

## **ESTUDIO CUALITATIVO DE LA DEMANDA DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO DE JEREZ DE LA FRONTERA**

- 1. ESTUDIO CUALITATIVO DE LA DEMANDA DE VIVIENDA.**
- 2. PROYECCIONES DEMOGRAFICAS Y NECESIDADES DE VIVIENDAS (2.007-2.018)**
- 3. SINTESIS Y CONCLUSIONES.**

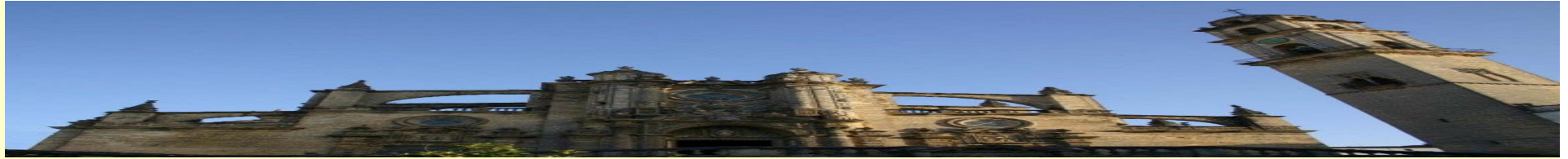


**Plan Local de Vivienda**  
Estudio de la demanda de vivienda del  
municipio de Jerez de la Frontera

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

ENERO DE 2007

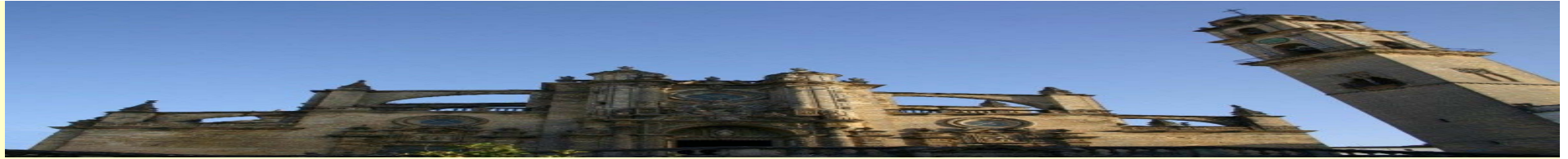




## ÍNDICE DEL DOCUMENTO

**Plan Local de Vivienda**  
**Estudio de la demanda de vivienda del**  
**municipio de Jerez de la Frontera**

<b>1. <u>PRESENTACIÓN</u></b>	4
<b>2. <u>METODOLOGÍA</u></b>	6
<b>3. <u>PERFIL DE LA DEMANDA</u></b>	10
3.1. CARACTERÍSTICAS PERSONALES Y FAMILIARES	11
3.2. CARACTERÍSTICAS PROFESIONALES	21
3.3. INGRESOS FAMILIARES	23
3.4. MUNICIPIO DE PROCEDENCIA Y LUGAR DE NACIMIENTO	30
3.5. VIVIENDA DE PROCEDENCIA	34
<b>4. <u>CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS DESEADAS</u></b>	37
4.1. LOS PRECIOS	38
4.2. LAS CONDICIONES DE PAGO	43
4.3. LA RELACIÓN ENTRE PRECIO MÁXIMO E INGRESOS	45
4.4. LA SUPERFICIE	49
4.5. EL NÚMERO DE DORMITORIOS	52
4.6. LA LOCALIZACIÓN	55
4.7. EL RÉGIMEN DE TENENCIA	59
4.8. EL ESTADO DE LA VIVIENDA	62
4.9. EL EQUIPAMIENTO Y LOS SERVICIOS DESEADOS	64



## ÍNDICE DEL DOCUMENTO (cont.)

**Plan Local de Vivienda**  
Estudio de la demanda de vivienda del  
municipio de Jerez de la Frontera

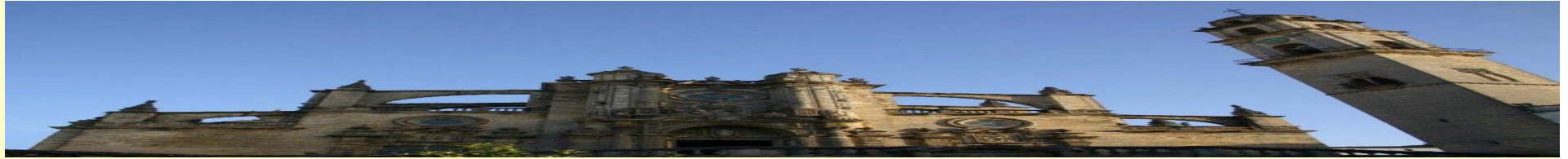
5. <u>MOTIVACIÓN DE LA DEMANDA</u>	65
6. <u>ANEXO 1: ÍNDICE DE TABLAS Y GRÁFICOS</u>	72
7. <u>ANEXO 2: MODELO DE FICHA</u>	82
8. <u>ANEXO 3: MAPA DE JEREZ DE LA FRONTERA</u>	84



**Plan Local de Vivienda**  
Estudio de la demanda de vivienda del  
municipio de Jerez de la Frontera

**1. PRESENTACIÓN**





## 1. PRESENTACIÓN

### Plan Local de Vivienda Estudio de la demanda de vivienda del municipio de Jerez de la Frontera

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.

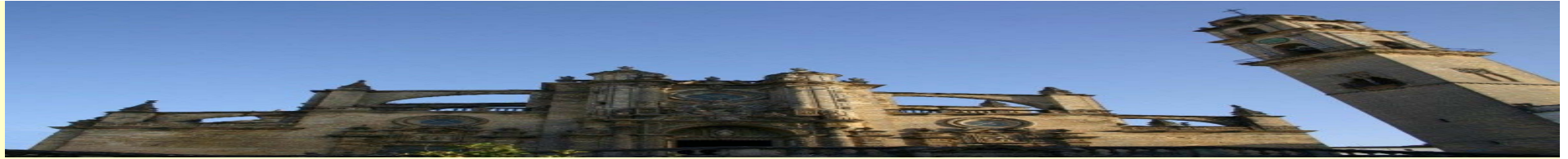
A continuación se presenta la metodología empleada, así como también los resultados más relevantes que permiten caracterizar la demanda de vivienda en Jerez de la Frontera.



**Plan Local de Vivienda**  
Estudio de la demanda de vivienda del  
municipio de Jerez de la Frontera

**2. METODOLOGÍA**





## 2. METODOLOGÍA

### Plan Local de Vivienda Estudio de la demanda de vivienda del municipio de Jerez de la Frontera

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-.

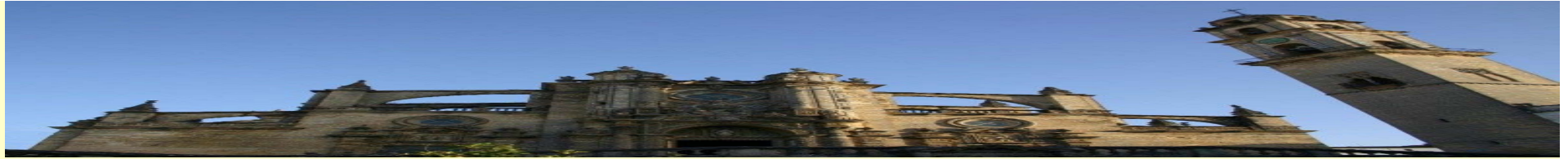
Como se puede apreciar, la confección del presente estudio ha sido posible gracias a la colaboración de estos profesionales, a los cuales hacemos público nuestro más sincero agradecimiento por el tiempo y la atención dedicados.

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

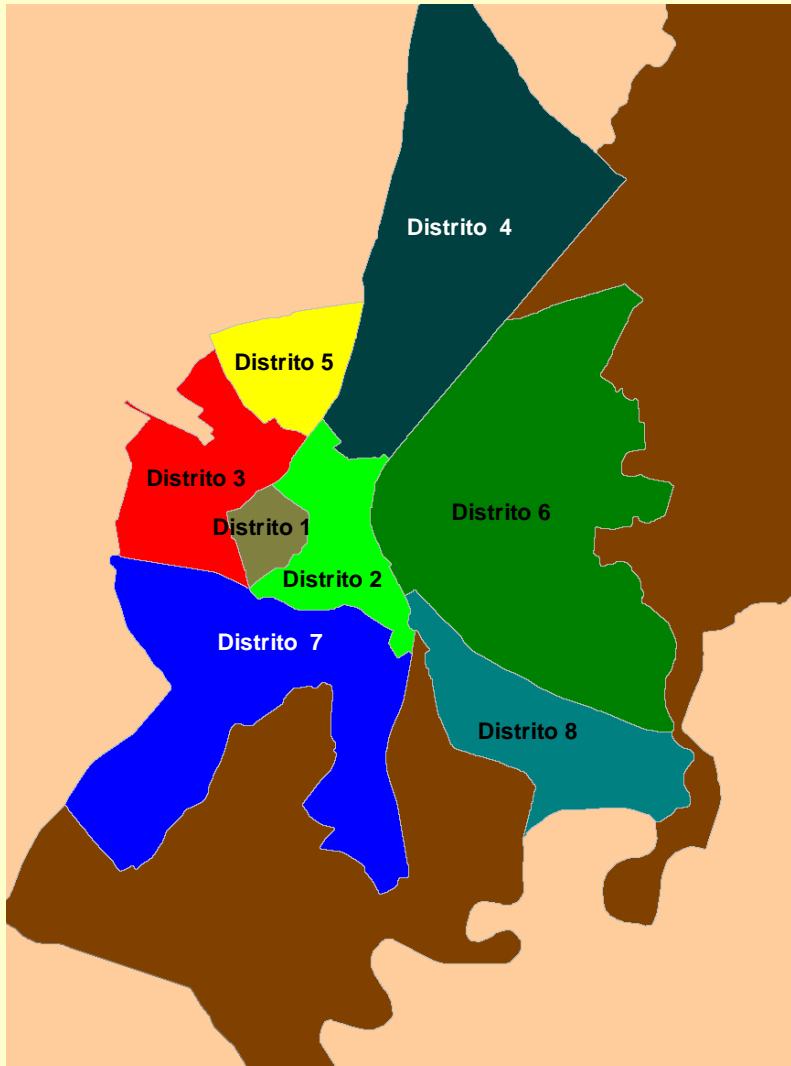




## 2. METODOLOGÍA (cont.)



**Plan Local de Vivienda**  
Estudio de la demanda de vivienda del  
municipio de Jerez de la Frontera



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:

Distritos 1 y 2 =>	Zona Centro
Distrito 3 =>	Zona Oeste
Distrito 4 =>	Zona Norte
Distrito 5 =>	Zona Noroeste
Distrito 6 =>	Zona Este
Distrito 7 =>	Zona Sur





## 2. METODOLOGÍA (cont.)

**Plan Local de Vivienda**  
Estudio de la demanda de vivienda del  
municipio de Jerez de la Frontera

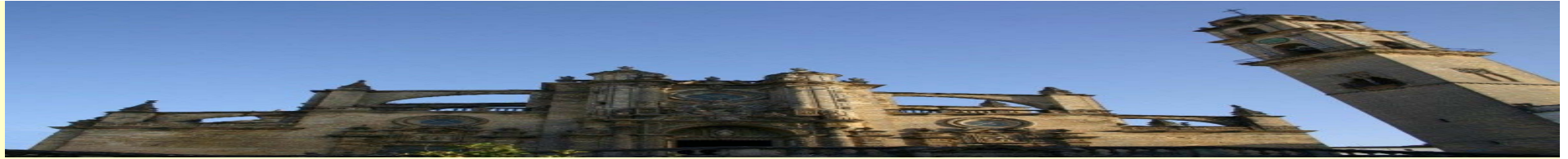
Para concluir, es preciso mencionar que la categoría de **vivienda plurifamiliar** que figura a lo largo del presente estudio hace referencia a toda aquella vivienda edificada **en bloque**, mientras que la categoría de vivienda unifamiliar engloba las viviendas aisladas, adosadas y pareadas.



**Plan Local de Vivienda**  
Estudio de la demanda de vivienda del  
municipio de Jerez de la Frontera

**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)

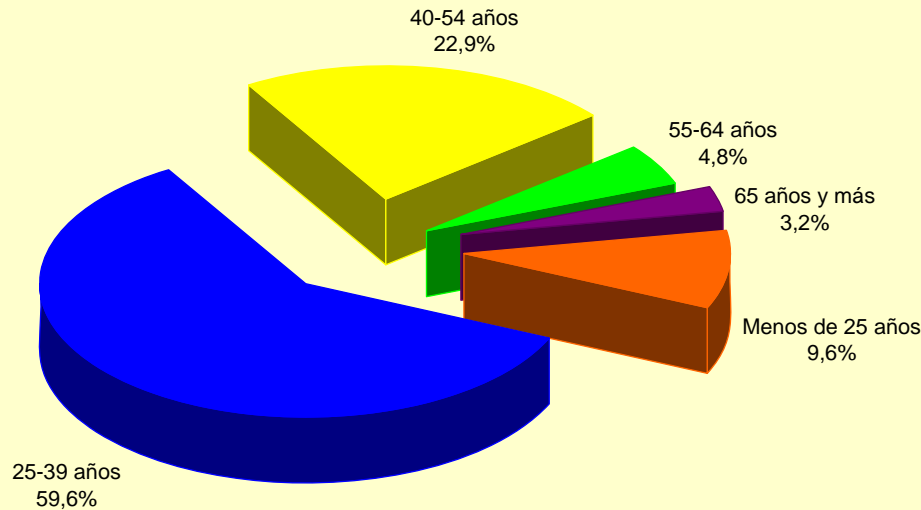


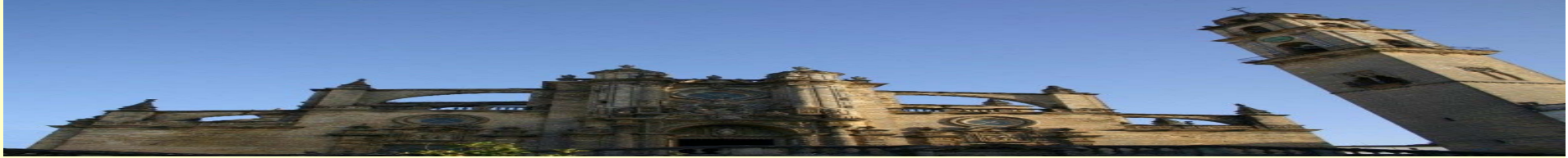
Tabla 1. Solicitantes según edad (% sobre el total)

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.



**EMUVIJESA**  
EMPRESA PÚBLICA DEL ESTADO

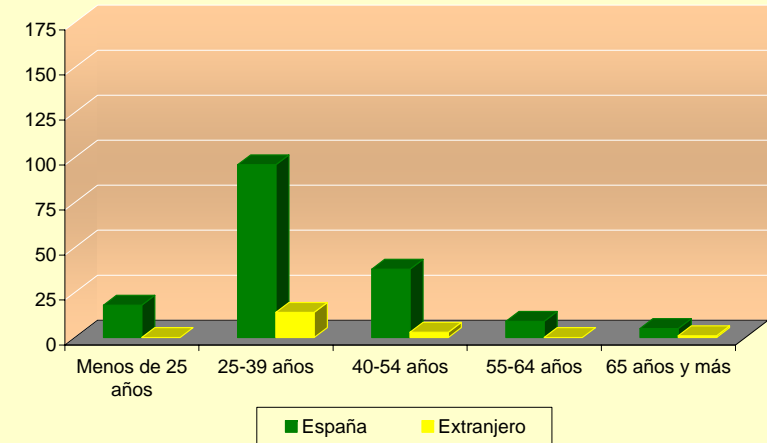


### 3.1. CARACTERÍSTICAS PERSONALES Y FAMILIARES (cont.)

**Plan Local de Vivienda**  
**Estudio de la demanda de vivienda del**  
**municipio de Jerez de la Frontera**

El análisis de la estructura de edades de los solicitantes según lugar de nacimiento no revela diferencias respecto al comportamiento global, si bien es cierto que los colectivos con edades situadas en el intervalo más frecuente (**25-39 años**) tienen un **peso notablemente superior** entre los solicitantes de vivienda **nacidos en el extranjero** respecto a aquellos que han nacido en España (**77'8%** y **57'8%** sobre el total de cada lugar de nacimiento, respectivamente).

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

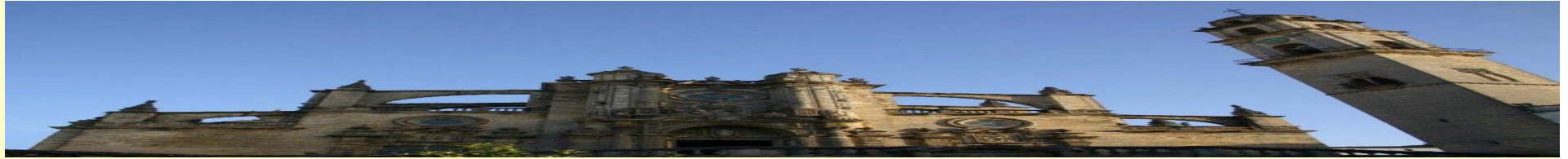


**Tabla 2. Solicitantes por lugar de nacimiento según edad (% sobre el total en cada lugar de nacimiento)**

	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 rellenas en las agencias inmobiliarias.

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



### 3.1. CARACTERÍSTICAS PERSONALES Y FAMILIARES (cont.)

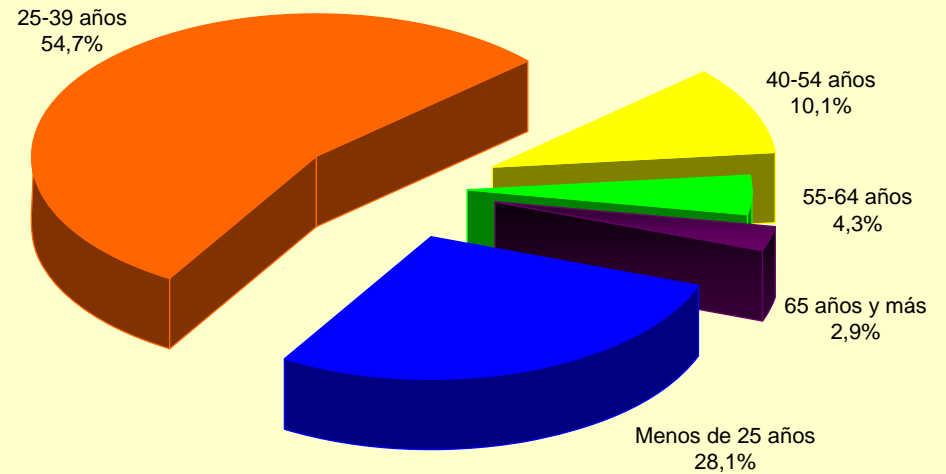
La población **solicitante de vivienda protegida** muestra una **edad media inferior a la población solicitante de vivienda libre**, por cuanto el **63'4%** son jóvenes (tienen **menos de 30 años**) frente a prácticamente el **31%** en el caso del mercado de **vivienda libre**; el **19'5%** entre **30 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)**

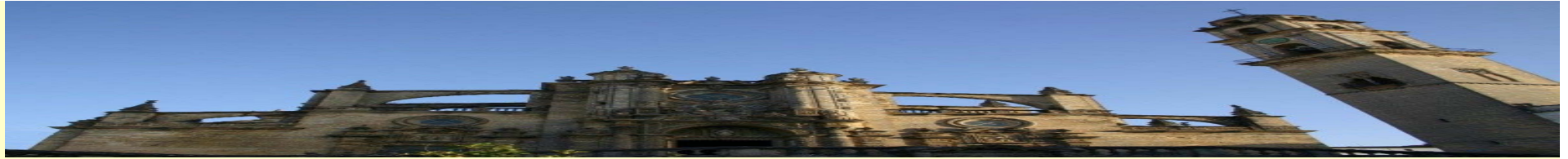
20-24 años	28,1
25-29 años	35,3
30-34 años	13,7
35-39 años	5,8
40-44 años	5,8
45-49 años	0,7
50-54 años	3,6
55-59 años	2,2
60-64 años	2,2
65 años y más	2,9
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

*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)**







### 3.1. CARACTERÍSTICAS PERSONALES Y FAMILIARES (cont.)

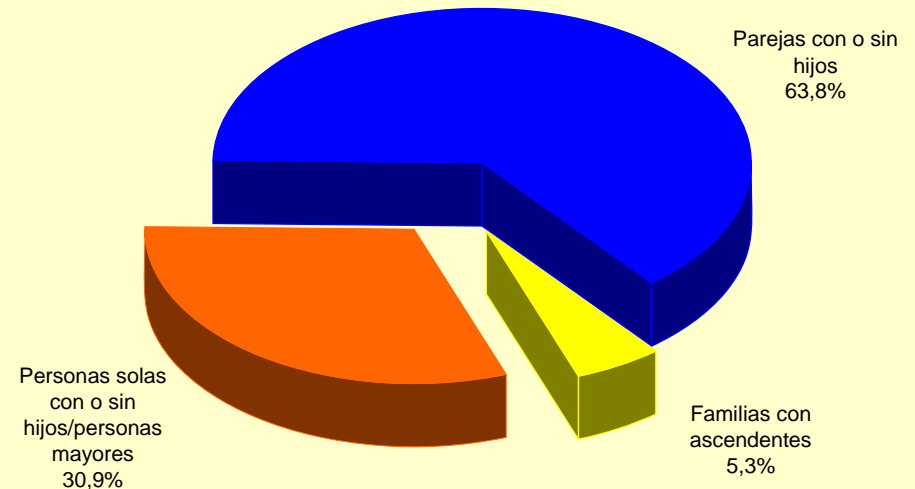
El **30'9%** de las familias que solicitan **vivienda libre** en Jerez de la Frontera son **personas solas** (hombres solos, mujeres solas o personas solas con hijos y/o personas mayores), alrededor de un tercio del total son **parejas con hijos (36'2%)** y también **parejas sin hijos (27'7%)** y el 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-**.

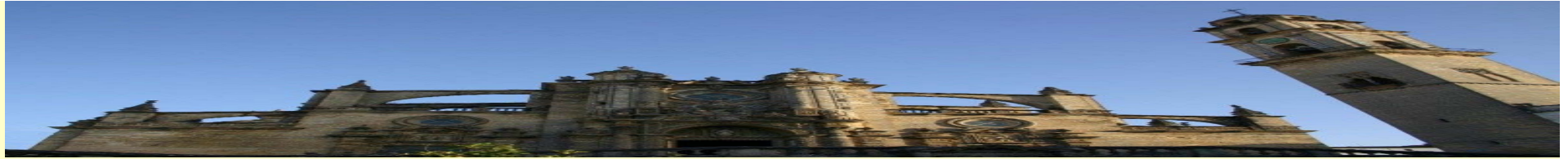
Tabla 3. Solicitantes según tipo de familia (% sobre el total)

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)



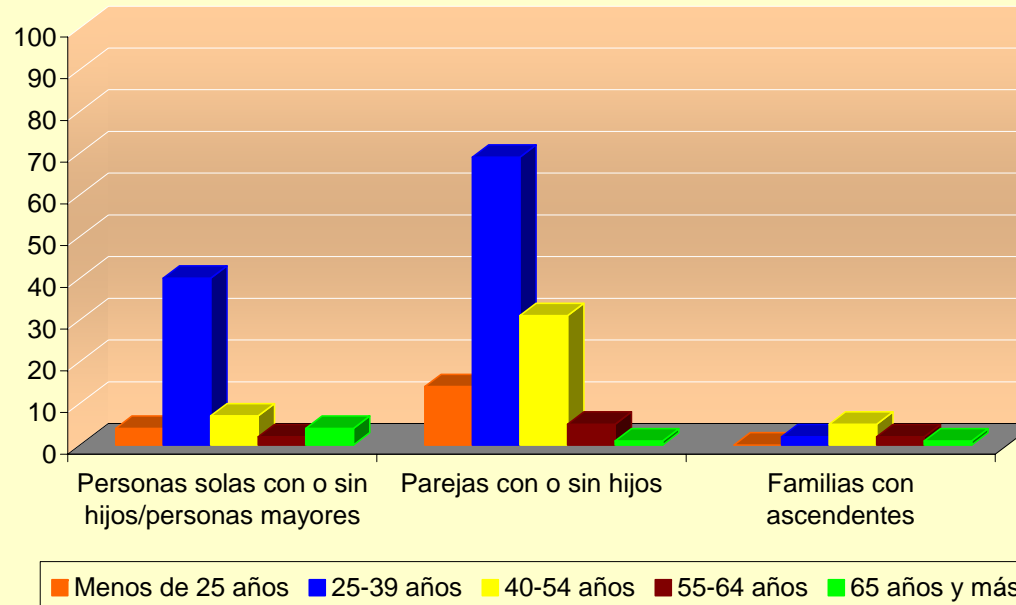


### 3.1. CARACTERÍSTICAS PERSONALES Y FAMILIARES (cont.)

**Plan Local de Vivienda**  
Estudio de la demanda de vivienda del  
municipio de Jerez de la Frontera

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)**







### 3.1. CARACTERÍSTICAS PERSONALES Y FAMILIARES (cont.)

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

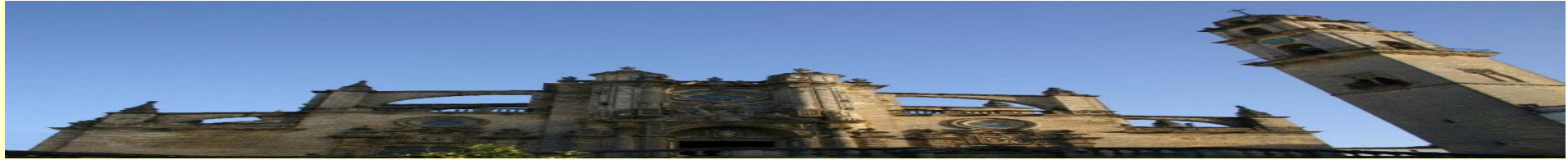
	Menos de 20 años	20-24 años	25-29 años	30-34 años	35-39 años	40-44 años	45-49 años	50-54 años	55-59 años	60-64 años	65 años y más	Total
Hombres solos	0,0	13,3	17,9	9,8	9,5	0,0	4,3	0,0	0,0	0,0	50,0	10,7
Mujeres solas	0,0	13,3	23,1	13,7	4,8	7,1	4,3	0,0	0,0	25,0	16,7	12,3
Persona sola con hijos	0,0	0,0	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.

