		40%			
			RÉGIMEN ESPECIAL < 2,5 IPREM	PRECIO GENERAL < 3,5 IPREM	MYA < 5,5, IPREM	INTEGRACIÓN SOCIAL Y ALOJAMIENTOS < 1 IPREM	RENTA BÁSICA < 2,5 IPREM	OPCIÓN COMPRA < 3,5 IPREM	ALOJAMIENTOS < 3,5 IPREM		
PORCENTAJE VPO	nº VIVIENDAS PROTEGIDAS	PORCENTAJE ENV 63,98 %	PORCENTAJE ENV 25,36 %	PORCENTAJE ENV 10,66 %	30%	70%	30%	70%			

ARI-ES01 - ESTELLA CALLE DUQUE	0,30	13	5	2	1	1	2	1	1
ARI-ES02 - ESTELLA CALLE RONDA	0,30	12	5	2	1	1	2	1	1
ARI-ES03 - ESTELLA CALLE LA SIERRA	0,30	27	11	4	2	2	4	1	3
ARI-ES04 - ESTELLA MAJADA ALTA	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0
ARI-ET01 - EL TORNO TRASERAS CALLE POZO	0,30	35	14	5	2	2	6	2	4
ARI-ET02 - EL TORNO CALLE GUADALETE	0,30	16	6	3	1	1	3	1	2
ARI-LB01 - LA BARCA CALLE ARROYO DULCE	0,30	28	11	4	2	2	4	1	3
ARI-LB02 - LA BARCA CAMINO DE LA RESIDENCIA	0,30	26	10	4	2	2	4	1	3
ARIA-LB03 - LA BARCA CALLE SELVA	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0
ARI-LBCH - CHAPARRITO	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0
ARI-LD1 - LA INA OESTE	0,30	9	4	1	1	1	1	0	1
ARI-LD2 - LA INANTRASRA DE ARACELI	1,00	40	16	6	3	3	6	2	4
ARI-LD3 - LA INA ESTE	1,00	57	23	9	4	4	9	3	6
ARI-NJ01 - NUEVA JARILLA SUR	1,00	74	29	12	5	5	12	3	8
ARI-MJ01 - MAJARROMAQUE CALLE LA TIERRA	0,30	42	17	7	3	3	7	2	4
ARI-SI01 - SAN ISIDRO CALLE NORTE	0,30	22	9	3	1	2	4	1	2
ARI-SI02 - SAN ISIDRO CALLE LEVANTE	0,30	14	6	2	1	1	2	1	1
ARI-SI03 - SAN ISIDRO CALLE PONIENTE	0,30	18	7	3	1	1	3	1	2
ARI-TC01 - TORRECERA CALLE RAFAEL ALBERTI	0,30	22	9	3	1	2	4	1	2
ARI-TC02 - TORRECERA CALLE GUADALETE	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0
ARI-TM01 - TORREMELGAREJO	0,40	33	13	5	2	2	5	2	4
ARI(OD) - GIBALBIN	0,30	180	71	28	12	12	29	8	19
ARI(OD) - CUARTILLOS	0,30	387	153	61	26	27	62	18	41
ARI(OD) - MESAS DEL CORRAL	0,30	124	49	19	8	9	20	6	13

<b>TOTAL</b>		<b>3.649</b>	<b>1.445</b>	<b>573</b>	<b>241</b>	<b>250</b>	<b>584</b>	<b>167</b>	<b>389</b>
			<b>2.259</b>			<b>1.390</b>			

Nota: El número de viviendas se encuentra redondeado debido a la aplicación de los porcentajes.