*Nota: es preciso tener presente que la tabla indica las edades de todas aquellas personas que están buscando una vivienda en Jerez de la Frontera, y el tipo de familia al que pertenecen dichas personas según su edad.*



### 3.1. CARACTERÍSTICAS PERSONALES Y FAMILIARES (cont.)

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–**.

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

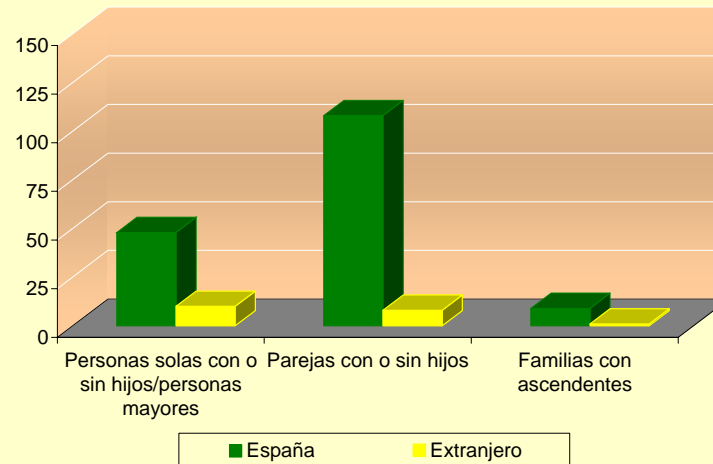


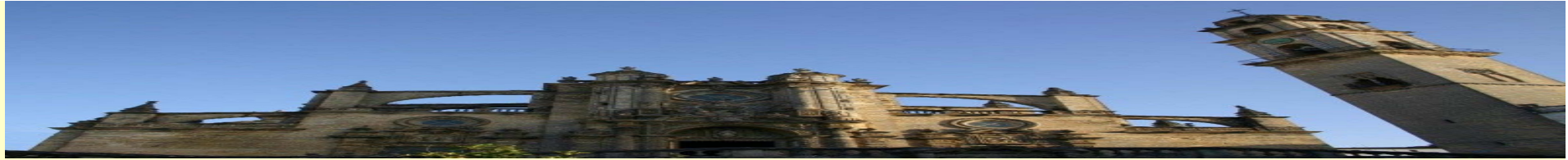
Tabla 6. Solicitantes por tipo de familia según lugar de nacimiento (% sobre el total en cada tipo de familia)

	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 rellenadas en las agencias inmobiliarias.

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





### 3.1. CARACTERÍSTICAS PERSONALES Y FAMILIARES (cont.)

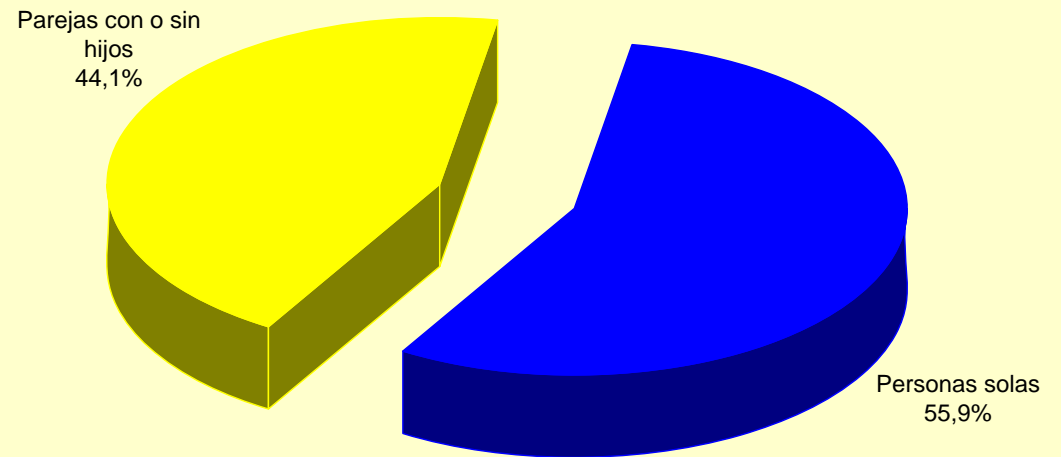
A diferencia del **solicitante** de vivienda libre, el que se dirige al mercado de **VPO** es, a partes prácticamente iguales, una **persona sola** en sentido amplio (**55'9%**) o bien una **pareja – con o sin hijos-** (**44'1%**). Como se puede apreciar, la reducida representación que muestran las familias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





### 3.1. CARACTERÍSTICAS PERSONALES Y FAMILIARES (cont.)

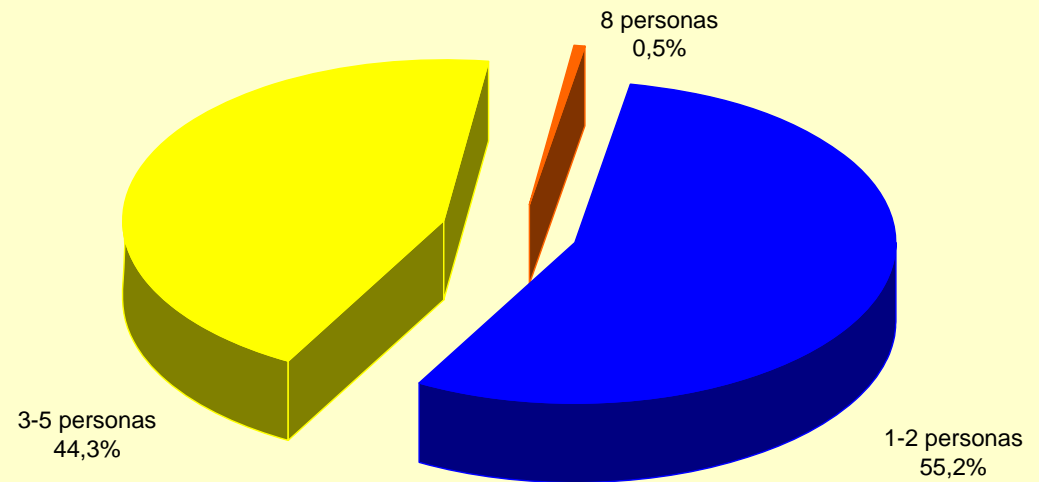
La **ocupación media** de los hogares que **solicitan vivienda libre** es de **2'67 personas por vivienda**, determinadas en **algo más de la mitad** de los casos por los hogares donde vivirán entre **1 y 2 personas** –en particular, un 36'6% de las familias contarán con 2 miembros, y un 18'6% con un 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.

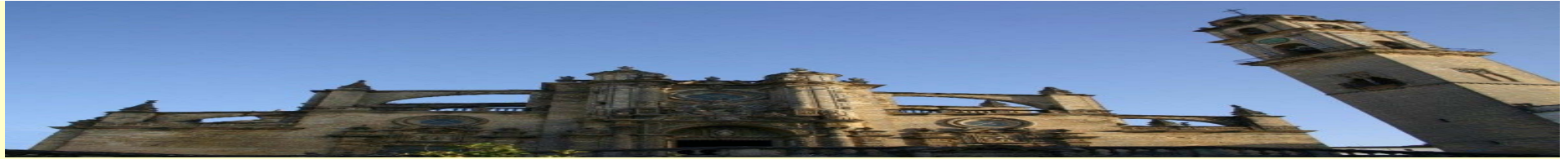
Tabla 7. Solicitantes según número de personas que habitarán la vivienda (% sobre el total)

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.

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

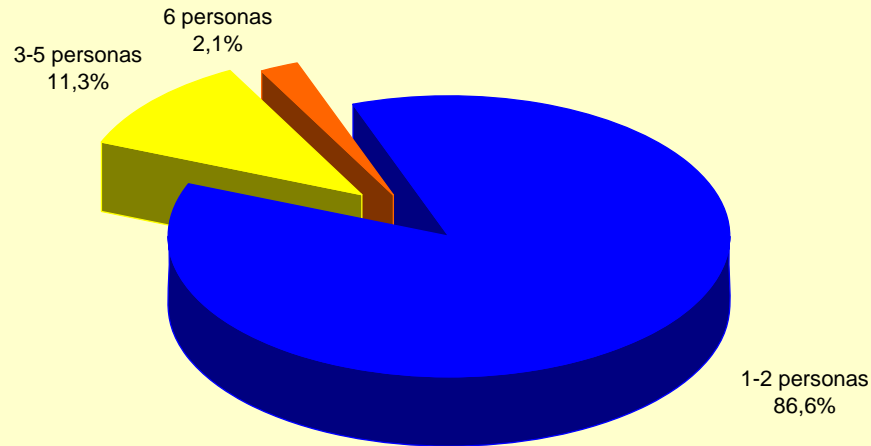




### 3.1. CARACTERÍSTICAS PERSONALES Y FAMILIARES (cont.)

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)**



**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>

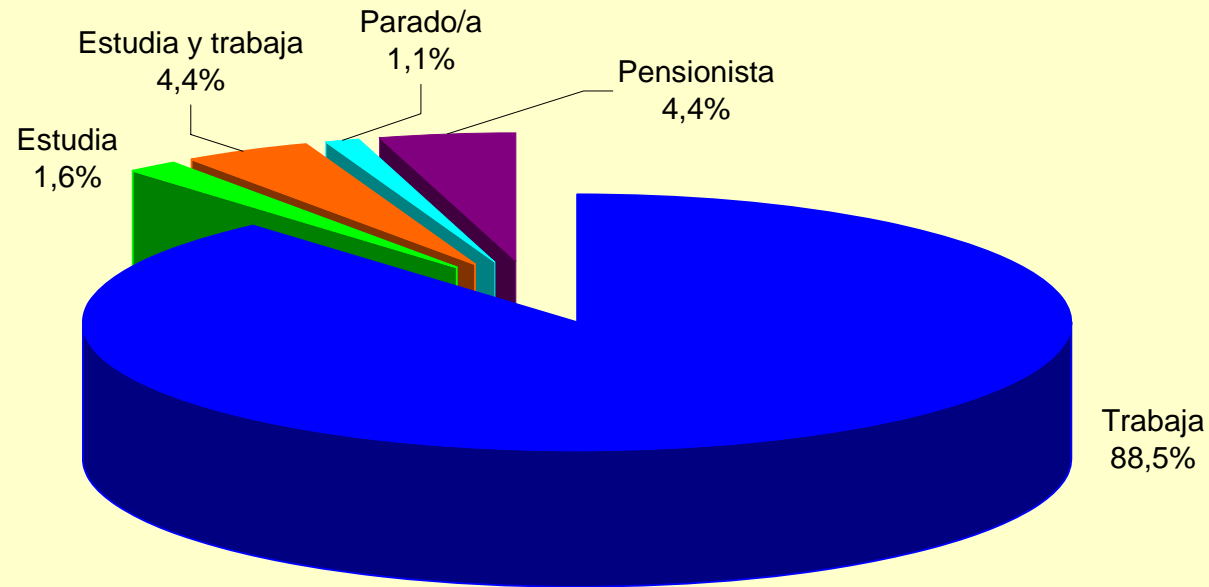
*Fuente: elaboración propia a partir de los datos facilitados por EMUVIJESA sobre los solicitantes de VPO del residencial Nereida.*



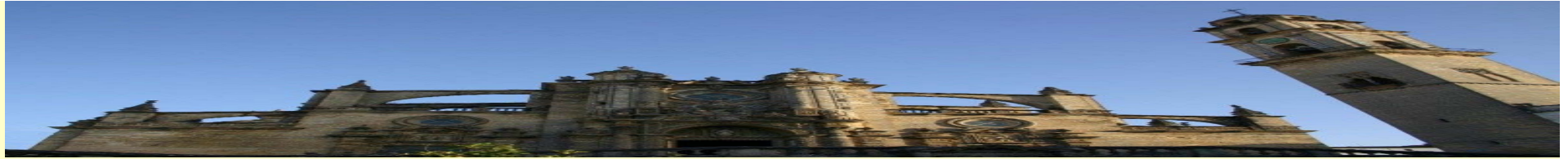


### 3.2. CARACTERÍSTICAS PROFESIONALES

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



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.



### 3.2. CARACTERÍSTICAS PROFESIONALES (cont.)

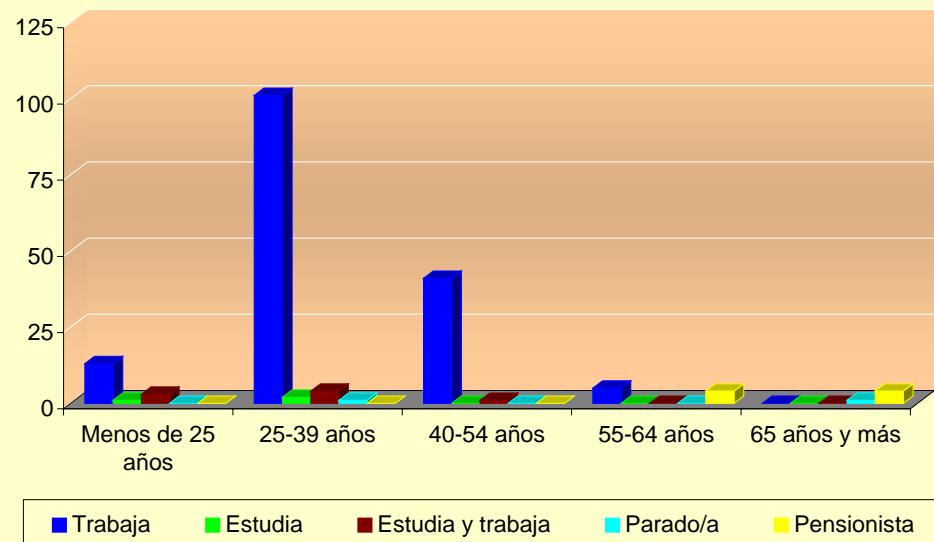
Tabla 9. Solicitantes por situación laboral según edad (% sobre el total en cada situación laboral)

	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 .

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

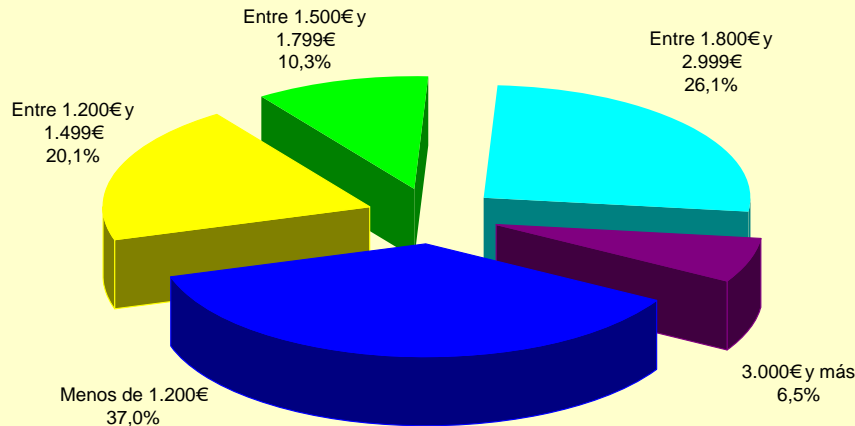


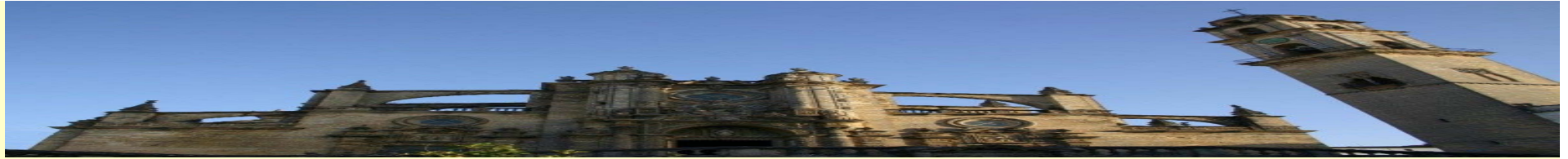
Tabla 10. Solicitantes según ingresos familiares mensuales netos (% sobre el total)

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.





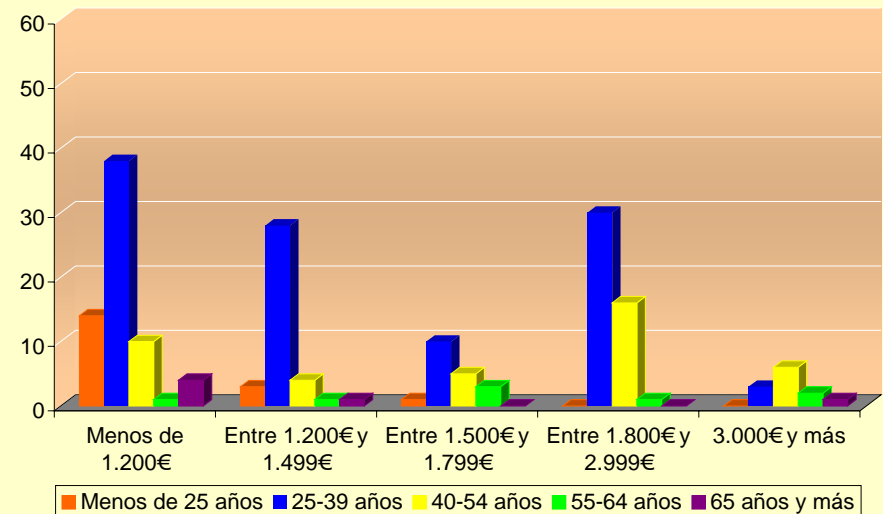
### 3.3. INGRESOS FAMILIARES (cont.)

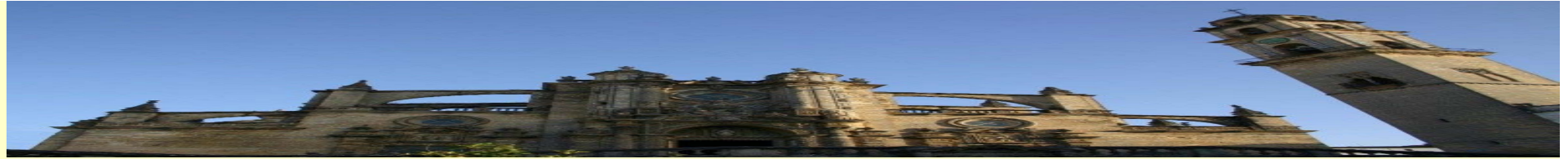
Plan Local de Vivienda  
Estudio de la demanda de vivienda del  
municipio de Jerez de la Frontera

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)





### 3.3. INGRESOS FAMILIARES (cont.)

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

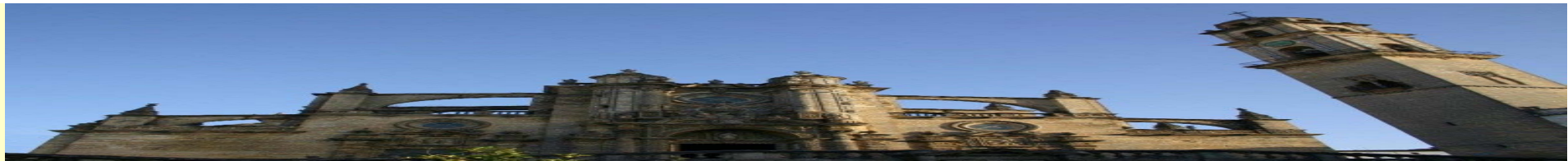
	Menos de 20 años	20-24 años	25-29 años	30-34 años	35-39 años	40-44 años	45-49 años	50-54 años	55-59 años	60-64 años	65 años y más	Total
Entre 300€ y 599€	0,0	6,7	0,0	7,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	33,3	3,8
Entre 600€ y 899€	33,3	13,3	7,9	9,8	5,0	7,7	4,3	0,0	0,0	0,0	33,3	8,8
Entre 900€ y 1.199€	66,7	53,3	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 rellenas en las agencias inmobiliarias.

*Nota: es preciso tener presente que la tabla indica las edades de todas aquellas personas que están buscando una vivienda en Jerez de la Frontera, y los ingresos mensuales netos totales de la familia a la que pertenecen dichas personas según su edad.*



### 3.3. INGRESOS FAMILIARES (cont.)

Plan Local de Vivienda  
Estudio de la demanda de vivienda del  
municipio de Jerez de la Frontera

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>

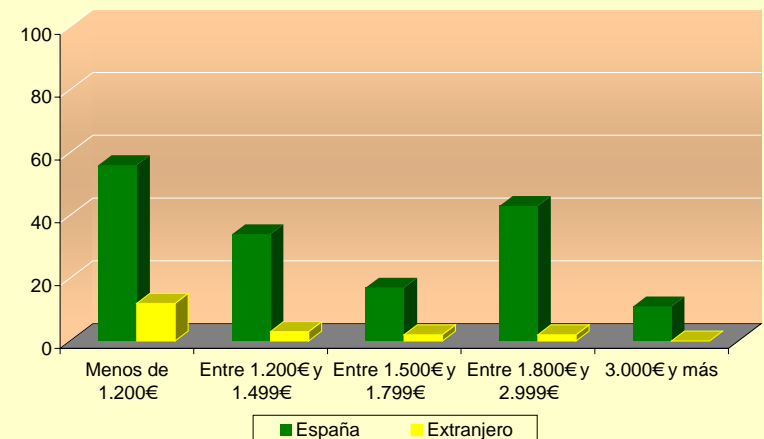
Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenadas en las agencias inmobiliarias.

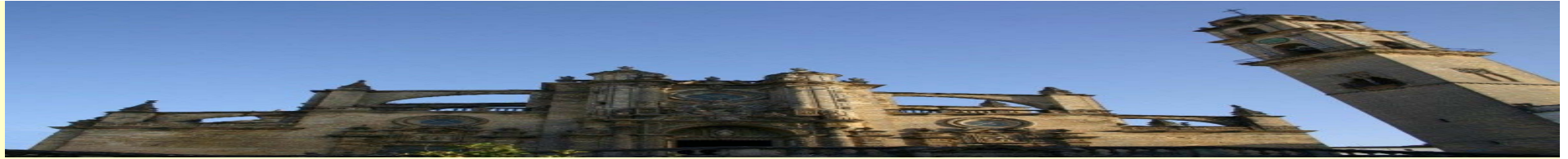
\* La categoría Extranjero incluye las siguientes zonas de procedencia: Europa, Latinoamérica, Magreb, África subsahariana, Asia y Otros.

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**.

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)





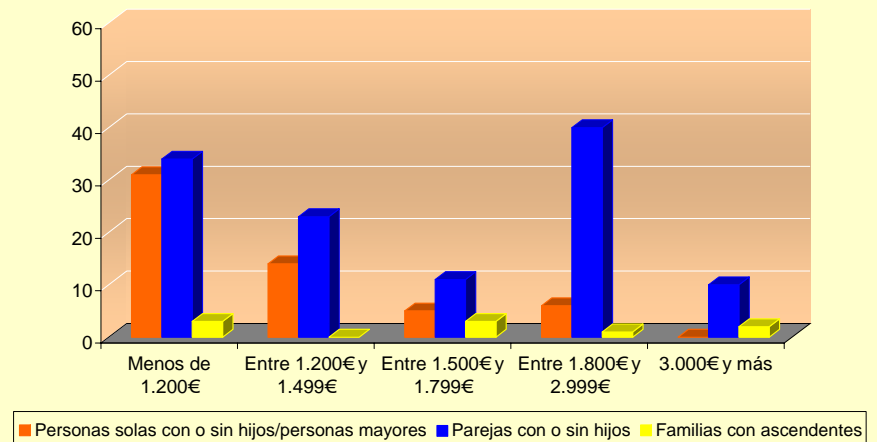
### 3.3. INGRESOS FAMILIARES (cont.)

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)







### 3.3. INGRESOS FAMILIARES (cont.)

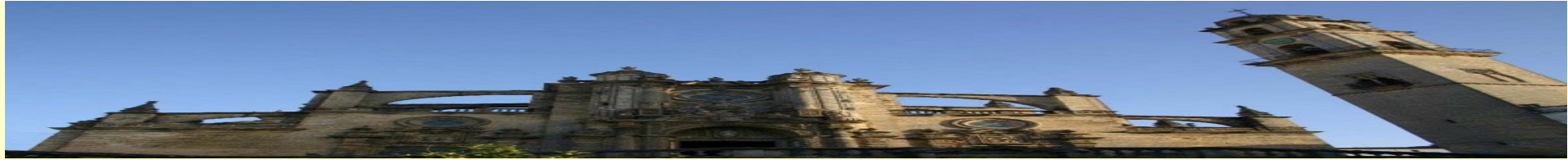


Tabla 15. Solicitantes por tipo de familia según ingresos familiares mensuales netos (% sobre el total en cada tipo de familia)

	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.

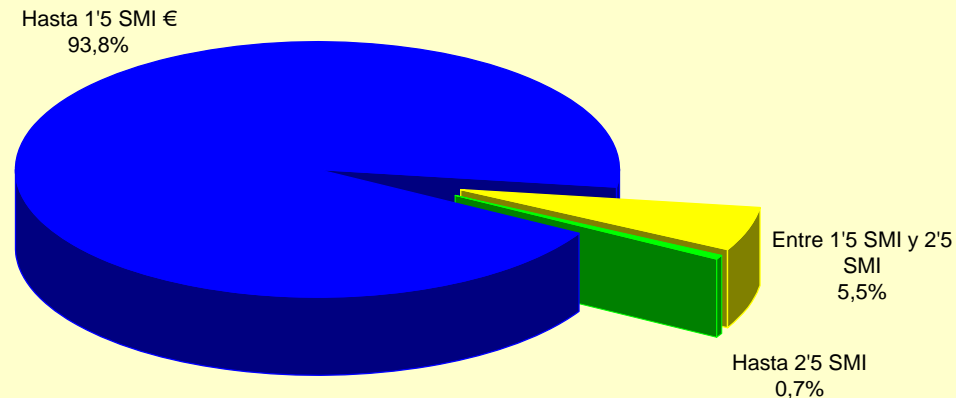


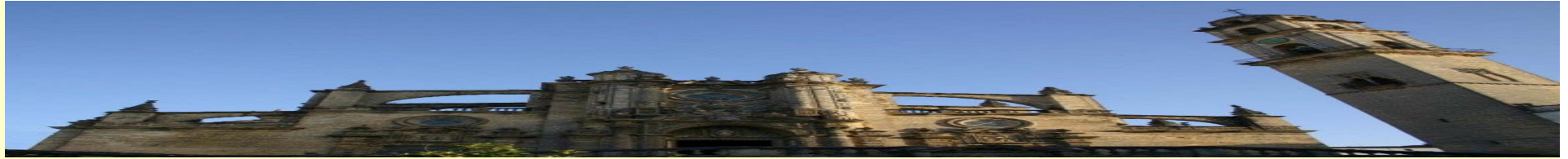
### 3.3. INGRESOS FAMILIARES (cont.)

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

**Plan Local de Vivienda**  
**Estudio de la demanda de vivienda del**  
**municipio de Jerez de la Frontera**

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.

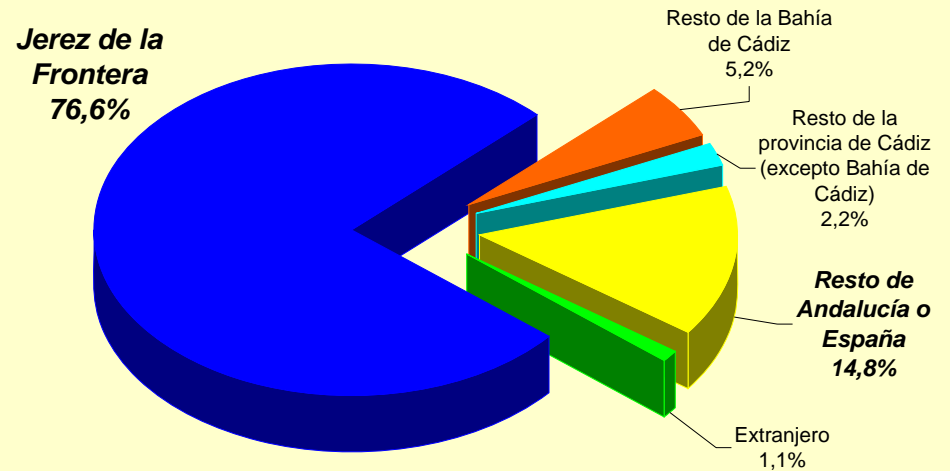
Resto de la provincia de Cádiz (excepto Bahía de Cádiz): Chipiona y Sanlúcar de Barrameda.

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)





### 3.4. MUNICIPIO DE PROCEDENCIA Y LUGAR DE NACIMIENTO (cont.)

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)

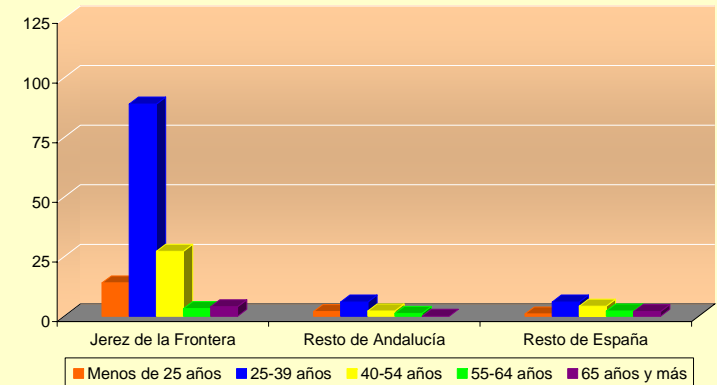


Tabla 18. Solicitantes por lugar de procedencia más frecuente según edad (% sobre el total en cada lugar de procedencia especificado)

	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.

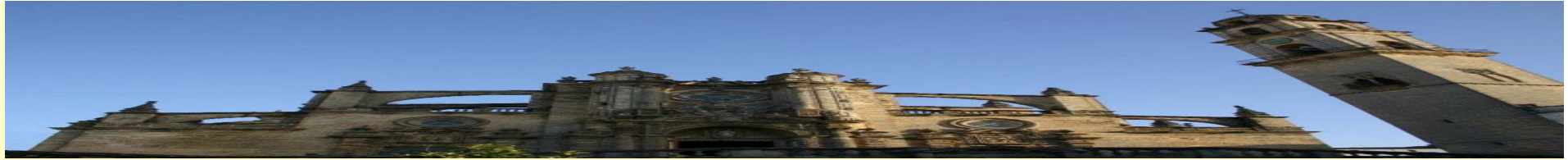
Resto de la provincia de Cádiz (excepto Bahía de Cádiz): Chipiona y Sanlúcar de Barrameda.

Resto de Andalucía: Sevilla.

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

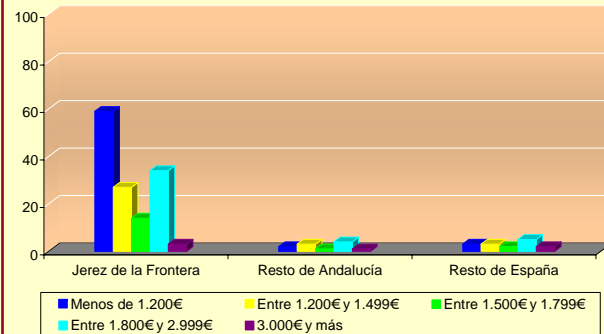
Extranjero: Londres y Venezuela.





### 3.4. MUNICIPIO DE PROCEDENCIA Y LUGAR DE NACIMIENTO (cont.)

Gráfico 19: Solicitantes según lugar de nacimiento e ingresos familiares mensuales netos (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.

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.*

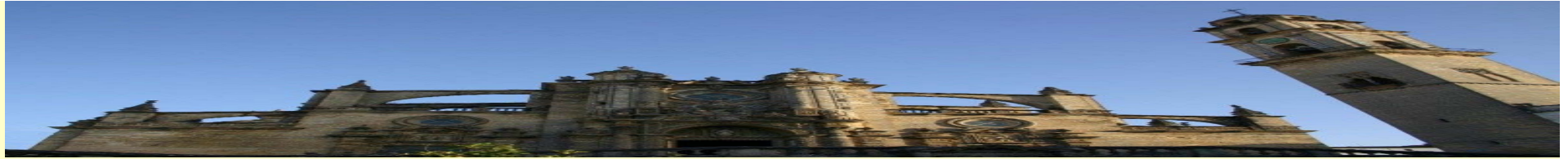
Tabla 19. Solicitantes por lugar de procedencia más frecuente según ingresos familiares mensuales netos (% sobre el total en cada lugar de procedencia especificado)

	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.



### 3.4. MUNICIPIO DE PROCEDENCIA Y LUGAR DE NACIMIENTO (cont.)

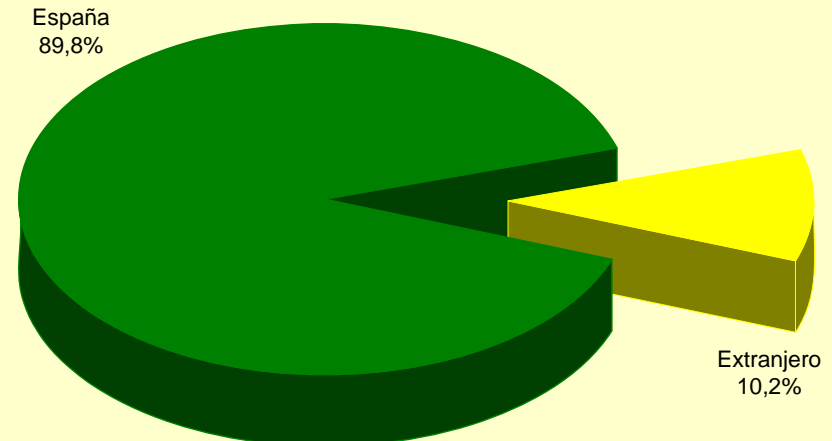
Desde la perspectiva del lugar de nacimiento, se puede apreciar que **únicamente el 10'2% de los solicitantes ha nacido en el extranjero**, de entre los cuales predominan los procedentes de Europa (3'2%), Latinoamérica (3'8%%) y Magreb (2'2%). *La reducida presencia de solicitantes nacidos en el extranjero 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 rellenadas en las agencias inmobiliarias.*

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





### 3.5. VIVIENDA DE PROCEDENCIA

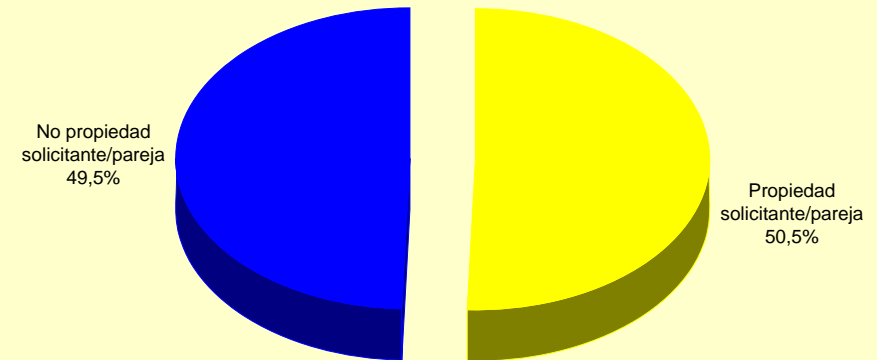
Tabla 21. Solicitantes según vivienda de procedencia (% sobre el total)

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.



### 3.5. VIVIENDA DE PROCEDENCIA (cont.)

**Plan Local de Vivienda**  
**Estudio de la demanda de vivienda del**  
**municipio 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)

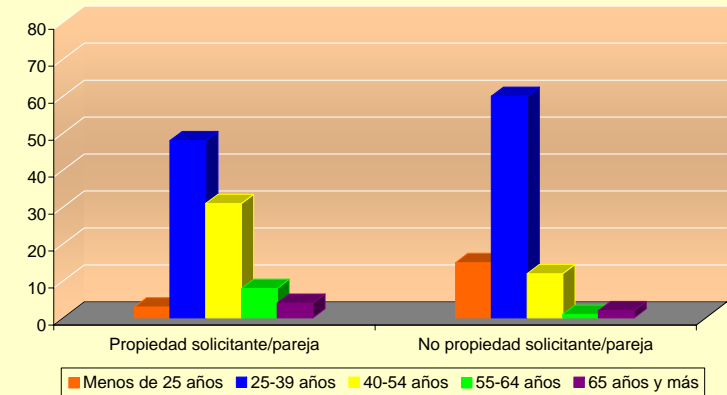


Tabla 22. Solicitantes por vivienda de procedencia según edad (% sobre el total en cada tipo de vivienda de procedencia especificada)

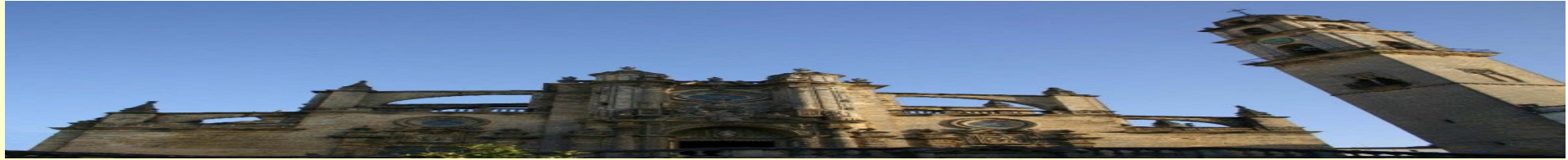
	Menos de 20 años	20-24 años	25-29 años	30-34 años	35-39 años	40-44 años	45-49 años	50-54 años	55-59 años	60-64 años	65 años y más	Total
Propiedad del solicitante	0,0	1,2	8,3	28,6	16,7	8,3	16,7	6,0	6,0	3,6	4,8	100,0
Propiedad de la pareja	0,0	20,0	20,0	10,0	0,0	10,0	30,0	10,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Propiedad 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 rellenas en las agencias inmobiliarias.

\* Otras: alquiler compartido.







### 3.5. VIVIENDA DE PROCEDENCIA (cont.)

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)

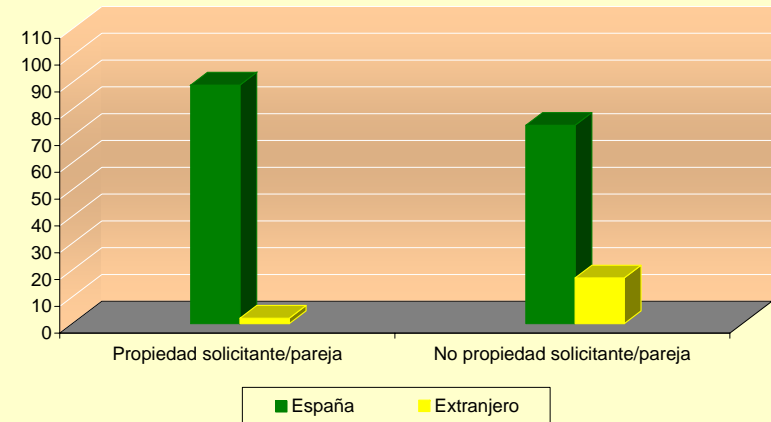


Tabla 23. Solicitantes por vivienda de procedencia según lugar de nacimiento (% sobre el total en cada tipo de vivienda de procedencia)

	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 rellenadas en las agencias inmobiliarias.

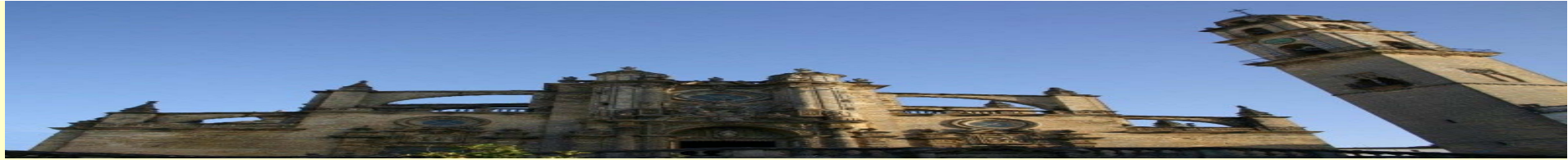
\* La categoría Extranjero incluye las siguientes zonas de procedencia: Europa, Latinoamérica, Magreb, África subsahariana, Asia y Otros .

\* Otras: alquiler compartido.



**Plan Local de Vivienda**  
Estudio de la demanda de vivienda del  
municipio de Jerez de la Frontera

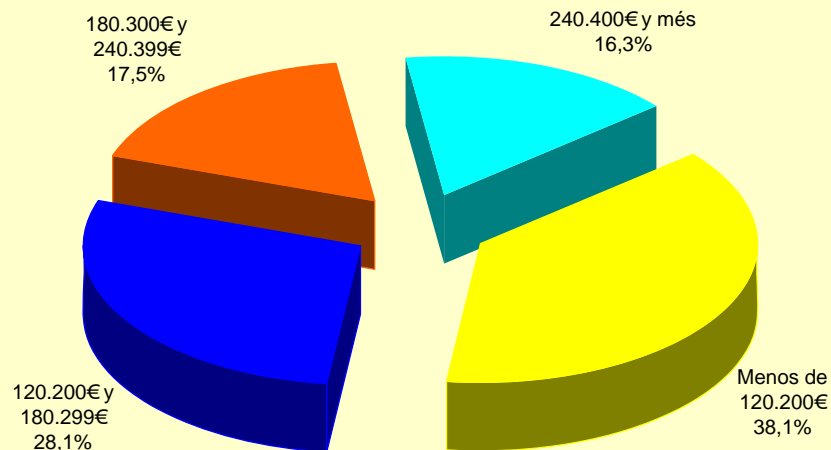
**4. CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS DESEADAS**



## 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-.

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



**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 rellenadas en las agencias inmobiliarias.

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.

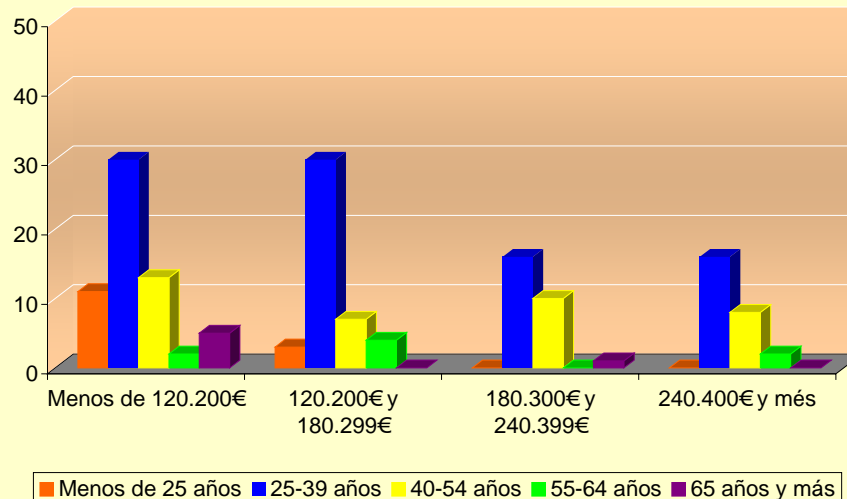


## 4.1. LOS PRECIOS (cont.)

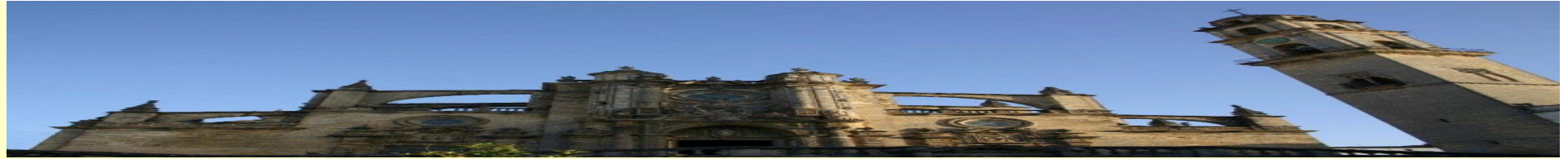
El análisis del precio de compra máximo deseado según la edad de los solicitantes muestra el mismo perfil dibujado en términos globales. No obstante, y en coherencia con los ingresos familiares, en general, a medida que aumenta la edad se incrementa el precio máximo que los solicitantes están dispuestos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







## 4.1. LOS PRECIOS (cont.)

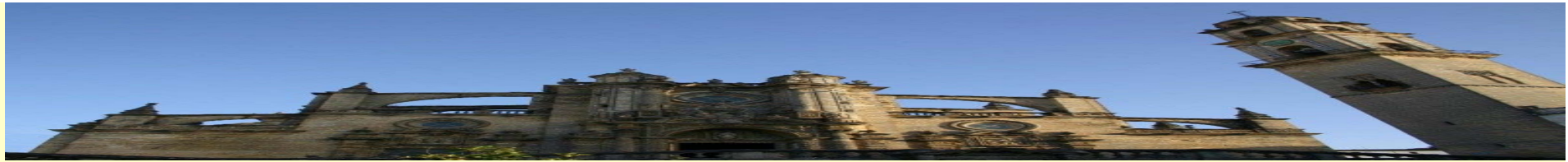
**Tabla 26. Solicitantes por edad según precio máximo de compra deseado (% sobre el total en cada tramo de edad)**

	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.



## 4.1. LOS PRECIOS (cont.)

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)

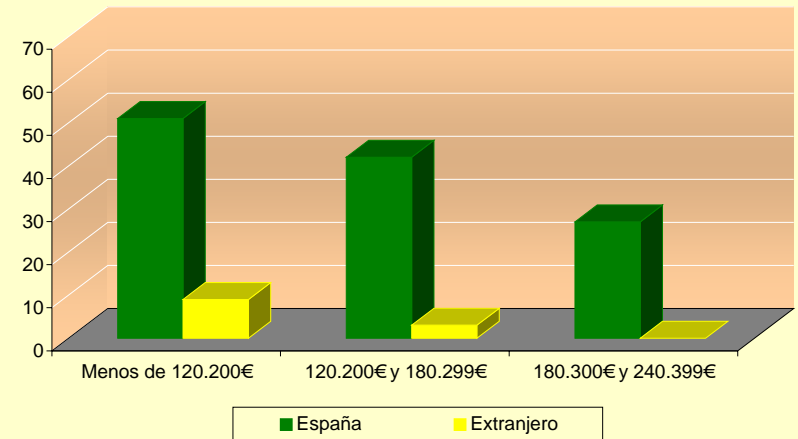
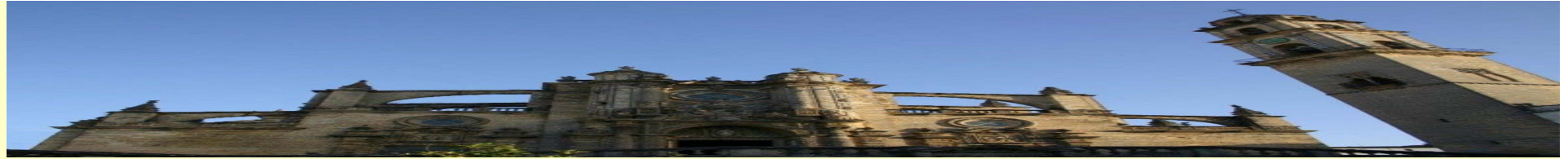


Tabla 28. Solicitantes por precio máximo de compra deseado según lugar de nacimiento (% sobre el total en cada tramo de precios)

	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.



## 4.1. LOS PRECIOS (cont.)

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 €.

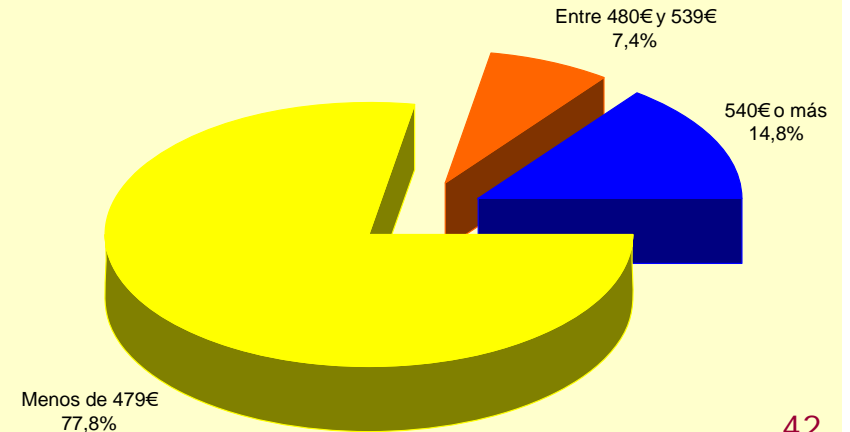
Por otro lado, como mínimo el **85'2%** de los **solicitantes** está dispuesto a pagar un **alquiler inferior a los 538 €** que ofrece el mercado en promedio, y el **41'7%** tiene un alquiler de reserva inferior a los **350 € mensuales de alquiler mínimo** presente en la oferta residencial. Dicha observación 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.

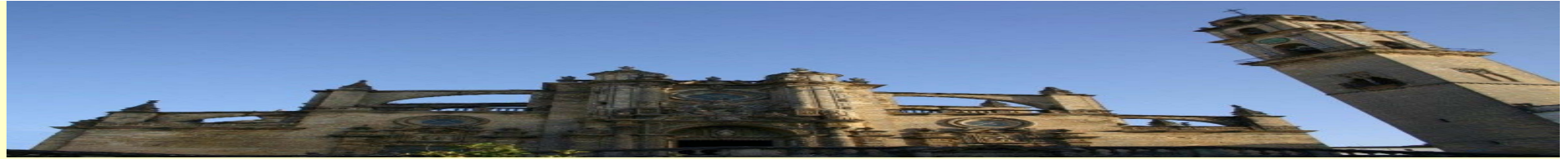
Tabla 29. Solicitantes según alquiler máximo deseado (% sobre el total)

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)





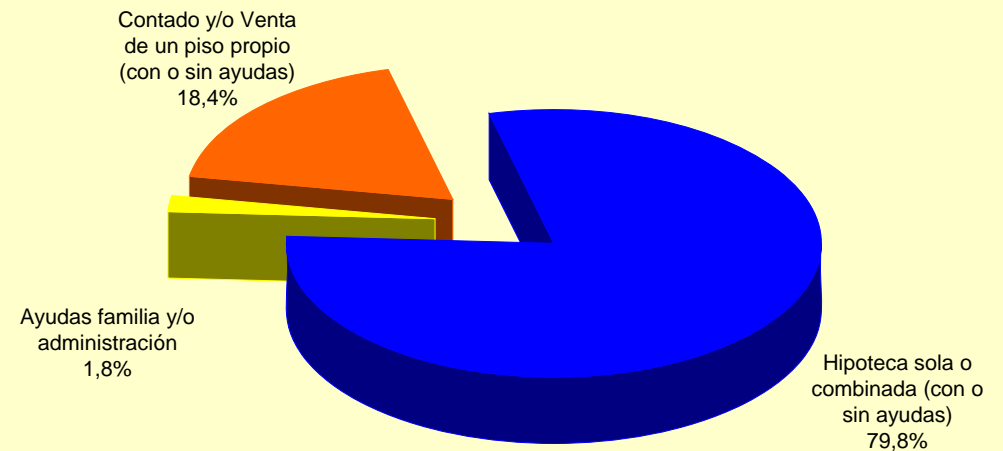
## 4.2. LAS CONDICIONES DE PAGO

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>

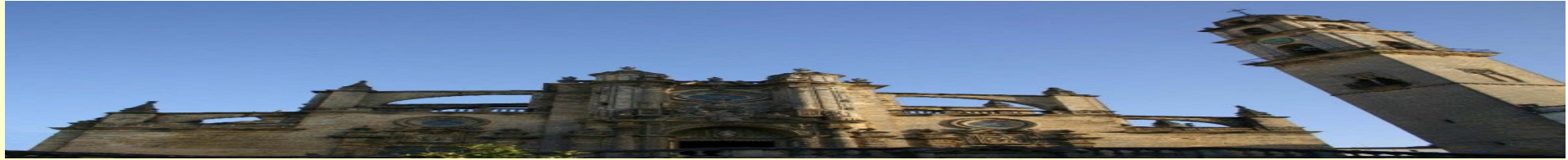
Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenadas en las agencias inmobiliarias.

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.





## 4.2. LAS CONDICIONES DE PAGO (cont.)

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)

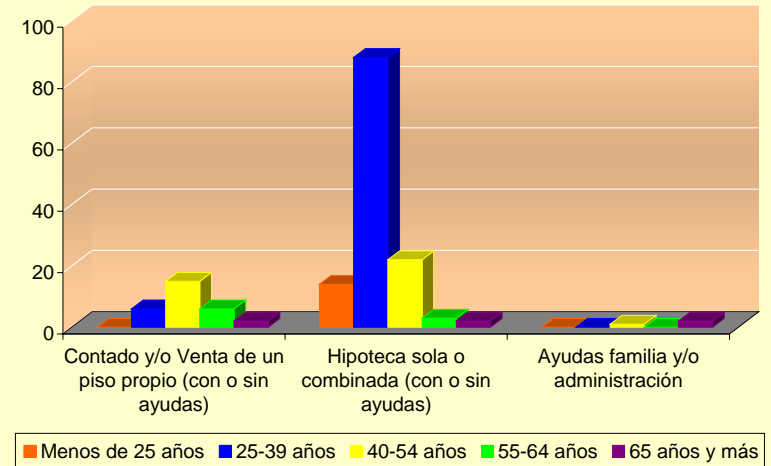
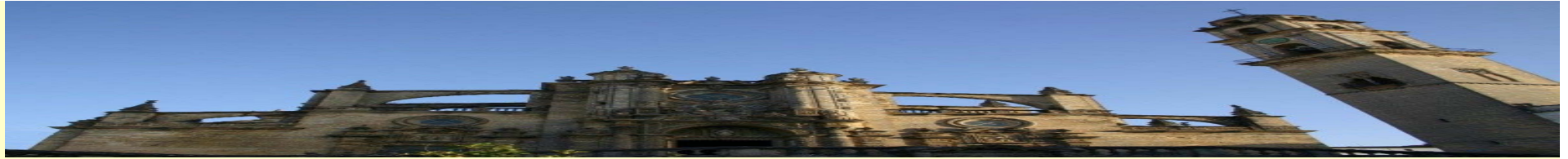


Tabla 31. Solicitantes por edad según forma de pago prevista de la vivienda en propiedad (% sobre el total en cada tramo de edad)

	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	33,3	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.





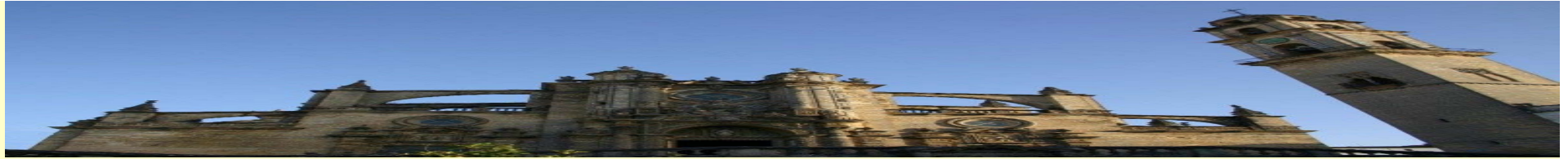
### 4.3. LA RELACIÓN ENTRE PRECIO MÁXIMO E INGRESOS

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.**



### 4.3. LA RELACIÓN ENTRE PRECIO MÁXIMO E INGRESOS (cont.)

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.

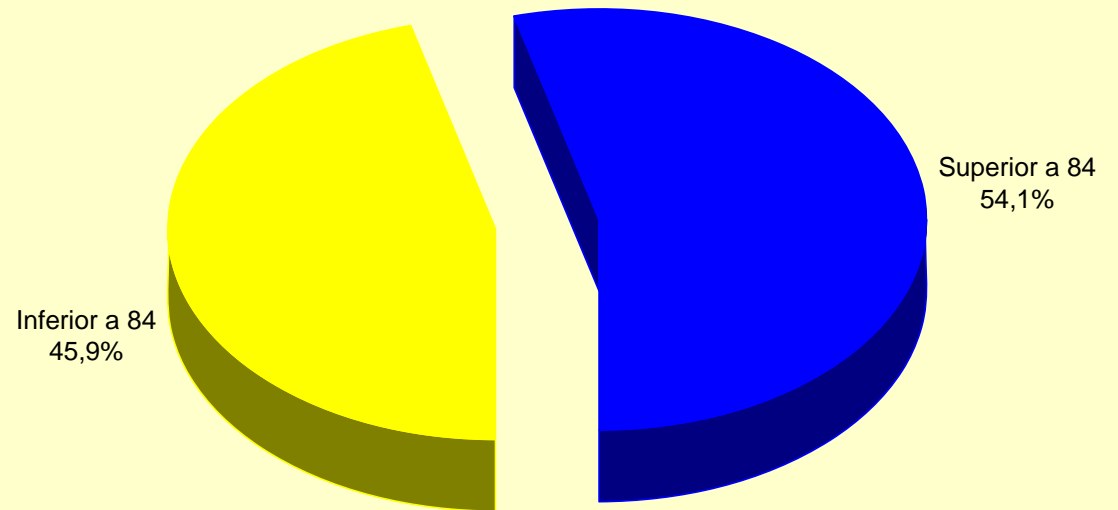
Tabla 32. Solicitantes según ratio [precio máx. compra deseado/ingr. fam. mensuales netos] (% sobre el total de solicitantes de vivienda en propiedad)

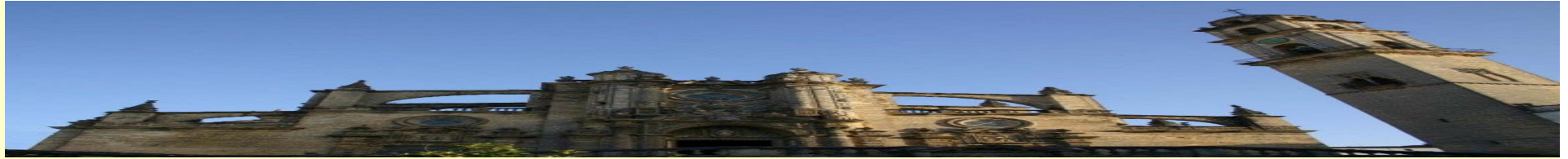
Inferior a 50	10,8
Entre 50 y 83'9	35,0
Entre 84 y 99'9	7,6
Entre 100 y 124'9	16,6
Entre 125 y 150	14,0
Superior a 150	15,9
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

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.

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





### 4.3. LA RELACIÓN ENTRE PRECIO MÁXIMO E INGRESOS (cont.)

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 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.*



### 4.3. LA RELACIÓN ENTRE PRECIO MÁXIMO E INGRESOS (cont.)

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**.

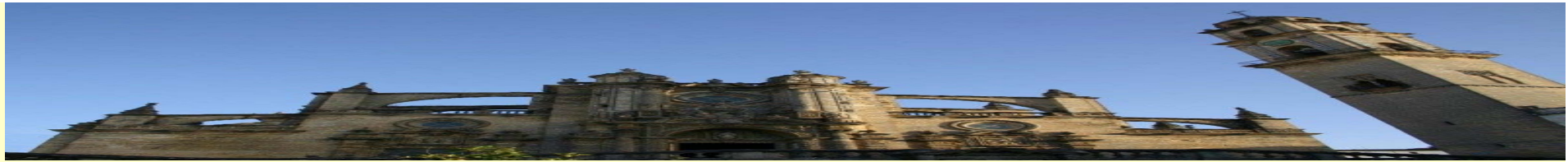
Tabla 33. Solicitantes según ratio [precio máximo de alquiler deseado/ingresos familiares mensuales netos] (% sobre el total de solicitantes de vivienda en alquiler)

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 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 alquiler como indicador de valor de cada intervalo.

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.



## 4.4. LA SUPERFICIE

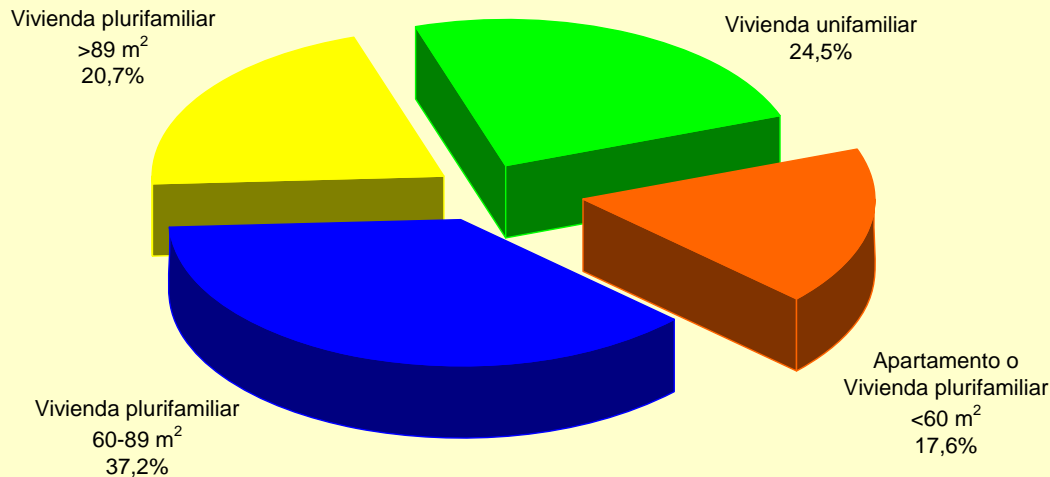
El **54'8%** de los solicitantes buscan una vivienda con **superficie inferior a los 90 m<sup>2</sup>** -un 17'6% desea hallar una vivienda de menos de 60 m<sup>2</sup> y algo más de dos tercios está interesado en una vivienda plurifamiliar de entre 60 y 89 m<sup>2</sup>-. La demanda interesada en las **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>

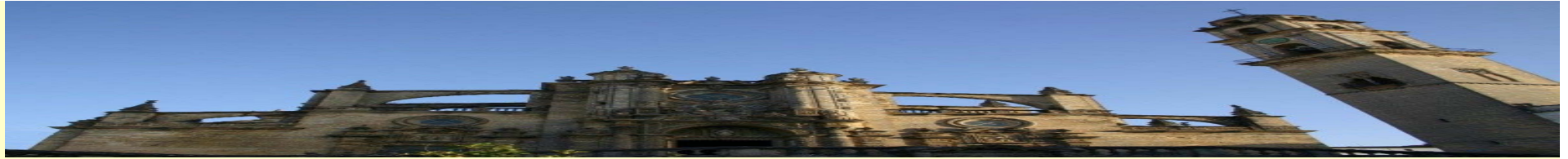
*Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenadas en las agencias inmobiliarias.*

**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.

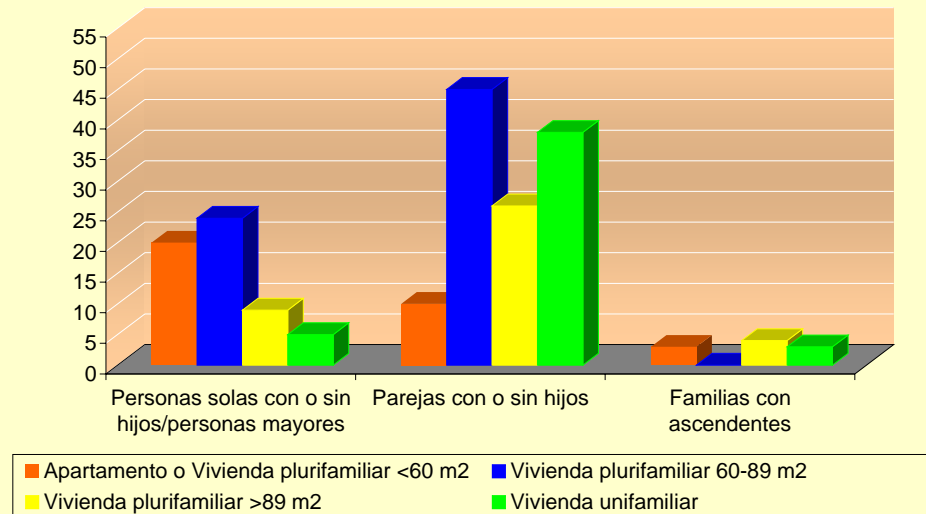


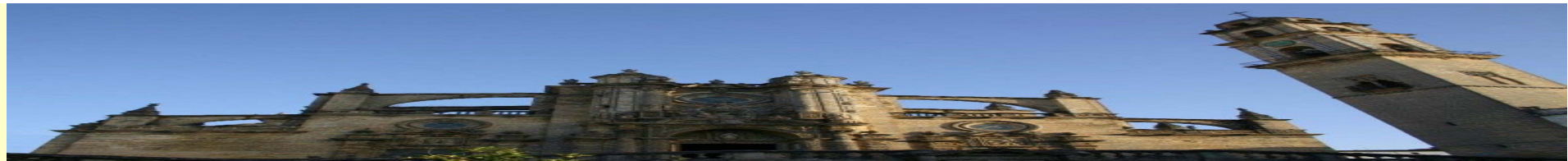


#### 4.4. LA SUPERFICIE (cont.)

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)





## 4.4. LA SUPERFICIE (cont.)

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 rellenadas en las agencias inmobiliarias.



## 4.5. EL NÚMERO DE DORMITORIOS

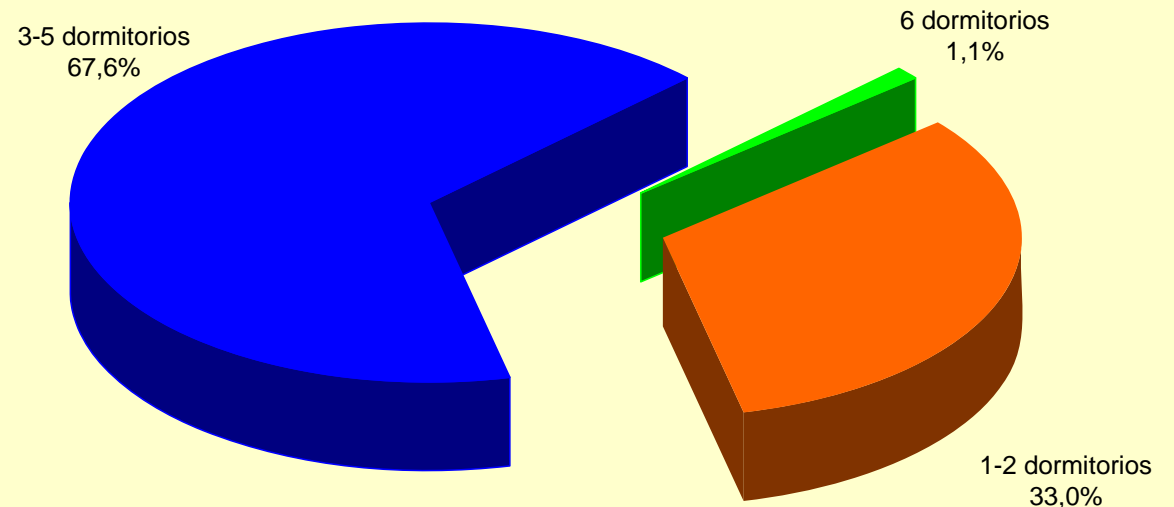
Los solicitantes de vivienda de Jerez de la Frontera que no se declaran indiferentes desean prácticamente **3 dormitorios** en promedio (**2'96**). Si se considera únicamente la información correspondiente a los solicitantes que no se revelan indiferentes (mostrada en el gráfico inferior), dicho promedio 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)

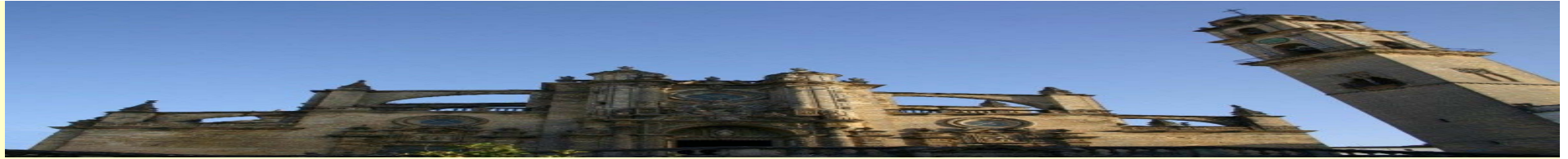
1 dormitorio	2,6
2 dormitorios	29,6
2/3 dormitorios	0,5
3 dormitorios	39,2
3/4 dormitorios	0,5
4 dormitorios	22,8
4/5 dormitorios	1,1
5 dormitorios	2,1
5/6 dormitorios	1,1
Indiferente	0,5
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

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

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



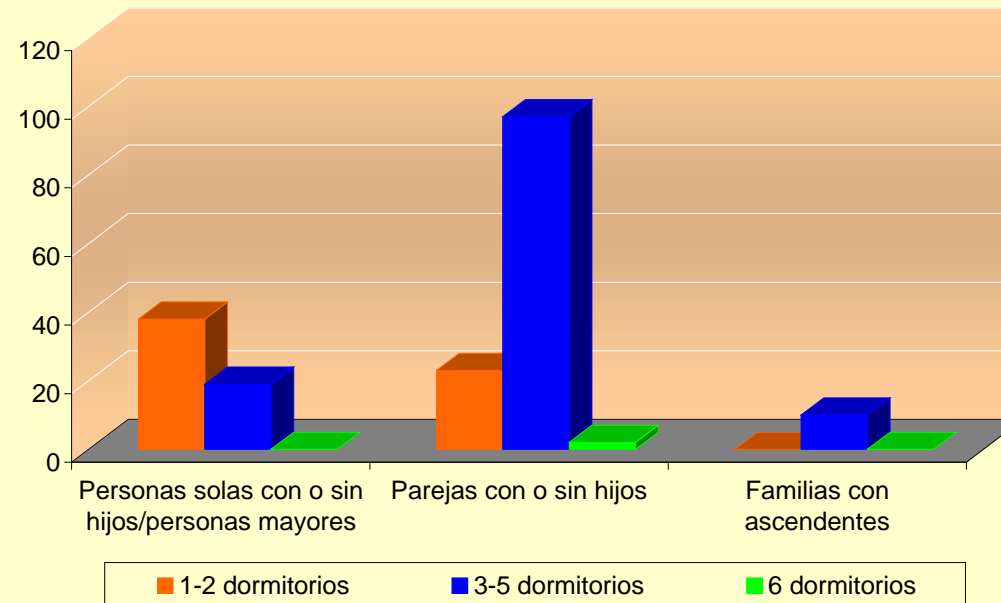
\* Los porcentajes no suman 100 porque se ha pretendido reflejar la frecuencia individual de cada categoría.

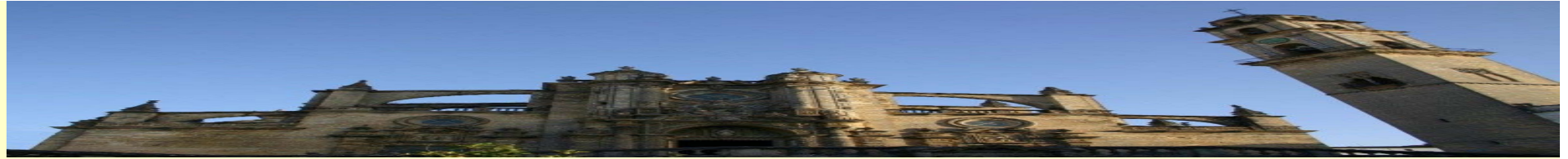


#### 4.5. EL NÚMERO DE DORMITORIOS (cont.)

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)





## 4.5. EL NÚMERO DE DORMITORIOS (cont.)

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

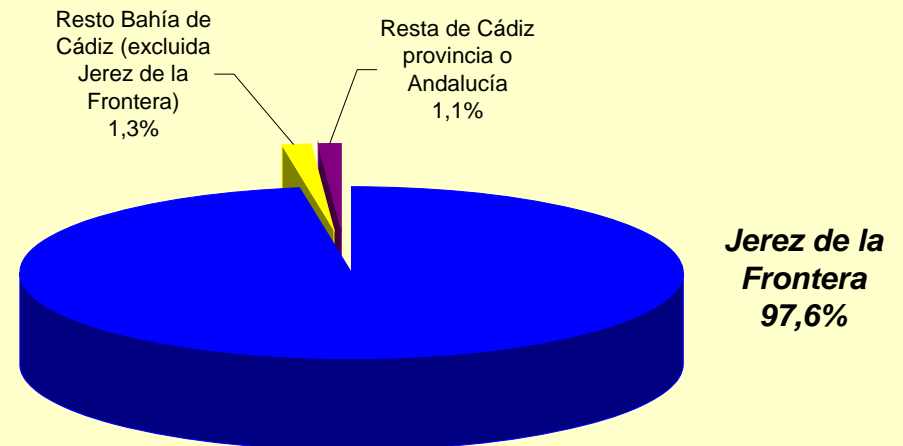
Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenadas en las agencias inmobiliarias.

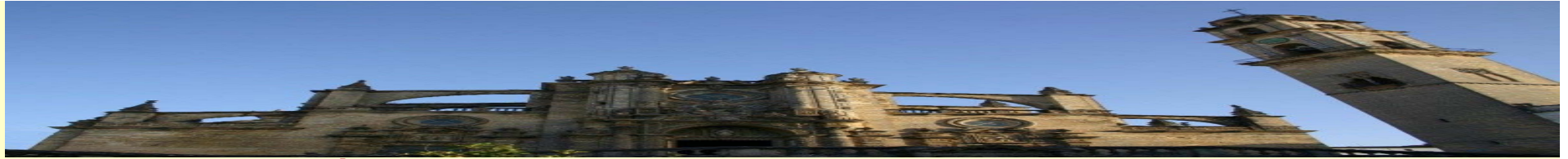
Resto Bahía de Cádiz: Chiclana de la Frontera y El Puerto de Santa María.

Resto de la provincia de Cádiz: Sanlúcar de Barrameda

Resto de Andalucía: Sevilla

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





## 4.6. LA LOCALIZACIÓN (cont.)

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>

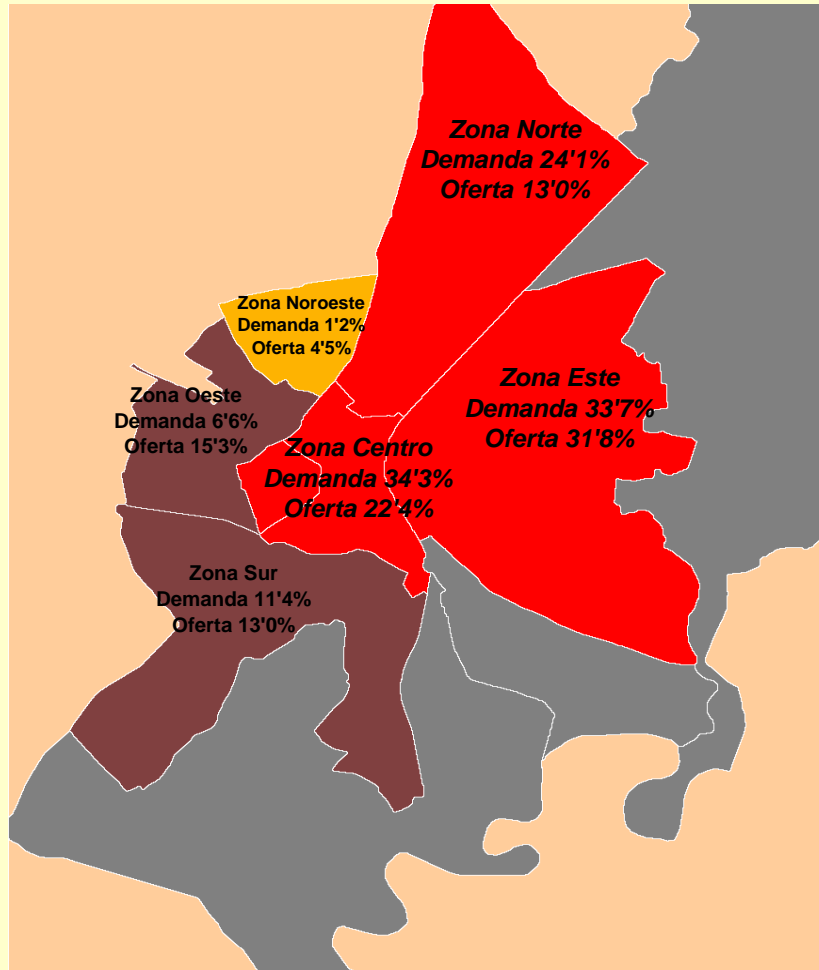
Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenas en las agencias inmobiliarias.

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



## 4.6. LA LOCALIZACIÓN (cont.)

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)



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**.

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



## 4.6. LA LOCALIZACIÓN (cont.)

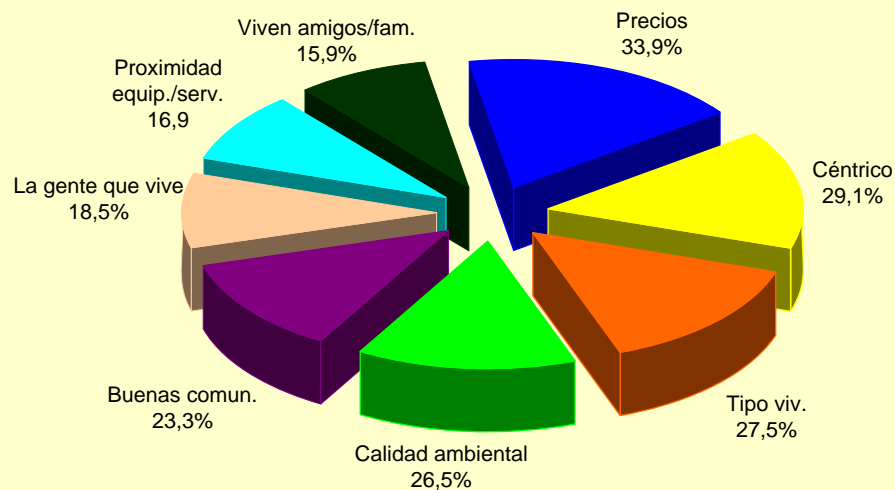
Del estudio de las motivaciones de la localización deseada de la vivienda según las respuestas obtenidas -en aquellos casos en que el solicitante ha explicitado un motivo- se desprende que el **57'7%** aduce una **combinación de los diversos motivos**. Ahora bien, un **13'8%** se inclina por los **precios 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>

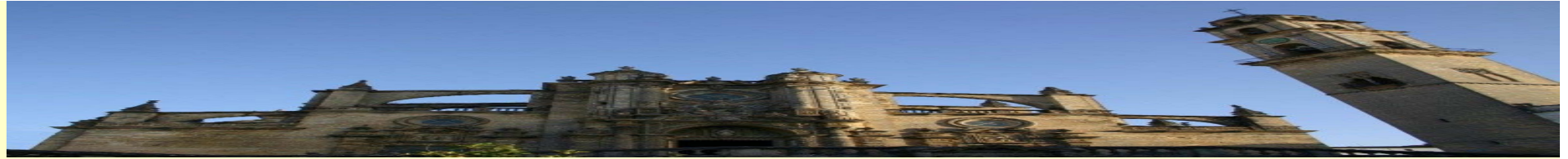
Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenadas en las agencias inmobiliarias.

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.

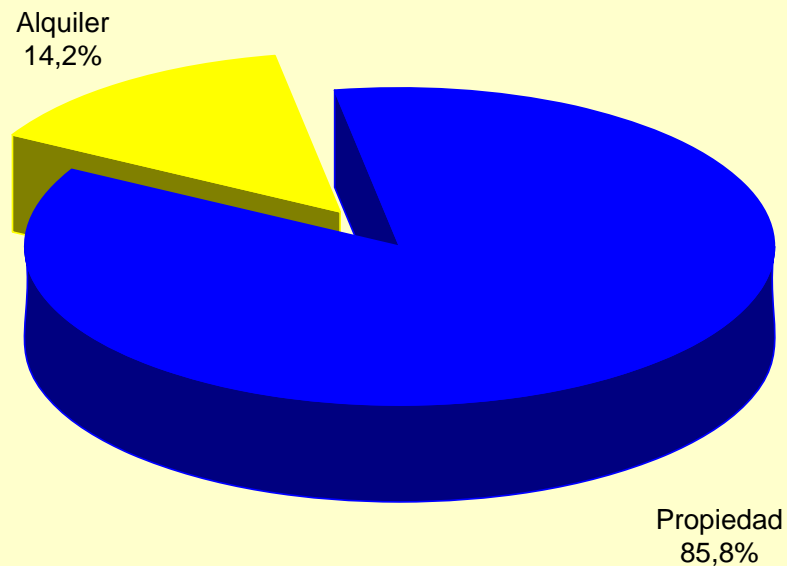
Desde otro punto de vista, si se consideran las diferentes **motivaciones individualmente**, los determinantes a la hora de escoger la ubicación de la vivienda son los **precios** de la vivienda que ofrece la ubicación seleccionada (**33'9%**), la **situación céntrica** de la zona (**29'1%**), el **tipo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



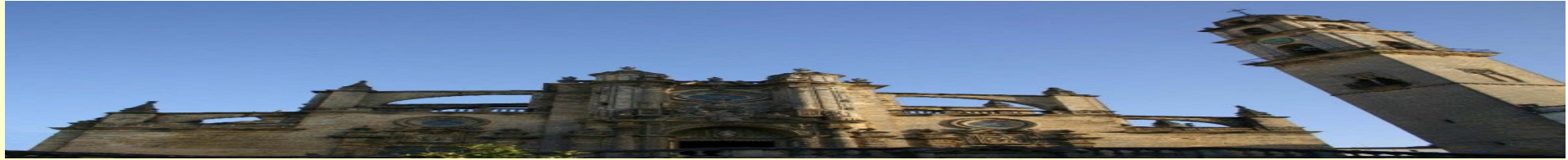
## 4.7. EL RÉGIMEN DE TENENCIA

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)**







## 4.7. EL RÉGIMEN DE TENENCIA (cont.)

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)

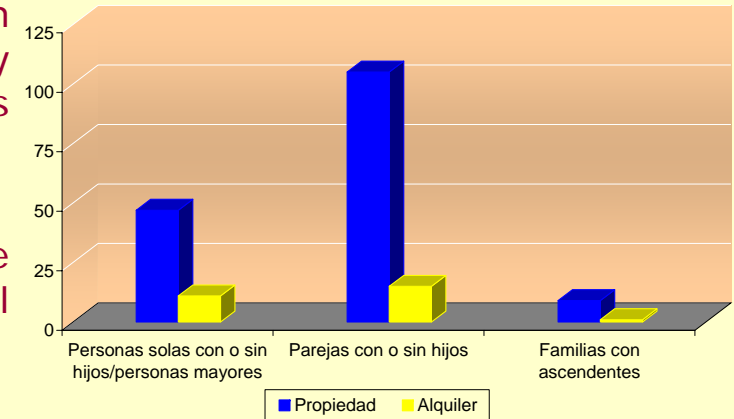


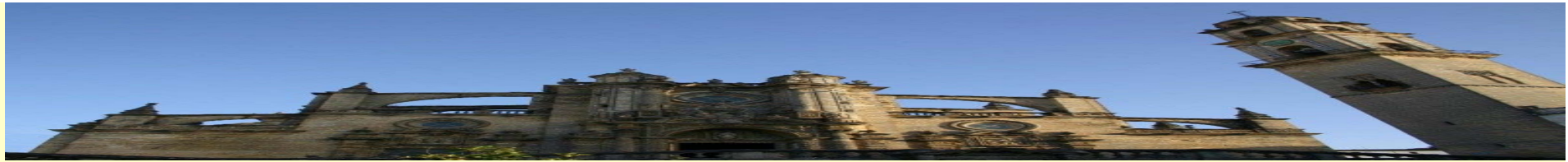
Tabla 44. Solicitantes por tipo de familia según régimen de tenencia de la vivienda deseado (% sobre el total en cada tipo de familia)

	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.



## 4.7. EL RÉGIMEN DE TENENCIA (cont.)

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.

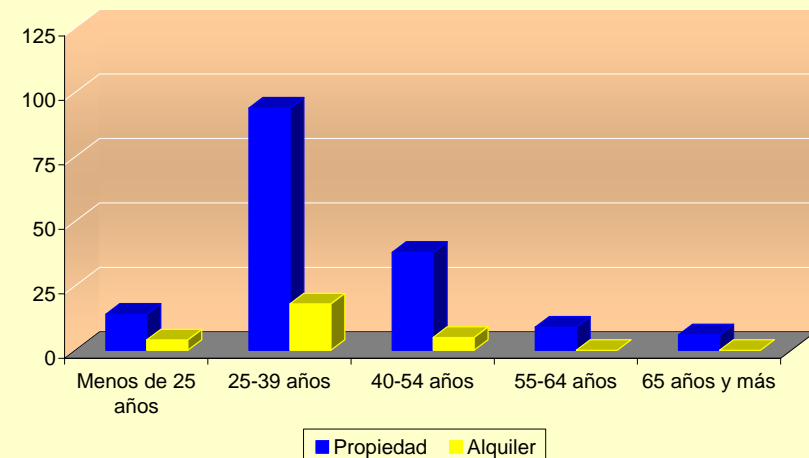
En particular, si se parte de la base de las agrupaciones de edad reflejadas en el gráfico, en Jerez de la Frontera el grupo de solicitantes que buscan una vivienda de **alquiler** es mayoritario entre los **menores de 25 años**, el **22%** del total de este tramo de edad. En contraste, el peso de los 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

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

Nueva	51,1
Segunda mano (semi-nueva)	28,4
Segunda mano para reformar	10,0
Indiferente	18,9
<b>Total</b>	<b>108,4</b>

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

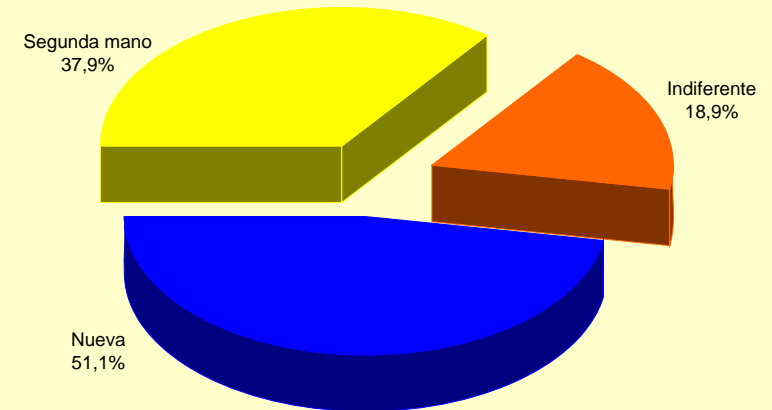
\* Los porcentajes no suman 100 porque se ha pretendido reflejar la frecuencia individual de cada categoría.

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 desplacen del mercado a un segmento de solicitantes de viviendas de segunda mano**.

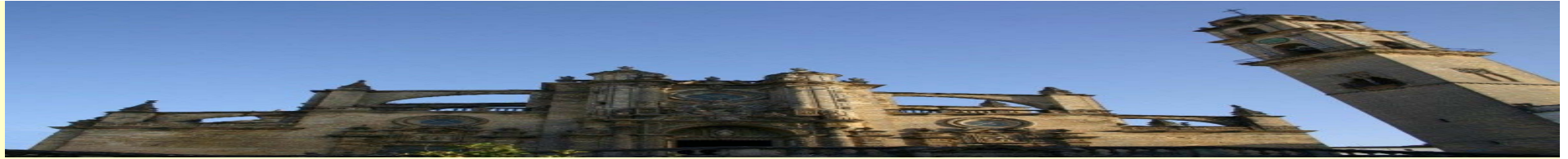
Si se analiza el estado deseado de la vivienda se obtiene que el **51'1%** opta por una vivienda de **obra nueva**, el **28'4%** de los solicitantes desea comprar una **vivienda de segunda mano semi-nueva**, y el **10%** opta por una **vivienda de segunda mano para reformar**. Prácticamente el **19%**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

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.

Nota: el porcentaje del tramo correspondiente a la segunda mano recogido en el gráfico no coinciden exactamente con la suma derivada de los mostrados en la tabla para las categorías de segunda mano semi-nueva y segunda mano para reformar, puesto que el primero no ha sido calculado a partir de la tabla sino desde los datos originales.



## 4.8. EL ESTADO DE LA VIVIENDA (cont.)

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).

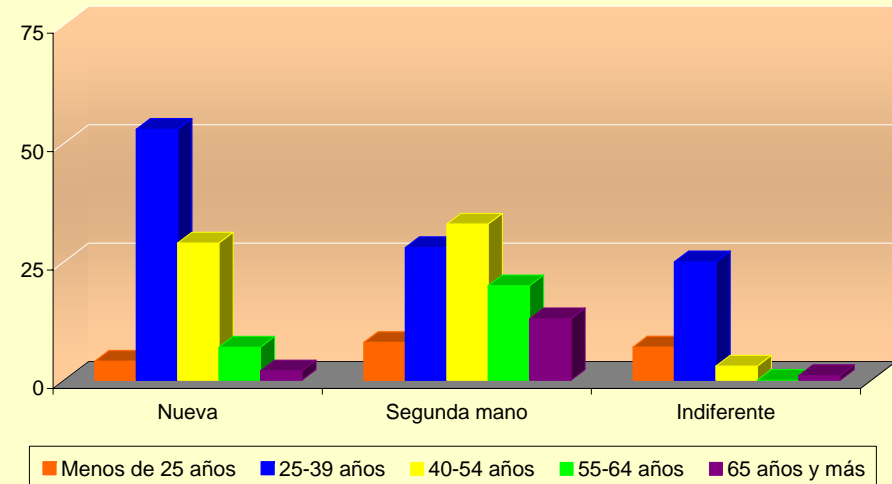
Tabla 48. Solicitantes por edad según estado de la vivienda deseado (% sobre el total en cada tramo de edad)

	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>

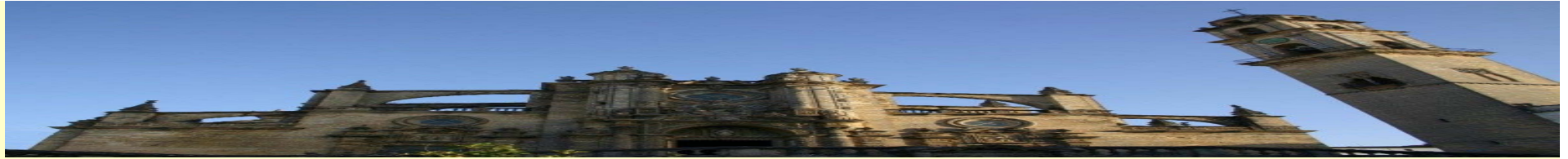
Fuente: elaboración propia a partir de las fichas rellenadas en las agencias inmobiliarias.

\* 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

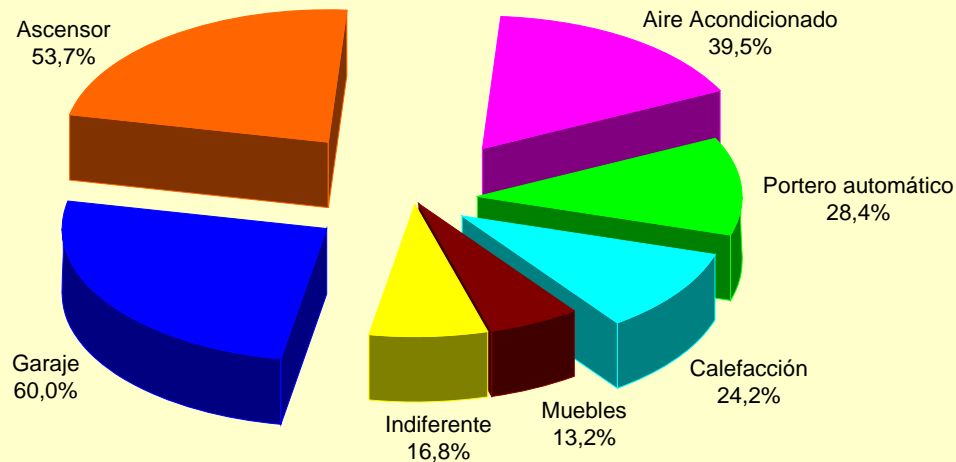
Respecto a los equipamientos y servicios deseados, el **garaje** y el **ascensor** son dos elementos indispensables para el **13'7%**, mientras que los equipamientos no son una variable importante para un **16'8%** dado que este grupo no declara **ninguna preferencia**. El **62'1%** de los solicitantes 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)



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**.

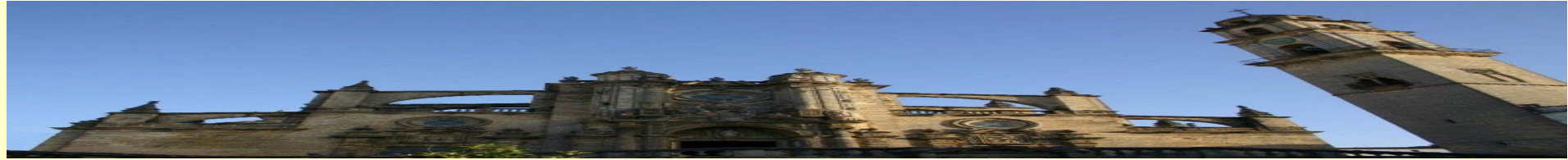
\* Los porcentajes no suman 100 porque se ha pretendido reflejar la frecuencia individual de cada categoría.





**Plan Local de Vivienda**  
Estudio de la demanda de vivienda del  
municipio de Jerez de la Frontera

**5. MOTIVACIÓN DE LA DEMANDA**



## 5. MOTIVACIÓN DE LA DEMANDA

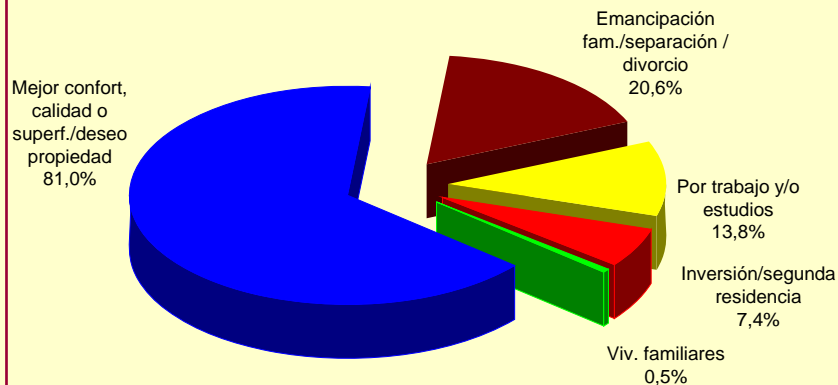
Los resultados indican que algo menos de la quinta parte busca una vivienda motivada por el **deseo de ser propietaria (18'5%)** y prácticamente un tercio por la búsqueda de una **mejora en el confort, la calidad y/o la superficie (30'7%)**. El deseo de **emanciparse de la familia** representa un incentivo 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 rellenadas en las agencias inmobiliarias.

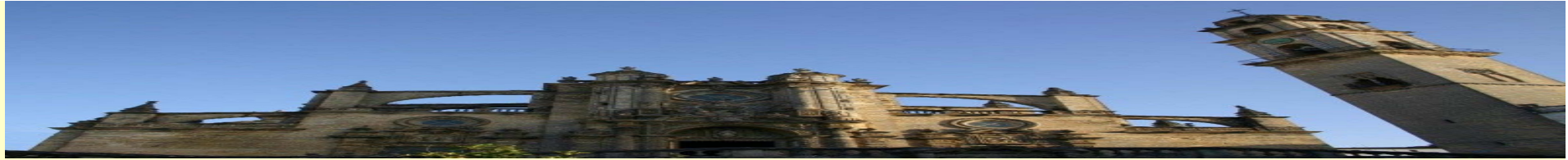
Gráfico 51: Solicitantes según motivos individuales de la búsqueda de vivienda (% sobre el total)



\* 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**.



## 5. MOTIVACIÓN DE LA DEMANDA (cont.)

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)

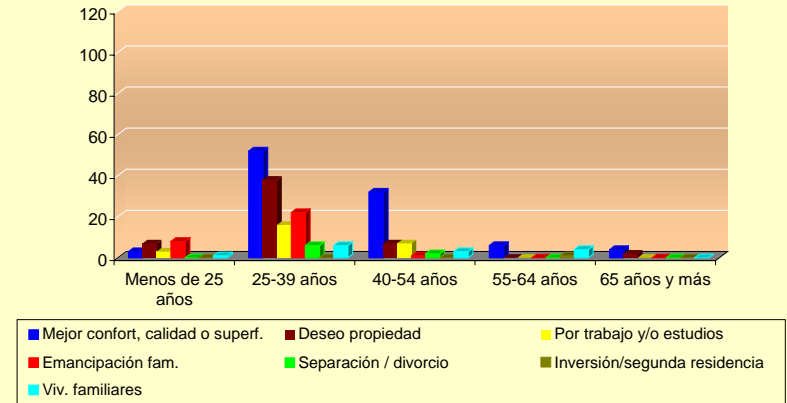


Tabla 52. Solicitantes por edad según motivos individuales de la búsqueda de vivienda (% sobre el total en cada tramo de edad)

	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 rellenadas en las agencias inmobiliarias.

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

Nota: es preciso tener presente que la tabla indica las edades de todas aquellas personas que están buscando una vivienda en Jerez de la Frontera, y las motivaciones de la búsqueda de una vivienda por parte de la familia a la que pertenecen dichas personas según su edad.



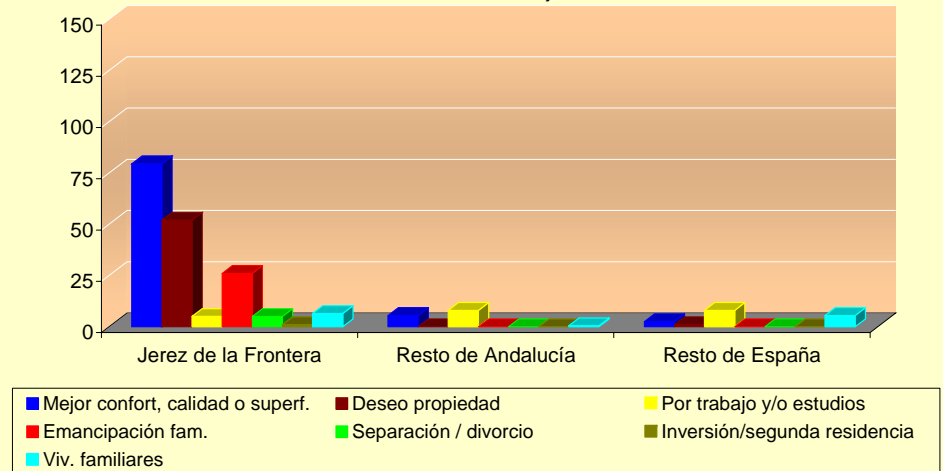
## 5. MOTIVACIÓN DE LA DEMANDA (cont.)

**Plan Local de Vivienda**  
**Estudio de la demanda de vivienda del**  
**municipio de Jerez de la Frontera**

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 **proviene 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**.

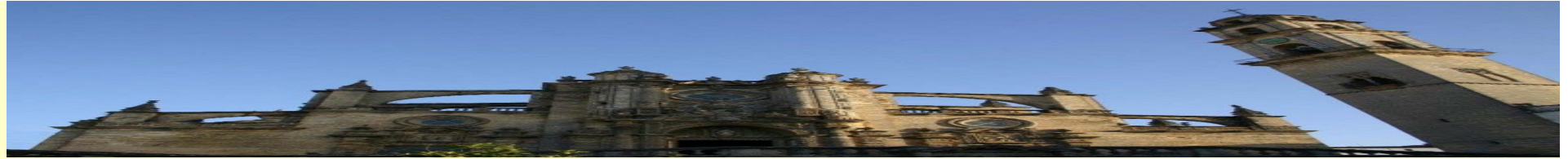
Por último, entre los **solicitantes** que **residen** en el **resto de España** la principal **motivación** es la de **tipo laboral**; las motivaciones dadas por la búsqueda de una mejora en el confort, la calidad, y/o la superficie pierden peso notablemente (especialmente la mejora de la superficie) 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)**





## 5. MOTIVACIÓN DE LA DEMANDA (cont.)



**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.

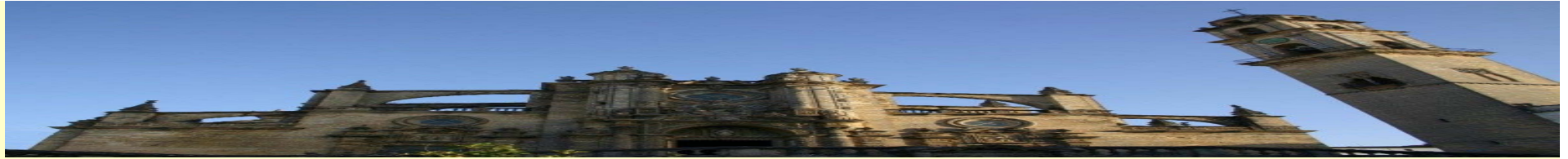
Resto de Andalucía: Sevilla.

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.





## 5. MOTIVACIÓN DE LA DEMANDA (cont.)

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.



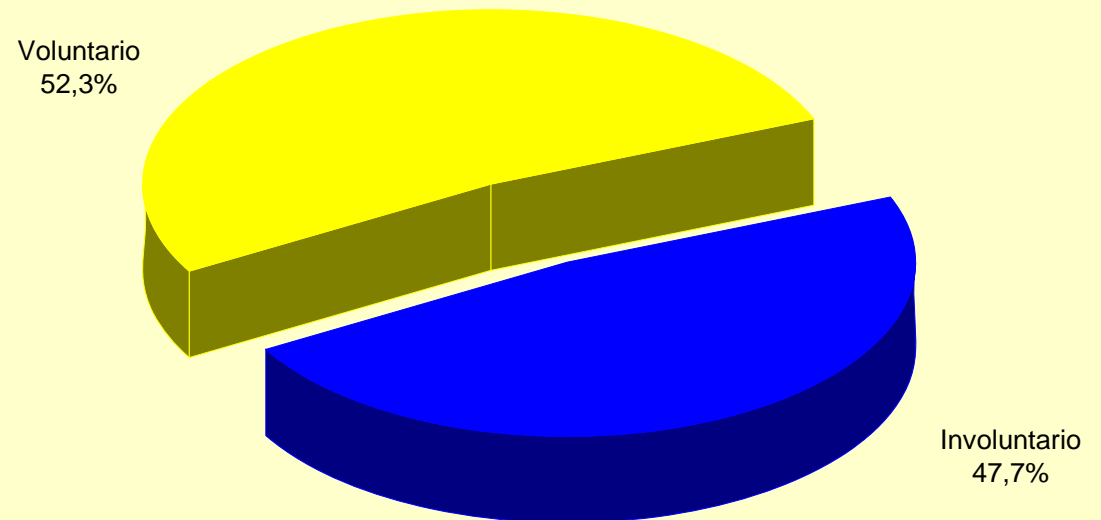
## 5. MOTIVACIÓN DE LA DEMANDA (cont.)

**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)**





**Plan Local de Vivienda**  
Estudio de la demanda de vivienda del  
municipio de Jerez de la Frontera

**6. ANEXO 1: ÍNDICE DE TABLAS Y GRÁFICOS**

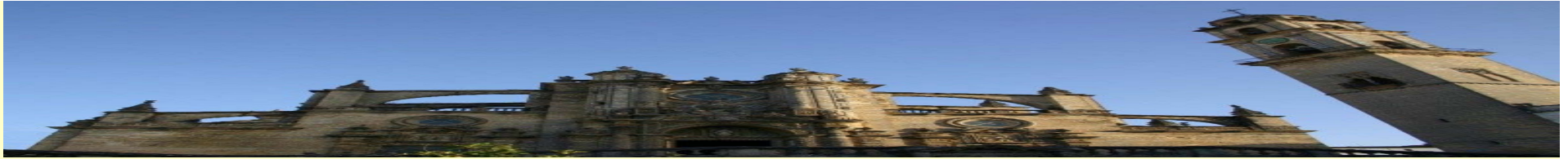




## 6. ANEXO 1: ÍNDICE DE TABLAS Y GRÁFICOS

### TABLAS:

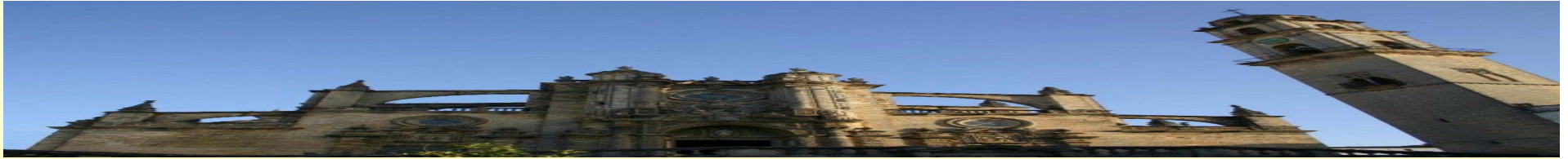
- Tabla 1. Solicitantes según edad (% sobre el total).
- Tabla 2. Solicitantes por lugar de nacimiento según edad (% sobre el total a cada lugar de nacimiento).
- Tabla 1VPO. Solicitantes de VPO según edad del solicitante principal (% sobre el total).
- Tabla 3. Solicitantes según tipo de familia (% 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).



## 6. ANEXO 1: ÍNDICE DE TABLAS Y GRÁFICOS (cont.)

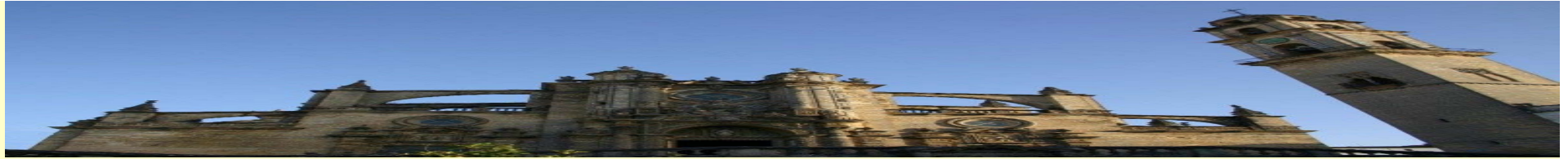
- Tabla 11. Solicitantes por edad según ingresos familiares mensuales netos (% sobre el total en cada tramo de edad).
- Tabla 12. Solicitantes por ingresos familiares mensuales netos según edad (% sobre el total en cada tramo de ingreso).
- Tabla 13. Solicitantes por ingresos familiares mensuales netos 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).





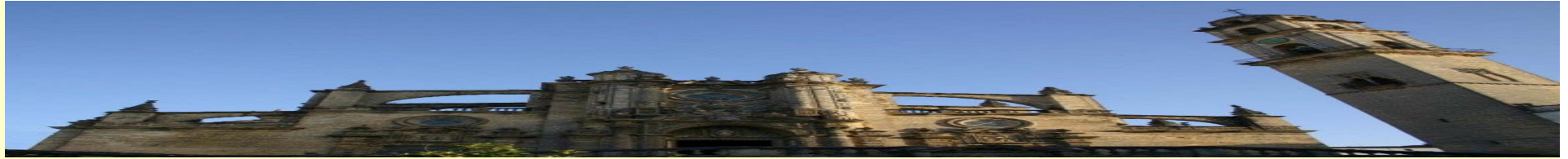
## 6. ANEXO 1: ÍNDICE DE TABLAS Y GRÁFICOS (cont.)

- 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).



## 6. ANEXO 1: ÍNDICE DE TABLAS Y GRÁFICOS (cont.)

- 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).



## 6. ANEXO 1: ÍNDICE DE TABLAS Y GRÁFICOS (cont.)

- 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).

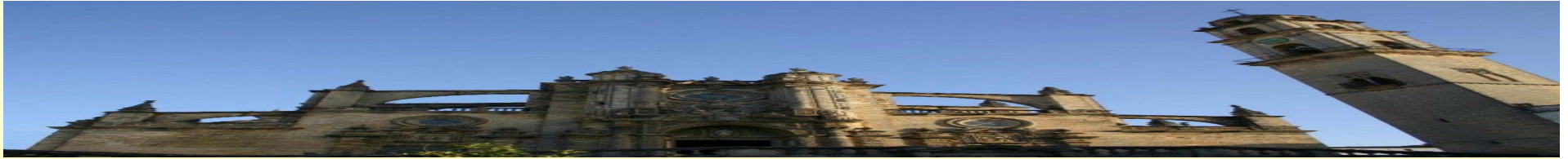


## 6. ANEXO 1: ÍNDICE DE TABLAS Y GRÁFICOS (cont.)

### 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).





## 6. ANEXO 1: ÍNDICE DE TABLAS Y GRÁFICOS (cont.)

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).

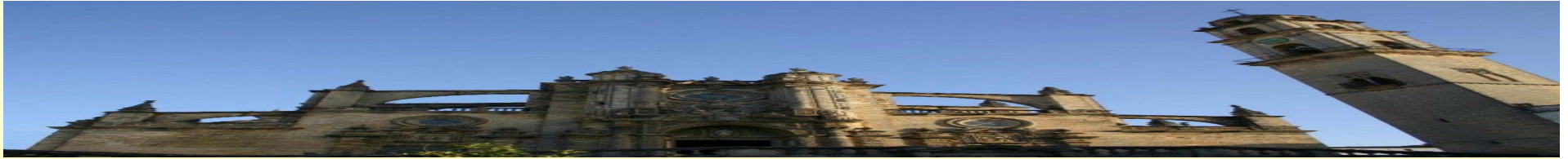
Gráfico 25. Solicitantes según precio máximo de compra deseado (% sobre el total).

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).

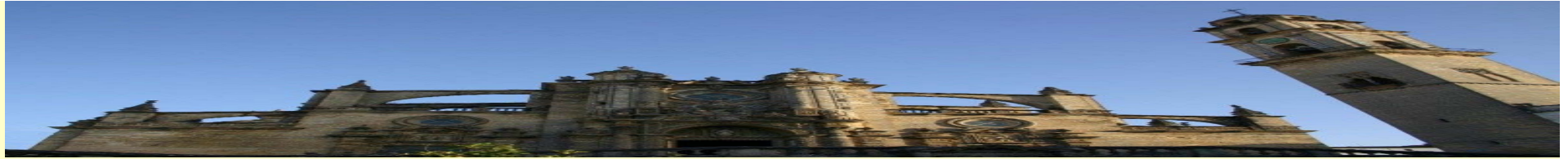
Gráfico 29. Solicitantes según alquiler máximo deseado (% sobre el total).





## 6. ANEXO 1: ÍNDICE DE TABLAS Y GRÁFICOS (cont.)

- 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).



## 6. ANEXO 1: ÍNDICE DE TABLAS Y GRÁFICOS (cont.)

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).



**Plan Local de Vivienda**  
Estudio de la demanda de vivienda del  
municipio de Jerez de la Frontera

**7. ANEXO 2: MODELO DE FICHA**



# 7. ANEXO 2: MODELO DE FICHA

Plan Local de Vivienda  
Estudio de la demanda de vivienda del  
municipio de Jerez de la Frontera

## FICHAS DE LAS ÚLTIMAS SOLICITUDES RECIBIDAS POR SU EMPRESA

### Perfil del solicitante

**1. Edad**

Menos de 20 años	<input type="checkbox"/>	20-24 años	<input type="checkbox"/>	25-29 años	<input type="checkbox"/>
30-34 años	<input type="checkbox"/>	35-39 años	<input type="checkbox"/>	40-44 años	<input type="checkbox"/>
45-49 años	<input type="checkbox"/>	50-54 años	<input type="checkbox"/>	55-59 años	<input type="checkbox"/>
60-64 años	<input type="checkbox"/>	65 años y más	<input type="checkbox"/>		

**2. Lugar de nacimiento:**

España	<input type="checkbox"/>	Europa	<input type="checkbox"/>
Latinoamérica	<input type="checkbox"/>	Magreb	<input type="checkbox"/>
África subsahariana	<input type="checkbox"/>	Asia	<input type="checkbox"/>
Otros:	<input type="text"/>		

**3. Tipo de familia:**

Hombres solos	<input type="checkbox"/>	Mujeres solas	<input type="checkbox"/>
Persona sola con hijos	<input type="checkbox"/>	Persona sola con gente mayor	<input type="checkbox"/>
Persona sola con hijos y gente mayor	<input type="checkbox"/>	Pareja sin hijos	<input type="checkbox"/>
Pareja con hijos	<input type="checkbox"/>	Pareja con gente mayor	<input type="checkbox"/>
Pareja con hijos y gente mayor	<input type="checkbox"/>		

**4. Situación laboral:**

Trabaja	<input type="checkbox"/>	Estudia	<input type="checkbox"/>
Estudia y trabaja	<input type="checkbox"/>	Parado/a	<input type="checkbox"/>
Sus labores	<input type="checkbox"/>	Pensionista	<input type="checkbox"/>

**5. Municipio donde vive actualmente:**

**6. Ingresos familiares mensuales netos:**

Menos de 300€	<input type="checkbox"/>	Entre 300€ y 599€	<input type="checkbox"/>	Entre 600€ y 899€	<input type="checkbox"/>
Entre 900€ y 1.199€	<input type="checkbox"/>	Entre 1.200€ y 1.499€	<input type="checkbox"/>	Entre 1.500€ y 1.799€	<input type="checkbox"/>
Entre 1.800€ y 2.999€	<input type="checkbox"/>	3.000€ y más	<input type="checkbox"/>	Especificar:	<input type="text"/>

**7. Viviendas de procedencia:**

Propiedad del solicitante	<input type="checkbox"/>	Propiedad de la pareja	<input type="checkbox"/>
Propiedad de la familia	<input type="checkbox"/>	Alquiler propio	<input type="checkbox"/>
Alquiler de la pareja	<input type="checkbox"/>	Alquiler de la familia	<input type="checkbox"/>
Vivienda cedida por la empresa	<input type="checkbox"/>	Vivienda cedida por la familia	<input type="checkbox"/>
Otras (especificar):	<input type="text"/>		

**Características de la vivienda deseada**

**8. Motivos de la búsqueda de vivienda (respuestas no excluyentes):**

Mejor confort y/o calidad	<input type="checkbox"/>	¿Para cuánto tiempo? <input type="text"/>
Búsqueda de una vivienda mayor	<input type="checkbox"/>	
Deseo de una vivienda de propiedad	<input type="checkbox"/>	¿Para cuánto tiempo? <input type="text"/>
Por estudios	<input type="checkbox"/>	
Por trabajo	<input type="checkbox"/>	
Emancipación de la familia	<input type="checkbox"/>	
Separación/divorcio	<input type="checkbox"/>	
Vivienda para otros familiares	<input type="checkbox"/>	
Inversión	<input type="checkbox"/>	
Segunda residencia	<input type="checkbox"/>	

**9. Tipo de vivienda deseada:**

Apartamento de menos de 40 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/>	Vivienda plurifamiliar de menos de 60 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/>
Vivienda plurifamiliar de 60 a 89 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/>	Vivienda plurifamiliar de 90 a 120 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/>
Vivienda plurifamiliar > 120 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/>		
Vivienda unifamiliar	<input type="checkbox"/>		

**10. Características de la vivienda deseada:**

Nueva	<input type="checkbox"/>	Segunda mano (seminueva)	<input type="checkbox"/>
Segunda mano para reformar	<input type="checkbox"/>	Indiferente	<input type="checkbox"/>

**11. Régimen de tenencia deseado:**

Propiedad	<input type="checkbox"/>	Alquiler	<input type="checkbox"/>
-----------	--------------------------	----------	--------------------------

**12. ¿Por qué busca una vivienda de alquiler?**

No dispone de suficientes recursos económicos para acceder a la propiedad	<input type="checkbox"/>
Estancia temporal	<input type="checkbox"/>
No desea un vínculo económico a largo plazo	<input type="checkbox"/>
Tiene una situación laboral inestable	<input type="checkbox"/>
Otros:	<input type="text"/>

**13. Número de personas que habitarán la vivienda:**

**14. Número de habitaciones deseadas:**

**15. Servicios deseados:**

Calefacción	<input type="checkbox"/>	Ascensor	<input type="checkbox"/>	Muebles	<input type="checkbox"/>
Portero automático	<input type="checkbox"/>	Garaje	<input type="checkbox"/>	Aire Acondicionado	<input type="checkbox"/>

**16. Municipio donde busca vivienda:**

**17. Barrio o zona deseados:**

**18. ¿Cuáles son los principales criterios de la ubicación de la vivienda? (respuestas no excluyentes)**

Lugar céntrico	<input type="checkbox"/>	Precios de la zona	<input type="checkbox"/>
Tipo de vivienda	<input type="checkbox"/>	Buenas comunicaciones	<input type="checkbox"/>
Calidad ambiental	<input type="checkbox"/>	La gente que vive	<input type="checkbox"/>
Viven amigos y/o familiares	<input type="checkbox"/>	Proximidad equipamientos/servicios	<input type="checkbox"/>
Otros:	<input type="text"/>		

**19. Si está buscando una vivienda de compra, ¿cuál es el precio deseado?**

Menos de 42.000€	<input type="checkbox"/>	Entre 90.150€ y 120.199€	<input type="checkbox"/>
Entre 42.000€ y 60.099€	<input type="checkbox"/>	Entre 120.200€ y 180.299€	<input type="checkbox"/>
Entre 60.099€ y 90.149€	<input type="checkbox"/>	Entre 180.300€ y 240.399€	<input type="checkbox"/>
240.400€ y más	<input type="checkbox"/>	Especificar:	<input type="text"/>

**20. Si, en cambio, busca una vivienda de alquiler, ¿cuál es el precio deseado del alquiler (euros al mes)?**

Menos de 120€	<input type="checkbox"/>	Entre 360€ y 479€	<input type="checkbox"/>
Entre 120€ y 239€	<input type="checkbox"/>	Entre 480€ y 539€	<input type="checkbox"/>
Entre 240€ y 359€	<input type="checkbox"/>	540€ o más	<input type="checkbox"/>
		especificar:	<input type="text"/>

**21. Formas de pago (respuestas no excluyentes)**

Contado	<input type="checkbox"/>
Ayuda de la familia	<input type="checkbox"/>
Hipoteca	<input type="checkbox"/>
Venta de un piso de mi propiedad	<input type="checkbox"/>
Ayudas oficiales de la administración	<input type="checkbox"/>

**22. ¿Cuánto tiempo hace que busca vivienda?**

Menos de un mes	<input type="checkbox"/>
Entre uno y tres meses	<input type="checkbox"/>
Entre cuatro y seis meses	<input type="checkbox"/>
Entre siete meses y un año	<input type="checkbox"/>
Más de un año	<input type="checkbox"/>

Gracias por su colaboración.



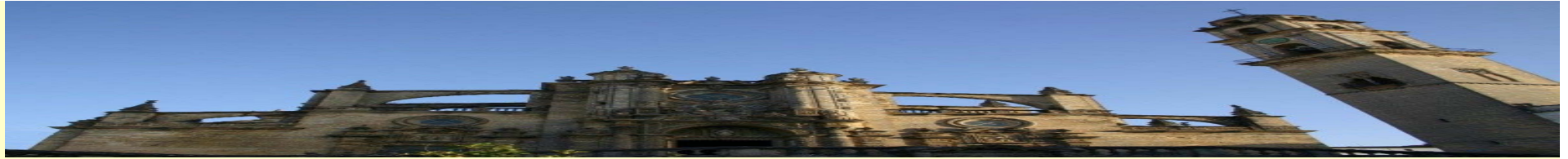


**Plan Local de Vivienda**  
Estudio de la demanda de vivienda del  
municipio de Jerez de la Frontera

**8. ANEXO 3: MAPA DE JEREZ DE LA FRONTERA**







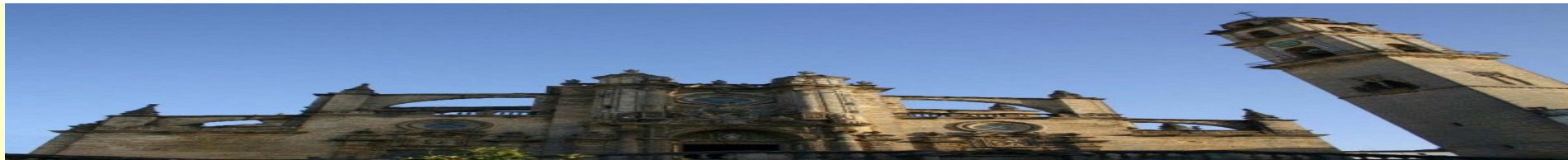
## 8. ANEXO 3: MAPA DE JEREZ DE LA FRONTERA

**Plan Local de Vivienda**  
Estudio de la demanda de vivienda del  
municipio de Jerez de la Frontera



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

**ENERO DE 2007**



## ÍNDIX

**Plan Local de Vivienda**  
Proyecciones demográficas del municipio de  
Jerez de la Frontera

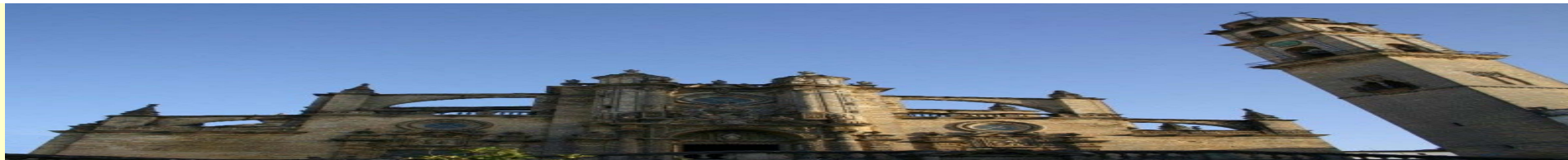
1. <u>PRESENTACIÓN</u>	3
2. <u>METODOLOGÍA</u>	5
2.1. METODOLOGÍA: PROYECCIÓN DE POBLACIÓN	6
2.2. METODOLOGÍA: PROYECCIÓN DE HOGARES	13
3. <u>RESULTADOS</u>	17
4. <u>ANEXO: ÍNDICE DE TABLAS Y GRÁFICOS</u>	27

**Plan Local de Vivienda**  
Proyecciones demográficas del municipio  
de Jerez de la Frontera



**1. PRESENTACIÓN**





## 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.

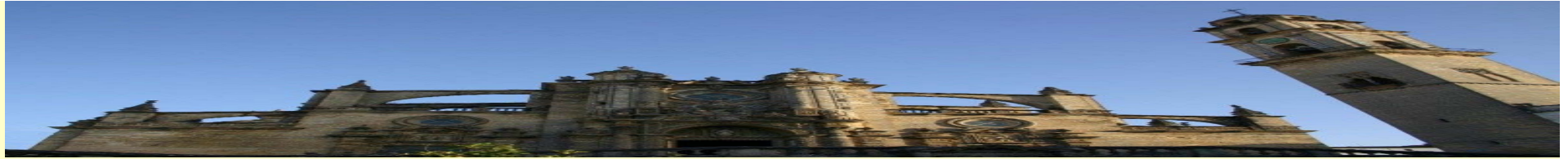


**Plan Local de Vivienda**  
Proyecciones demográficas del municipio  
de Jerez de la Frontera



## 2. METODOLOGÍA





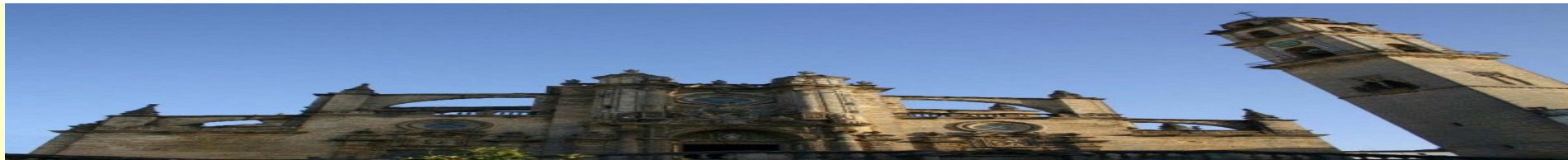
## 2.1. METODOLOGÍA: PROYECCIÓN DE POBLACIÓN

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.



## 2.1. METODOLOGÍA: PROYECCIÓN DE POBLACIÓN (cont.)

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.

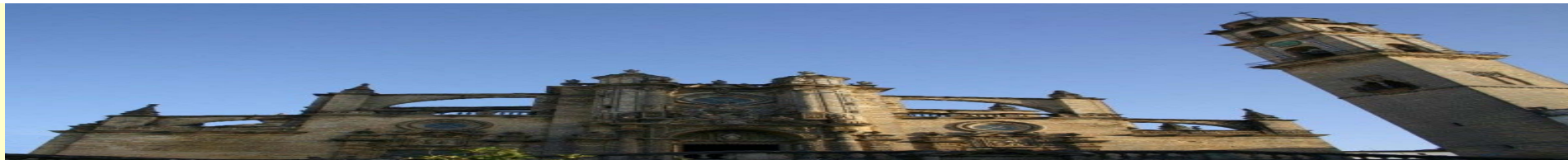
En este sentido, partiendo de la tendencia implícita en los datos para el período 2000-2006, las proyecciones contenidas en este documento se basan en la hipótesis consistente en que el volumen de defunciones entre 2007 y 2018 se situará en un nivel similar al del período precedente.

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.



EMUVIESA  
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ DE LA FRONTERA

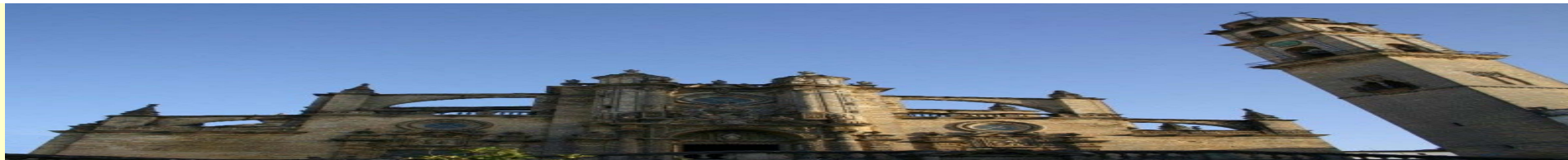


## 2.1. METODOLOGÍA: PROYECCIÓN DE POBLACIÓN (cont.)

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:



## 2.1. METODOLOGÍA: PROYECCIÓN DE POBLACIÓN (cont.)

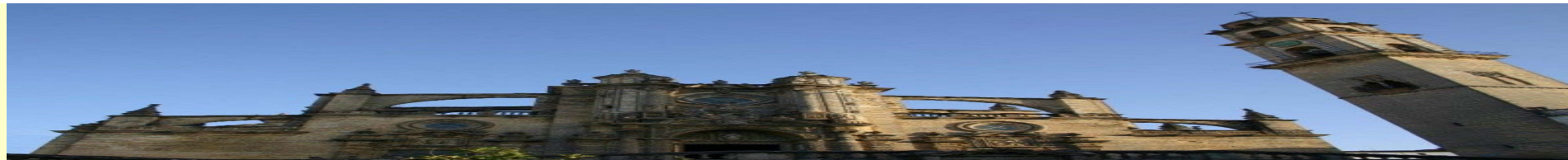
1. Sin lugar a duda, el año 2003 ha marcado un cambio en las dinámicas demográficas de Jerez de la Frontera.
2. El crecimiento de la población entre 2000 y 2005 ha venido determinado, fundamentalmente, por el comportamiento del crecimiento natural y el saldo migratorio interior, si bien desde 2003 los 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
TOTAL	-162	351	1.098	889	2.107	2.319

Fuente: datos facilitados por Ayto. de Jerez y elaboración propia





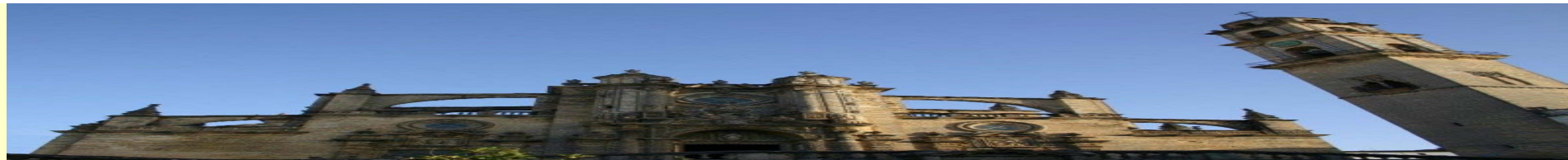
## 2.1. METODOLOGÍA: PROYECCIÓN DE POBLACIÓN (cont.)

4. 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>

Fuente: datos facilitados por Ayto. Jerez y elaboración propia



## 2.1. METODOLOGÍA: PROYECCIÓN DE POBLACIÓN (cont.)

5. 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 (excluída 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 (excluída 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-excluída la Bahía de Cádiz	87	143	134	25	86	245
Resto de la provincia-resto de la Bahía de Cádiz (excluída 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>

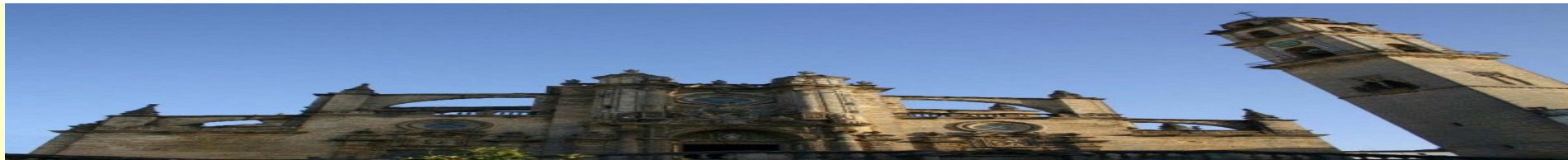
Fuente: datos facilitados por Ayto. Jerez y elaboración propia

6. 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>

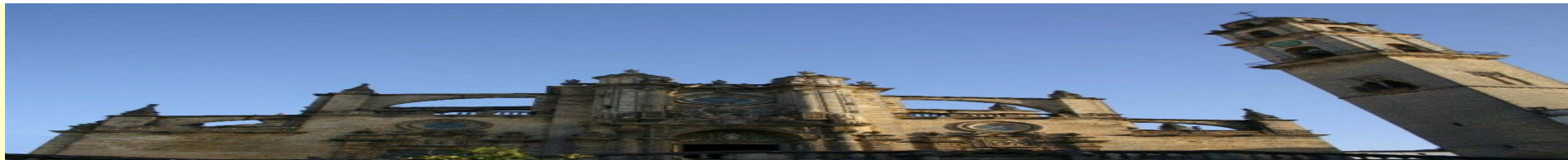
Fuente: datos facilitados por Ayto. Jerez y elaboración propia



## 2.1. METODOLOGÍA: PROYECCIÓN DE POBLACIÓN (cont.)

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.

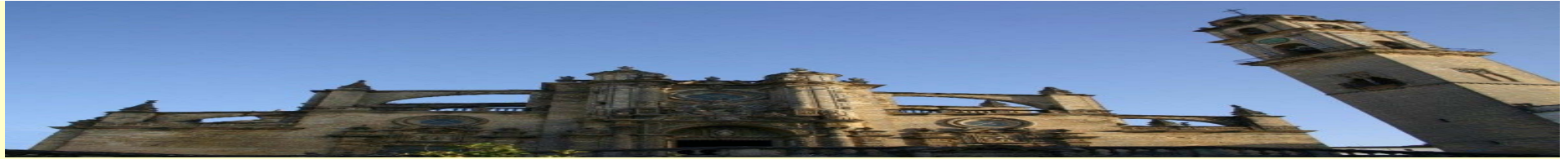


## 2.2. METODOLOGÍA: PROYECCIÓN DE HOGARES

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.

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.

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.



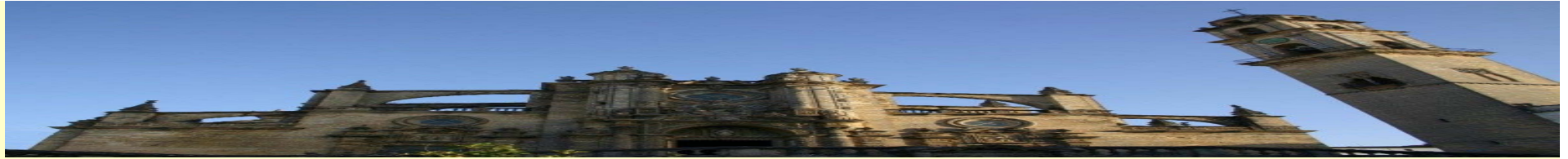
## 2.2. METODOLOGÍA: PROYECCIÓN DE HOGARES (cont.)

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**.



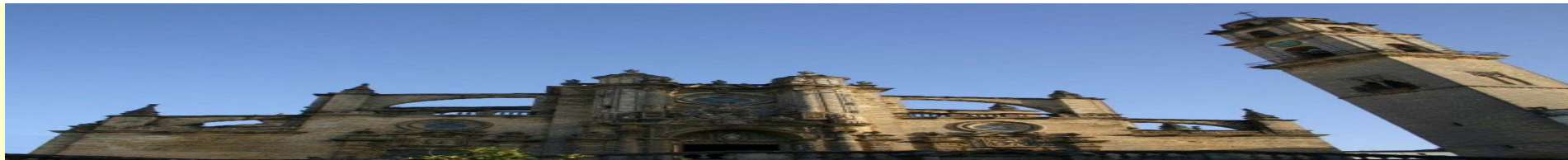


## 2.2. METODOLOGÍA: PROYECCIÓN DE HOGARES (cont.)

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.



## 2.2. METODOLOGÍA: PROYECCIÓN DE HOGARES (cont.)

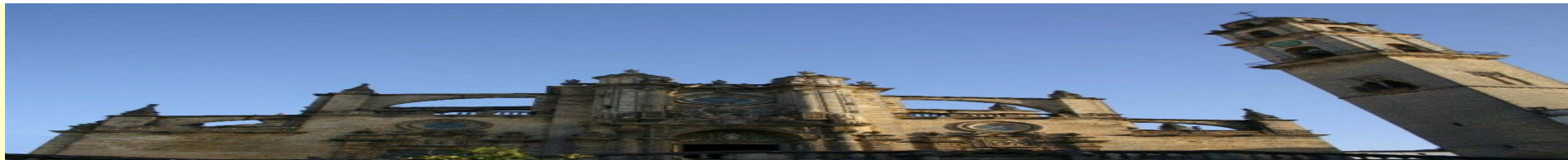
**Escenario intermedio alto:** *combina la hipótesis optimista de dimensión media y el escenario conservador de población.* Es decir, parte de la base del mantenimiento moderado de la tendencias detectadas en el período 2000-2006 en los componentes de la población - crecimiento natural, saldo migratorio 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.

**Plan Local de Vivienda**  
Proyecciones demográficas del municipio  
de Jerez de la Frontera



**3. RESULTADOS**



### 3. RESULTADOS

Plan Local de Vivienda  
Proyecciones demográficas del municipio de  
Jerez de la Frontera

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.

Gráfico 1

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

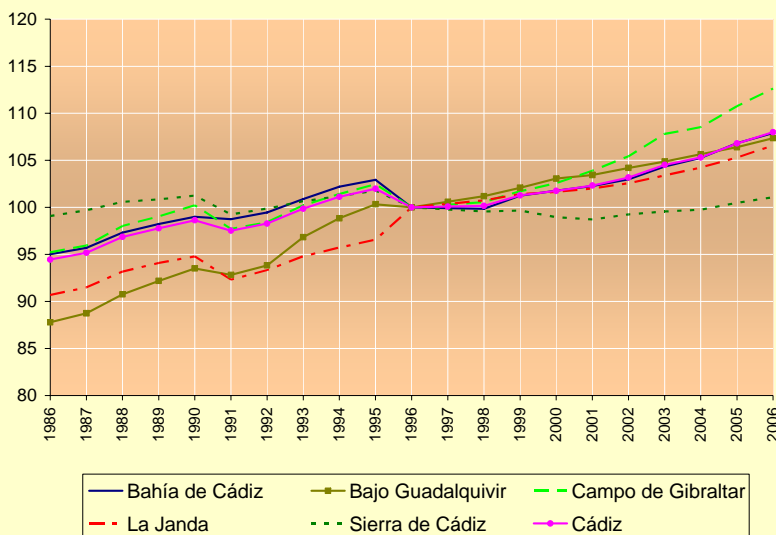
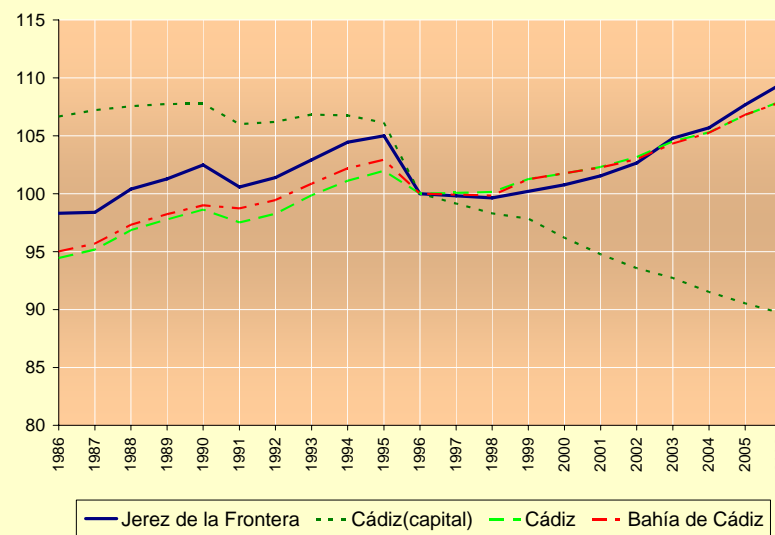
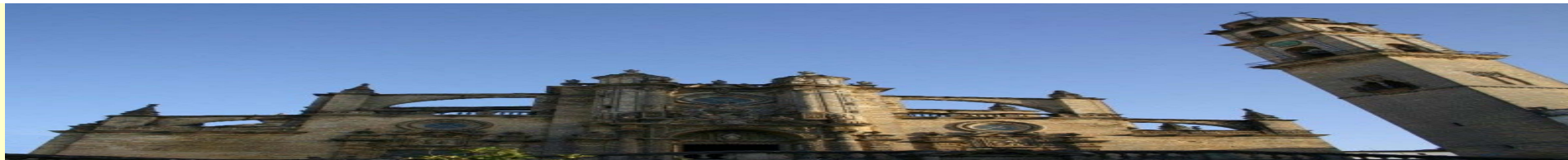


Gráfico 2

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



Fuente: INE y elaboración propia.



### 3. RESULTADOS (cont.)

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–.

Gráfico 3

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

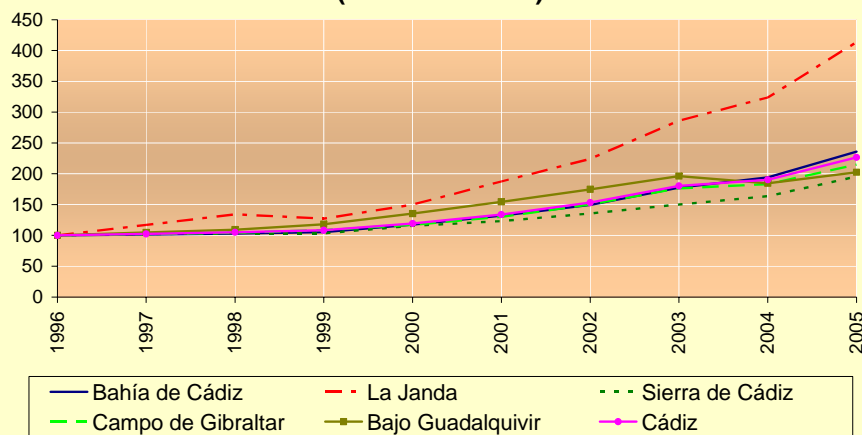
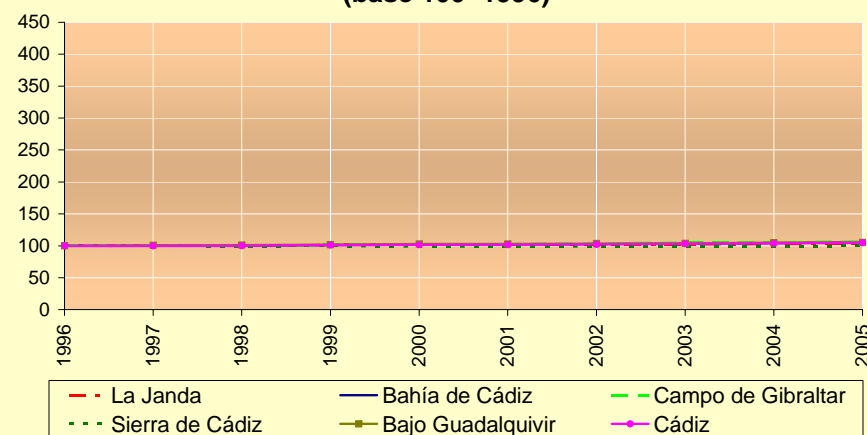


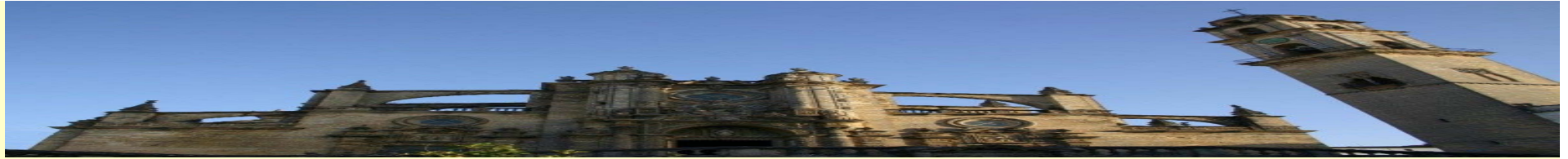
Gráfico 4

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



Fuente: INE y elaboración propia.





### 3. RESULTADOS (cont.)

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.

Gráfico 5

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

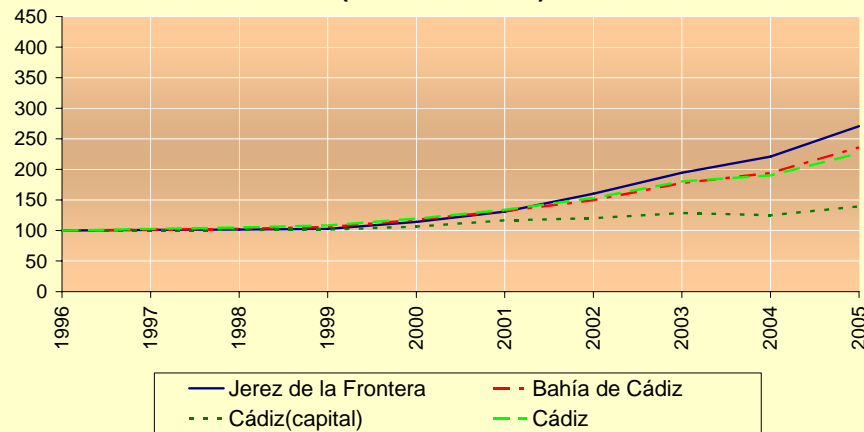
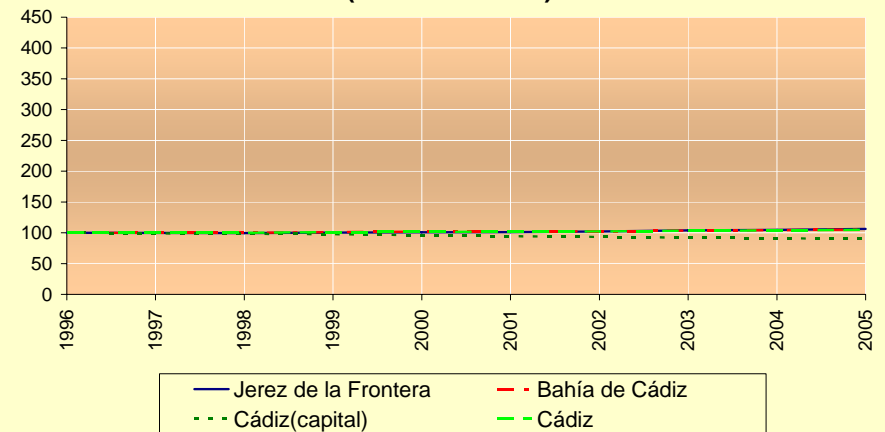
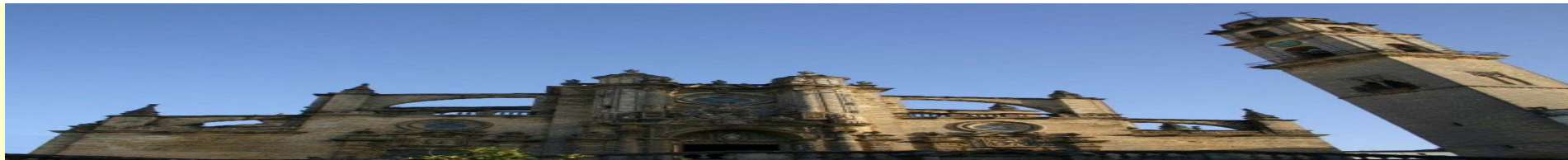


Gráfico 6

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



Fuente: INE y elaboración propia.



### 3. RESULTADOS (cont.)

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	<i>Misma comarca</i>	<i>Resto provincia</i>	<i>Resto Andalucía</i>	<i>Resto España</i>	<i>Total</i>
Número de personas	267	720	269	3.601	4.857
Contribución (%)	5,5	14,8	5,5	74,1	100,0

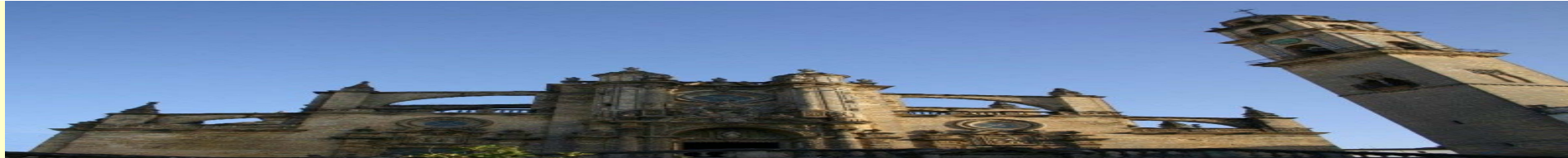
Fuente: datos facilitados por EMUVIJESA y elaboración propia.

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	<i>Resto de la UE</i>	<i>Resto Europa</i>	<i>África</i>	<i>América</i>	<i>Asía</i>	<i>Oceanía</i>	<i>Total</i>
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



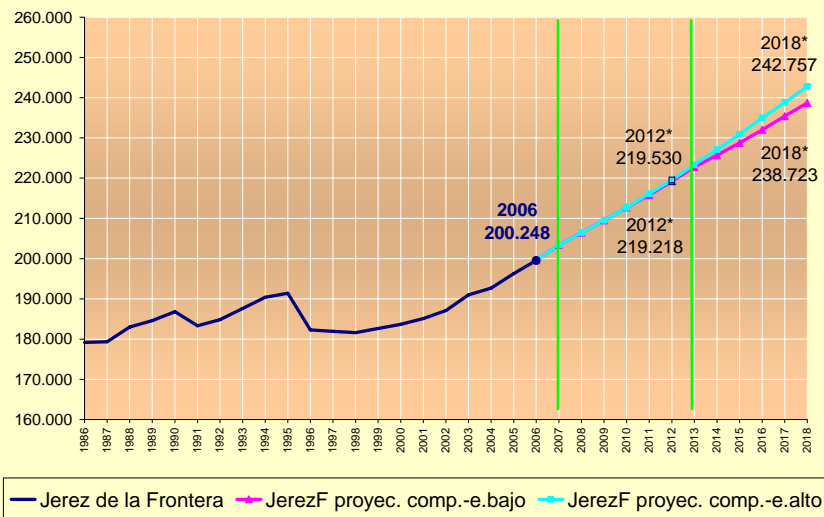
### 3. RESULTADOS (cont.)

Plan Local de Vivienda  
Proyecciones demográficas del municipio de  
Jerez de la Frontera

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.

Gráfico 7

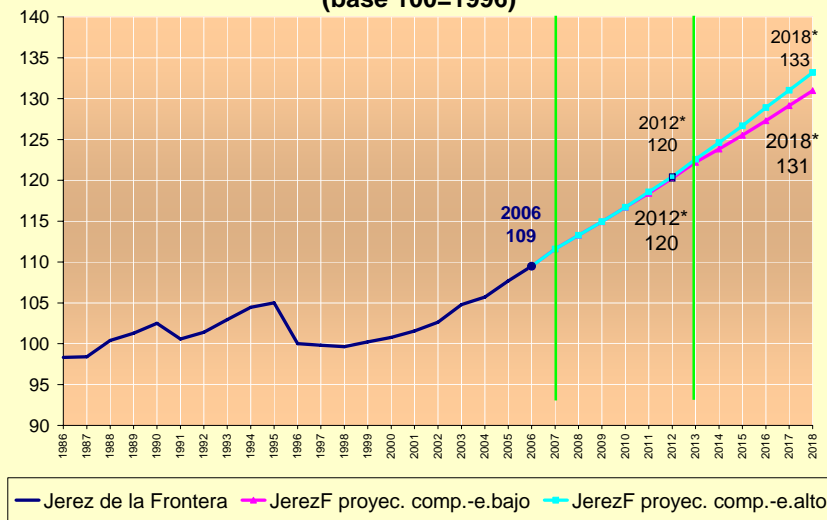
EVOLUCIÓN POBLACIÓN TOTAL DE JEREZ DE LA FRONTERA (1986-2018\*)



\* Proyecciones

Gráfico 8

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



\* Proyecciones

Fuente: INE, Ayto. Jerez y elaboración propia.



### 3. RESULTADOS (cont.)

Plan Local de Vivienda  
Proyecciones demográficas del municipio de Jerez de la Frontera

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.

Gráfico 9

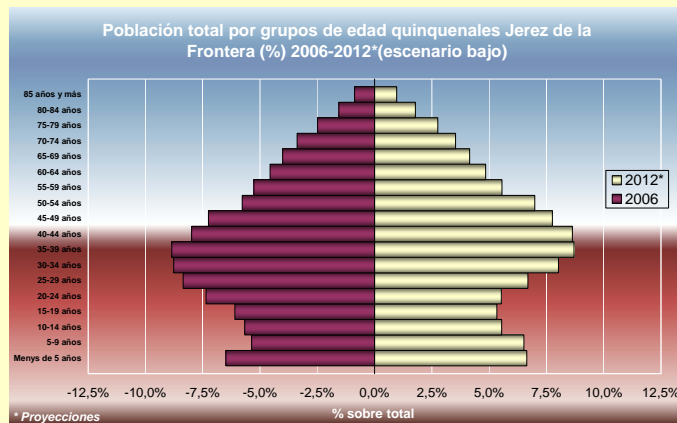


Gráfico 10

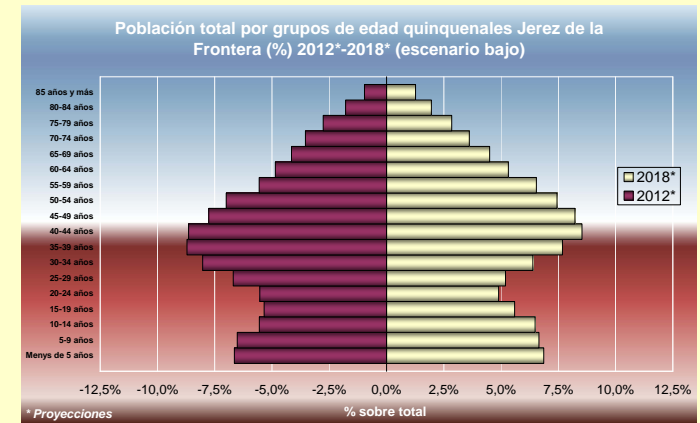


Gráfico 11

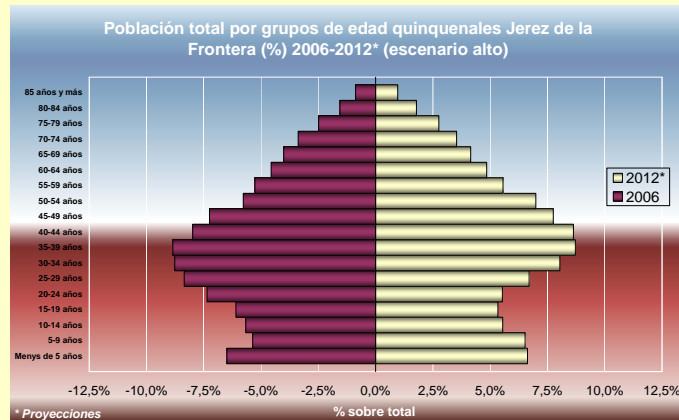
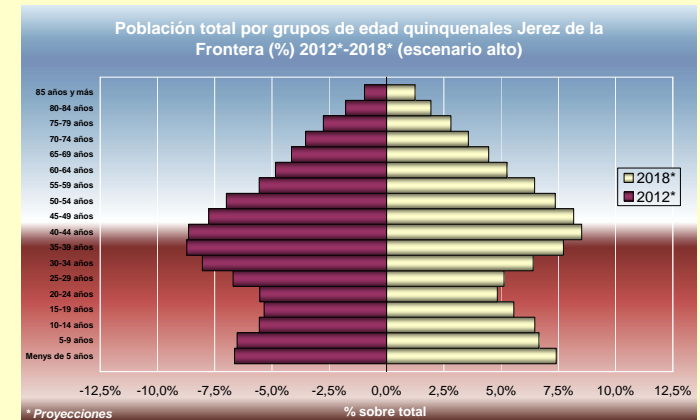
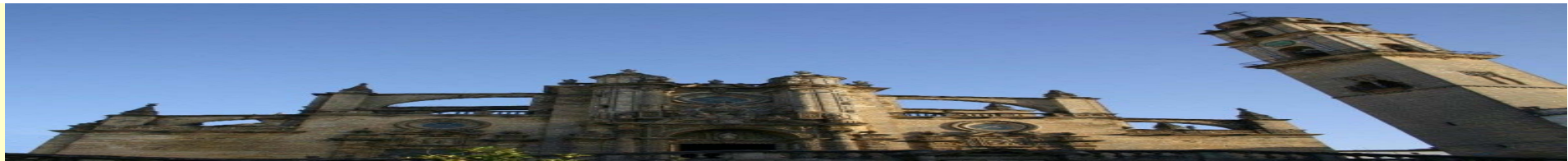


Gráfico 12



Fuente: INE, Ayto. Jerez y elaboración propia.





### 3. RESULTADOS (cont.)

**Plan Local de Vivienda**  
**Proyecciones demográficas del municipio de**  
**Jerez de la Frontera**

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.

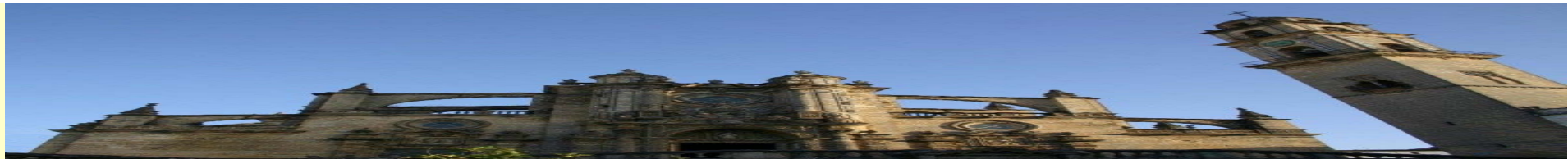
Tabla 7

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

\* Proyecciones

Fuente: INE, Ayto. Jerez y elaboración propia.



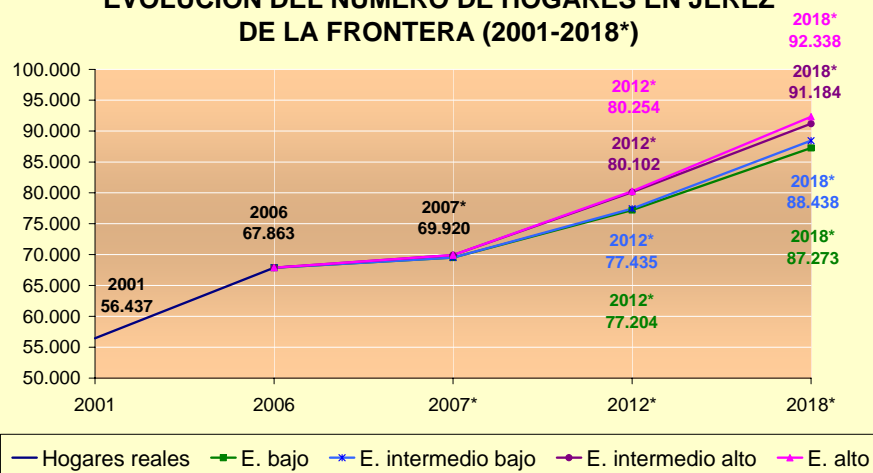


### 3. RESULTADOS (cont.)

**Plan Local de Vivienda**  
Proyecciones demográficas del municipio de  
Jerez de la Frontera

Gráfico 13

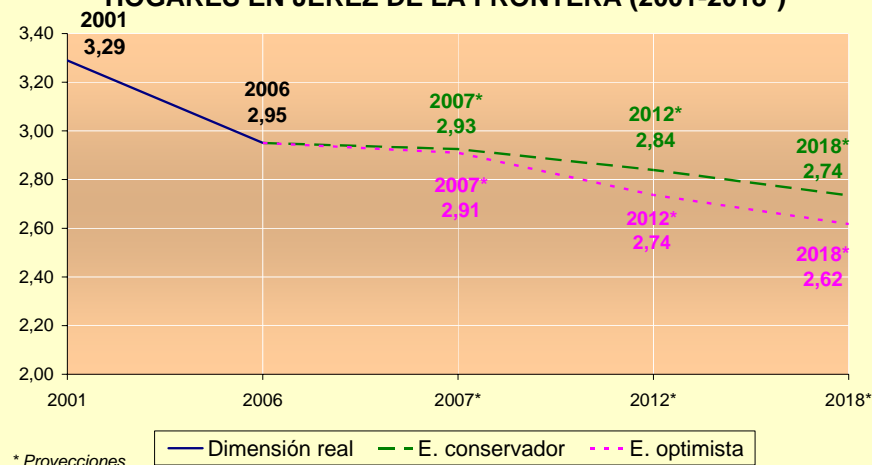
EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE HOGARES EN JEREZ DE LA FRONTERA (2001-2018\*)



\* Proyecciones

Gráfico 14

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



\* Proyecciones

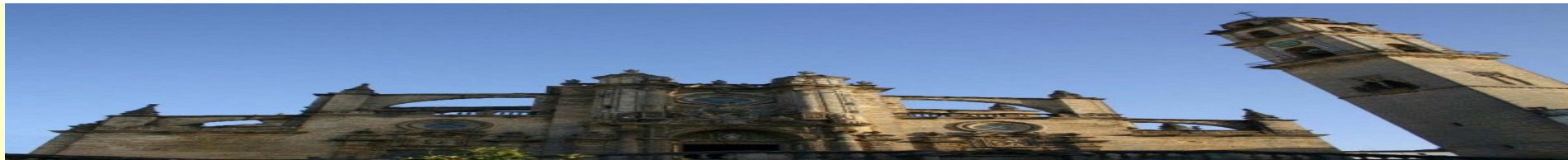
Fuente: INE, Ayto. Jerez y elaboración propia.

**Plan Local de Vivienda**  
Proyecciones demográficas del municipio  
de Jerez de la Frontera



**4. ANEXO: ÍNDICE DE TABLAS Y GRÁFICOS**





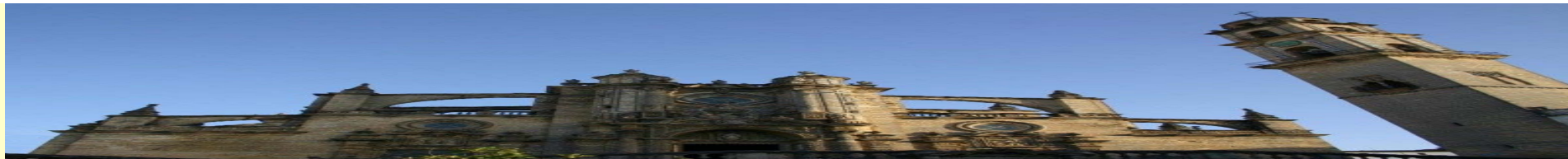
## 4. ANEXO: ÍNDICE DE TABLAS Y GRÁFICOS

### TABLAS:

- Tabla 1. SALDOS MIGRATORIOS EN JEREZ DE LA FRONTERA 2000-2005.
- Tabla 2. SALDOS MIGRATORIOS SEGÚN EDAD EN JEREZ DE LA FRONTERA 2000-2005.
- Tabla 3. SALDOS MIGRATORIOS INTERIORES SEGÚN PROCEDENCIA/DESTINO EN JEREZ DE LA FRONTERA 2000-2005.
- Tabla 4. SALDOS MIGRATORIOS EXTERIORES SEGÚN PROCEDENCIA/DESTINO EN JEREZ DE LA FRONTERA 2000-2005.
- Tabla 5. Saldo migratorio interior según procedencia y destino en Jerez de la Frontera.
- Tabla 6. Saldo migratorio externo según procedencia y destino en Jerez de la Frontera.
- Tabla 7. Proyección del número de hogares, 2007\*-2018\*.

### GRÁFICOS:

- Gráfico1. EVOLUCIÓN POBLACIÓN TOTAL DE CÁDIZ POR COMARCAS (1986-2006) (base 100=1996).
- Gráfico2. EVOLUCIÓN POBLACIÓN TOTAL DE JEREZ DE LA FRONTERA Y ENTORNO (1986-2006) (base 100=1996).
- Gráfico 3. EVOLUCIÓN POBLACIÓN EXTRANJERA DE CÁDIZ POR COMARCAS (1996-2005) (base 100=1996).
- Gráfico 4. EVOLUCIÓN POBLACIÓN NO EXTRANJERA DE CÁDIZ POR COMARCAS (1996-2005) (base 100=1996).
- Gráfico 5. EVOLUCIÓN POBLACIÓN EXTRANJERA DE JEREZ DE LA FRONTERA Y ENTORNO (1996-2005) (base 100=1996).



## 4. ANEXO: ÍNDICE DE TABLAS Y GRÁFICOS

Gráfico 6. EVOLUCIÓN POBLACIÓN NO EXTRANJERA DE JEREZ DE LA FRONTERA Y ENTORNO (1996-2005) (base 100=1996).

Gráfico 7. EVOLUCIÓN POBLACIÓN TOTAL DE JEREZ DE LA FRONTERA (1986-2018\*).

Gráfico 8. EVOLUCIÓN POBLACIÓN TOTAL DE JEREZ DE LA FRONTERA Y ENTORNO (1986-2018\*) (base 100=1996).

Gráfico 9. Población total por grupos de edad quinquenales Jerez de la Frontera (%) 2006-2012\* (escenario bajo).

Gráfico 10. Población total por grupos de edad quinquenales Jerez de la Frontera (%) 2012\*-2018\* (escenario bajo).

Gráfico 11. Población total por grupos de edad quinquenales Jerez de la Frontera (%) 2006-2012\* (escenario alto).

Gráfico 12. Población total por grupos de edad quinquenales Jerez de la Frontera (%) 2012\*-2018\* (escenario alto).

Gráfico 13. EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE HOGARES EN JEREZ DE LA FRONTERA (2001-2018\*).

Gráfico 14. EVOLUCIÓN DE LA DIMENSIÓN MEDIA DE LOS HOGARES EN JEREZ DE LA FRONTERA (2001-2018\*).



**Plan Local de Vivienda**  
Síntesis y conclusiones del mercado de  
vivienda de Jerez de la Frontera

**SÍNTESIS Y CONCLUSIONES**

ENERO DE 2007







EMUVIJESA  
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.

## ÍNDICE DEL DOCUMENTO

**Plan Local de Vivienda**  
Síntesis y conclusiones del mercado de  
vivienda de Jerez de la Frontera

1. <u>CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DEMOGRÁFICO</u>	3
2. <u>CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE OFERTA</u>	6
3. <u>CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE DEMANDA</u>	8
4. <u>DESEQUILIBRIOS CUALITATIVOS</u>	11
5. <u>PERSPECTIVA GLOBAL</u>	14
6. <u>CONCLUSIONES: DETERMINACIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA SOCIAL</u>	23



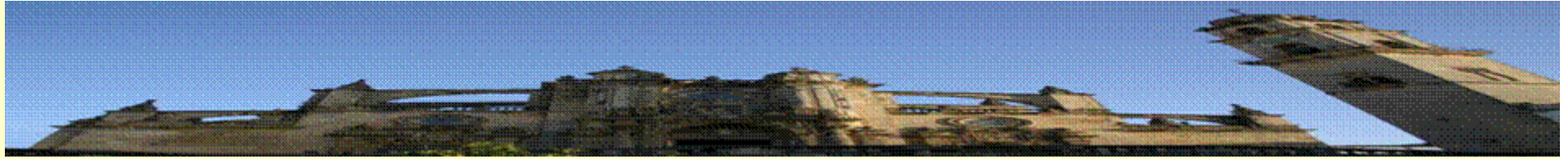
**Plan Local de Vivienda**  
Síntesis y conclusiones del mercado de  
vivienda de Jerez de la Frontera

**1. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DEMOGRÁFICO**





EMUVIJESA  
EMPRESA PÚBLICA DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.



## 1. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DEMOGRÁFICO

**Plan Local de Vivienda**  
Síntesis y conclusiones del mercado de  
vivienda de Jerez de la Frontera

1. **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.
2. **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.
3. **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.



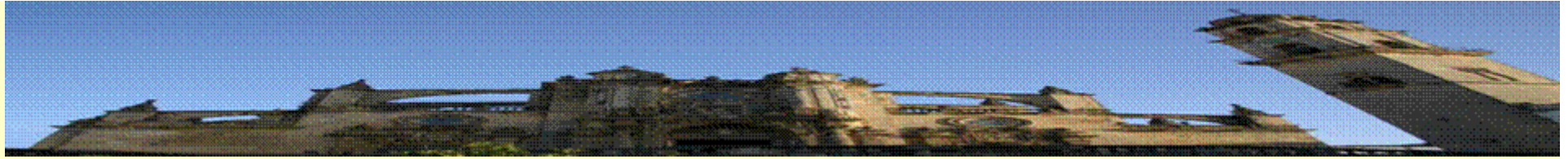
**Plan Local de Vivienda**  
Síntesis y conclusiones del mercado de  
vivienda de Jerez de la Frontera

**2. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE OFERTA**





EMUVIJESA  
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.



## 2. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE OFERTA

**Plan Local de Vivienda**  
Síntesis y conclusiones del mercado de  
vivienda de Jerez de la Frontera

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. La vivienda de obra nueva de Jerez de la Frontera tenía durante la segunda mitad del año 2006 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>**.





EMUVIJESA  
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.



## 2. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE OFERTA (cont.)

**Plan Local de Vivienda**  
Síntesis y conclusiones del mercado de  
vivienda de Jerez de la Frontera

5. En lo que respecta a la vivienda característica del **mercado de segunda mano de la ciudad**, durante el tercer trimestre de 2006 mostraba 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>**.
6. La **zona más económica** durante la segunda mitad de 2006, en términos de precio unitario, era 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 €.
7. Respecto al **alquiler**, la **vivienda solía 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>**.



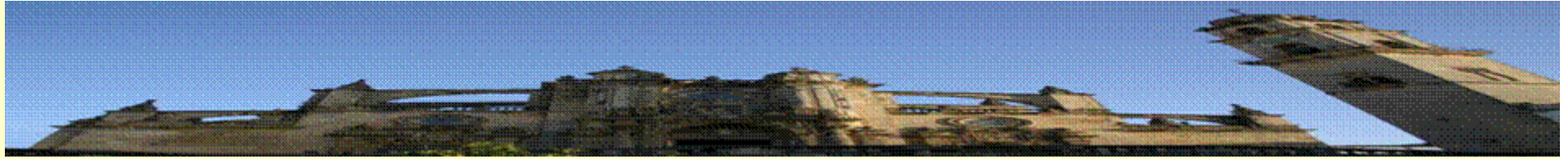
**Plan Local de Vivienda**  
Síntesis y conclusiones del mercado de  
vivienda de Jerez de la Frontera

**3. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE DEMANDA**





EMUVIJESA  
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.



### 3. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE DEMANDA

Plan Local de Vivienda  
Síntesis y conclusiones del mercado de  
vivienda de Jerez de la Frontera

1. 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.**
2. 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.**
3. 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).**
4. 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 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 €.



EMUVIJESA  
EMPRESA PÚBLICA DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.



### 3. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE DEMANDA (cont.)

#### Plan Local de Vivienda Síntesis y conclusiones del mercado de vivienda de Jerez de la Frontera

5. 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.
6. 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.



**Plan Local de Vivienda**  
Síntesis y conclusiones del mercado de  
vivienda de Jerez de la Frontera

**4. DESEQUILIBRIOS CUALITATIVOS**





EMUVIJESA  
EMPRESA PÚBLICA DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.

## 4. DESEQUILIBRIOS CUALITATIVOS

### Plan Local de Vivienda Síntesis y conclusiones del mercado de vivienda de Jerez de la Frontera

1. 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**.
2. 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.



EMUVIJESA  
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.



#### 4. DESEQUILIBRIOS CUALITATIVOS (cont.)

Plan Local de Vivienda  
Síntesis y conclusiones del mercado de  
vivienda de Jerez de la Frontera

3. 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 €**.



**Plan Local de Vivienda**  
Síntesis y conclusiones del mercado de  
vivienda de Jerez de la Frontera

**5. PERSPECTIVA GLOBAL**





EMUVIJESA  
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.



## 5. PERSPECTIVA GLOBAL

### Plan Local de Vivienda Síntesis y conclusiones del mercado de vivienda de Jerez de la Frontera

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
Obra nueva media 87 m <sup>2</sup>	2.387,99	202.318,00	143.308,73	345.626,73	960,07	<b>2.400,18</b>
2ª mano media 98 m <sup>2</sup>	1.927,65	190.250,13	134.760,64	325.010,77	902,81	<b>2.257,03</b>
Mercado libre más económico: segunda mano 60.000 € 50 m <sup>2</sup>	1.200,00	60.000,00	42.500,04	102.500,04	284,72	<b>711,80</b>
Producto más económico medio: 90.473,45 € 69 m <sup>2</sup>	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.

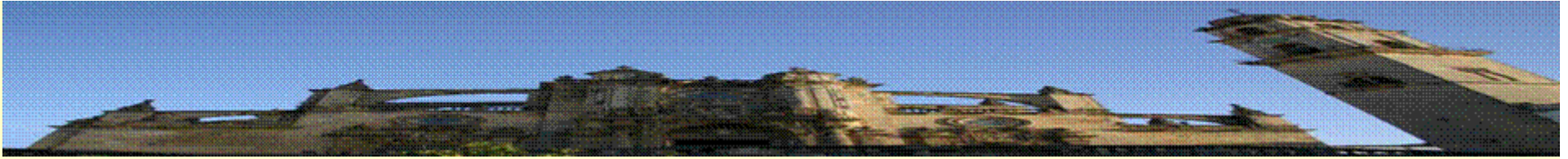
\* Esfuerzo máximo del 40%.

<sup>1</sup> Se establece la diferenciación entre el producto más económico en términos absolutos y el producto más económico medio (calculado como la media del quintil más barato del conjunto de ofertas) con el fin de eliminar el efecto perverso que provocaría comparar la demanda con una oferta tan extremadamente volátil como sería la más económica en términos absolutos.





EMUVIJESA  
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.



## 5. PERSPECTIVA GLOBAL (cont.)

### Plan Local de Vivienda Síntesis y conclusiones del mercado de vivienda de Jerez de la Frontera

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.

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.

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	1.266,35
Precio inic. MyA (65m <sup>2</sup> )	1.423,24	92.510,60	65.528,61	158.039,21	439	1.097,50
Precio inic. MyA (55m <sup>2</sup> )	1.423,24	78.278,20	55.447,11	133.725,31	371,46	928,65
VP P. general (75m <sup>2</sup> )	1.255,80	94.185,00	66.714,44	160.899,44	446,94	1.117,35
VP P. general (65m <sup>2</sup> )	1.255,80	81.627,00	57.819,18	139.446,18	387,35	968,38
VP P. general (55m <sup>2</sup> )	1.255,80	69.069,00	48.923,92	117.992,92	327,76	819,40
VP R. especial (75m <sup>2</sup> )	1.172,08	87.906,00	62.266,81	150.172,81	417,15	1.042,88
VP R. especial (65m <sup>2</sup> )	1.172,08	76.185,20	53.964,57	130.149,77	361,53	903,83
VP R. especial (55m <sup>2</sup> )	1.172,08	64.464,40	45.662,33	110.126,73	305,91	764,78
	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	709,66
VP Alquiler (65m <sup>2</sup> )	1.297,66	84.347,90			246,01	615,04
VP Alquiler (55m <sup>2</sup> )	1.297,66	71.371,30			208,17	520,42

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%.





EMUVIJESA  
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.

## 5. PERSPECTIVA GLOBAL (cont.)

### Plan Local de Vivienda Síntesis y conclusiones del mercado de vivienda de Jerez de la Frontera

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.*



EMUVIJESA  
EMPRESA PÚBLICA DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.

## 5. PERSPECTIVA GLOBAL (cont.)

### Plan Local de Vivienda Síntesis y conclusiones del mercado de vivienda de Jerez de la Frontera

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 €).



EMUVIJESA  
EMPRESA PÚBLICA DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.



## 5. PERSPECTIVA GLOBAL (cont.)

### Plan Local de Vivienda Síntesis y conclusiones del mercado de vivienda de Jerez de la Frontera

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.



EMUVIJESA  
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A



## 5. PERSPECTIVA GLOBAL (cont.)

### Plan Local de Vivienda Síntesis y conclusiones del mercado de vivienda de Jerez de la Frontera

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.*

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

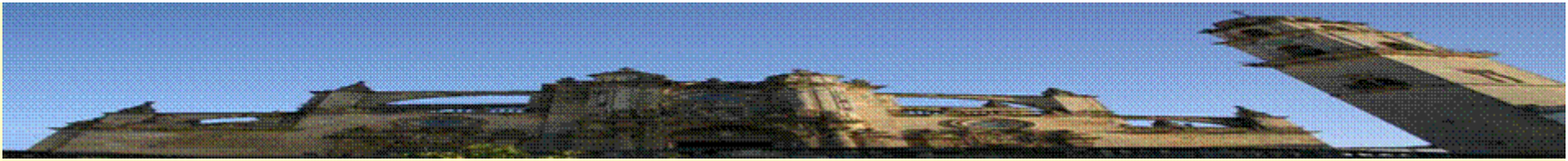
Menos de 962'33 €	56,2
Vivienda de procedencia propia	3,4
Vivienda de procedencia no propia	52,8
962'33 € y más	43,8
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

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





EMUVIJESA  
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.



## 5. PERSPECTIVA GLOBAL (cont.)

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 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

Fuente: elaboración propia a partir de los resultados derivados de las Proyecciones Demográficas y los Estudios de la Oferta y la Demanda de Vivienda en Jerez de la Frontera (D'ALEPH).





EMUVIJESA  
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.



## 5. PERSPECTIVA GLOBAL (cont.)

**Plan Local de Vivienda**  
Síntesis y conclusiones del mercado de  
vivienda de Jerez de la Frontera

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.**



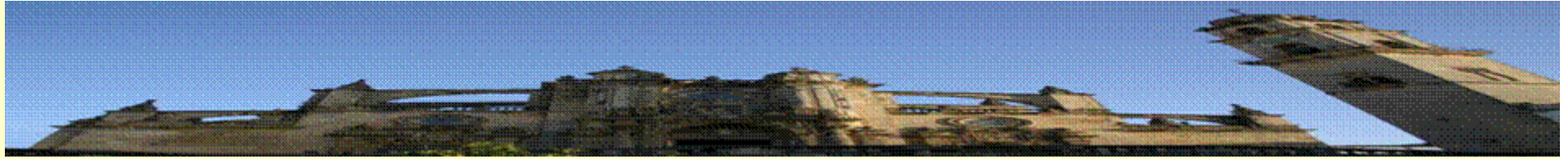
**Plan Local de Vivienda**  
Síntesis y conclusiones del mercado de  
vivienda de Jerez de la Frontera

**6. CONCLUSIONES: DETERMINACIÓN DE LA DEMANDA DE  
VIVIENDA SOCIAL**





EMUVIJESA  
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.



## 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.

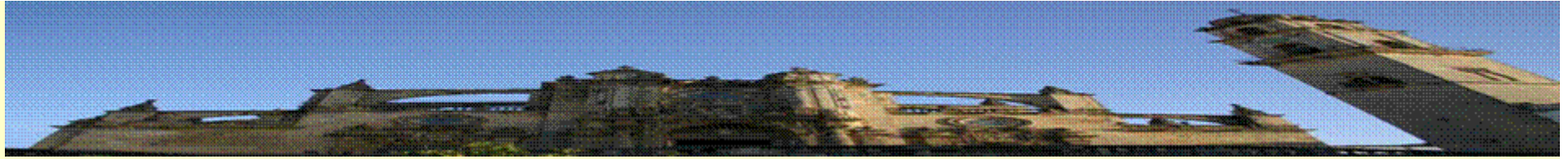
<sup>1</sup>Los tramos suponen una correspondencia de superficies útiles de 55 a 65 m<sup>2</sup> para las viviendas de una a dos dormitorios, de 65 a 75 m<sup>2</sup> para los de tres dormitorios, y superiores a 75 m<sup>2</sup> para los de cuatro.

<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 a las 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.



EMUVIJESA  
EMPRESA PÚBLICA DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.



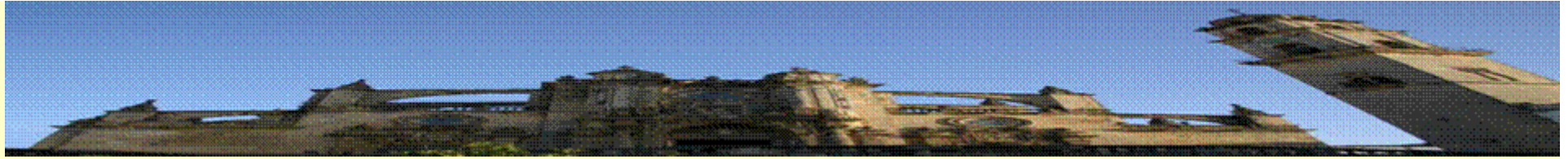
## 6. CONCLUSIONES: DETERMINACIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA SOCIAL

**Plan Local de Vivienda**  
Síntesis y conclusiones del mercado de  
vivienda de Jerez de la Frontera

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 a finales de 2006; 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.



EMUVIJESA  
EMPRESA PÚBLICA DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.



## 6. CONCLUSIONES: DETERMINACIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA SOCIAL (cont.)

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**





EMUVIJESA  
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.



## 6. CONCLUSIONES: DETERMINACIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA SOCIAL (cont.)

**Plan Local de Vivienda**  
Síntesis y conclusiones del mercado de vivienda de Jerez de la Frontera

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.



EMUVIJESA  
EMPRESA PÚBLICA DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.



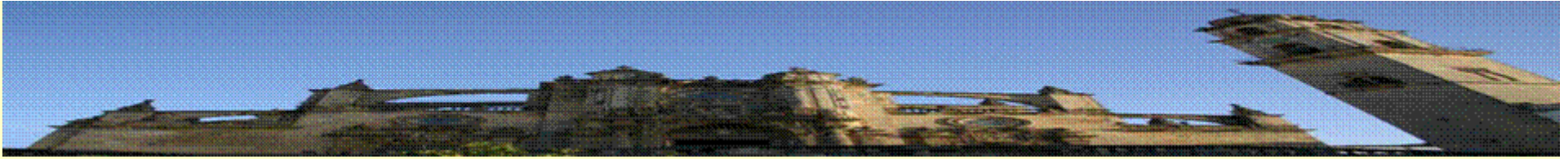
## 6. CONCLUSIONES: DETERMINACIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA SOCIAL (cont.)

**Plan Local de Vivienda**  
Síntesis y conclusiones del mercado de  
vivienda de Jerez de la Frontera

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.



EMUVIJESA  
EMPRESA PÚBLICA DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.



## 6. CONCLUSIONES: DETERMINACIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA SOCIAL (cont.)

### Plan Local de Vivienda Síntesis y conclusiones del mercado de vivienda de Jerez de la Frontera

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%*

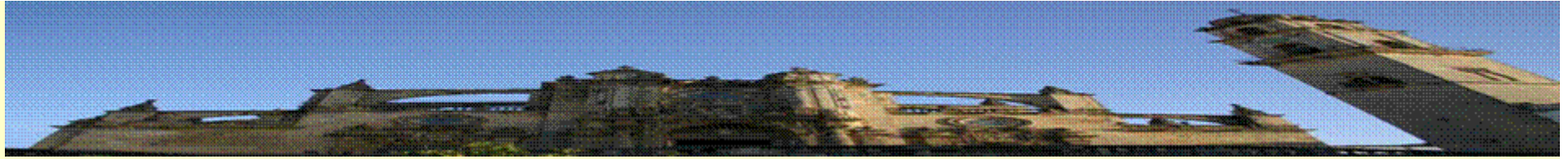
2007-2010	1-2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios	TOTAL
MyA	112	Residual	Residual	112
General	Residual	267	Residual	267
Especial	672	Residual	Residual	672
Alquiler	69	483	34	586
Excluidos VPO	43	9	9	60
<b>TOTAL</b>	<b>896</b>	<b>759</b>	<b>43</b>	<b>1.698</b>

2011-2014	1-2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios	TOTAL
MyA	114	Residual	Residual	114
General	Residual	272	Residual	272
Especial	685	Residual	Residual	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	Residual	Residual	106
General	Residual	254	Residual	254
Especial	639	Residual	Residual	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>



EMUVIJESA  
EMPRESA PÚBLICA DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.



## 6. CONCLUSIONES: DETERMINACIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA SOCIAL (cont.)

**Plan Local de Vivienda**  
Síntesis y conclusiones del mercado de  
vivienda de Jerez de la Frontera

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.