

1.1.5. la vivienda

| | |
|---|-----------|
| 1.1.5_1 la demanda de vivienda | |
| 1.1.5_1.1 la vivienda, una cuestión supramunicipal según el P.O.T.B.C..... | 8 |
| 1.1.5_1.2 la evolución de población y vivienda..... | 10 |
| 1.1.5_1.3 la demanda de vivienda..... | 12 |

.1.5_1 LA DEMANDA DE VIVIENDA

1.1.5_1.1 LA VIVIENDA, UNA CUESTIÓN SUPRAMUNICIPAL SEGÚN EL POTBC

(Se extrae de la Memoria del POTBC)

1.1.5_1.1.1 El Crecimiento de la oferta de vivienda

El parque de viviendas de la Bahía ha experimentado un significativo incremento a partir de la década de los sesenta de manera que la proporción entre población y residencia resulta cada vez más divergente. La carencia de suelos en los municipios isleños y la formación de una oferta para segunda residencia en los costeros altera las relaciones entre ambas variables.

Los ritmos de crecimientos no han sido homogéneos para todas las poblaciones pudiendo identificarse tendencias diferenciadas en el caso de Cádiz y los restantes municipios. El parque de viviendas de Cádiz va teniendo paulatinamente un peso menor en la Bahía. Su crecimiento, ralentizado a partir de la segunda mitad de los setenta, se encuentra en la actualidad estancado. Por el contrario, el resto de la aglomeración mantiene la expansión del parque, más accentuada en los municipios interiores. San Fernando, próxima a Cádiz, pero condicionando su crecimiento por la limitación de suelo, presenta signos de desaceleración después de haber alojado parte del flujo poblacional saliente de Cádiz.

La vivienda secundaria o desocupada representa un 25% del parque actual y su crecimiento porcentual ha sido de cinco puntos en el último decenio, de manera que de cada diez nuevas viviendas 4,3 han quedado desocupadas o su utilización es solo estacional. El número de viviendas que se declaran vacías es relativamente reducido (7,2% del total) si se compara con lo que ocurre en otras aglomeraciones donde los valores medios superan el 15%, lo que se justifica por la utilización mayoritaria de la vivienda no principal para fines turísticos o de veraneo.

Por municipios, existe una fuerte disparidad en la distribución y tipo de utilización de la vivienda no principal. La vivienda secundaria tiene un fuerte implantación en los municipios de El Puerto de Santa María y Chiclana de la Frontera, mientras que en Cádiz y San Fernando la vivienda vacía tiene un peso relativo superior frente a la secundaria.

Aparentemente la vivienda secundaria está cumpliendo una doble finalidad, pues de una parte se utiliza como residencia temporal ligada al ocio, y de otra asume funciones de amortiguación del mercado que en otras zonas prestan las viviendas vacías. Solo así puede justificarse el número tan bajo de viviendas desocupadas. Este hecho es particularmente significativo para expresar la capacidad de la vivienda secundaria de integrarse en el mercado de la

residencia principal como de hecho está ocurriendo en áreas de Valdelagran, Vistahermosa y Chiclana de la Frontera.

1.1.5_1.1.2 La demanda de vivienda está condicionada por la estructura demográfica y por la obsolescencia del parque existente. El crecimiento demográfico interno de la aglomeración y las modificaciones en la organización de los modos de habitación compondrán la base de la demanda futura de vivienda. Es previsible que a corto y medio plazo los parámetros demográficos no sufran vuelcos importantes en su tendencia actual. Ligero aumento de la tasa de mortalidad, mantenimiento con leve retroceso de la tasa de natalidad, estabilización del saldo demográfico, sin previsión de incremento por inmigración, arrojan una población en torno a los 455.000 en el año 2015.

La base de la pirámide y el ensanchamiento de los grupos de edad de la veintena indican la juventud de la población y la potencialidad de estos efectivos. Junto a ello, especial significación tendrá para la formación del parque residencial los cambios de hábitos en las formas de habitación. Aunque algunos factores, como la crisis económica, han desacelerado esta progresión, la tendencia a la reducción del número de habitantes pro vivienda parece firme.

Así mismo, pese a que en los últimos 40 años se ha construido el 80% del parque de viviendas existente, cifra ligeramente superior a la de otras áreas metropolitanas, las viviendas antiguas tiene un notable peso, sobre todo en las ciudades de Cádiz y San Fernando donde los cascos históricos tienen mayor importancia relativa.

En relación con las condiciones higiénicas y grado de habitabilidad de las viviendas se presentan dos tipos de deficiencias principales: de una parte las asociadas a la antigüedad del parque y de otra, un tipo de construcción subestándar ligada a los procesos de autoconstrucción. Las deficiencias derivadas de la antigüedad de la edificación se presentan principalmente en Cádiz y San Fernando, mientras que la vivienda auto construida se localiza principalmente en los municipios interiores.

1.1.5_1.1.3. La respuesta desde el planeamiento urbanístico

La renta familiar de la Bahía se sitúa mayoritariamente en la banda acogida a las fórmulas de promoción inmobiliaria pública y protegida. Tradicionalmente la promoción de viviendas sometidas a algún tipo de protección ha acaparado una parte importante del mercado de viviendas para las rentas familiares medias y bajas. Según datos contenidos en los respectivos planes generales, los déficit acumulados llegan a representar en torno a un 30% de las necesidades que se pueden generar por incremento demográfico de los próximos ocho años.

Sobre la base de las previsiones contenidas en los planes municipales, se observan las siguientes tendencias:

- a) La respuesta a las necesidades de vivienda se resuelve en el marco global de la Bahía. Desde Cádiz se produce un flujo de demanda de viviendas hacia los restantes municipios de la Bahía. En consecuencia la evaluación de las necesidades de vivienda y la previsión de cantidades de suelo clasificadas para usos residenciales deben realizarse globalmente para la aglomeración.
- b) El suelo clasificado para primera residencia es cuantitativamente suficiente para satisfacer la demanda de nuevas viviendas, aunque esta afirmación debe matizarse con la localización de los suelos y la gestión efectiva de los mismos.
- c) La oferta se localizará fundamentalmente en suelo urbanos, debiendo fundamentalmente a la orientación general de los planes hacia la recomposición de la ciudad bien por ocupación de los vacíos generados por el crecimiento fragmentado y a saltos producido en décadas anteriores (casos de San Fernando, Puerto Real y El Puerto de Santa María) bien por el levantamiento de actividades obsoletas (caso de Cádiz). La actuación en estas bolsas puede quedar fuertemente condicionada por los precios del suelo o las condiciones físicas y ambientales del entorno, y presentará desfasos en su entrada en el mercado, debido a la especialización de la oferta/precio y a la necesidad de realizar obras de infraestructuras y equipamientos que resten periferismo a algunos enclaves.
- d) La urbanización y edificación están condicionadas por la gestión urbanística. La aparente sobreoferta de suelo residencial para vivienda principal se reduce cuando se observan las condiciones efectivas de puesta en servicios de esos suelos. La construcción de viviendas depende de la capacidad de gestión urbanística de los municipios y de la ejecución de sistemas generales y equipamientos.
- e) Como consecuencia de urbanizaciones turísticas o de segunda residencia y de la presencia de equipamientos especializados se ha generado un potente demanda de suelo y servicios urbanísticos que ha dado lugar a manchas de urbanización semivacías intercaladas con suelos todavía al margen de este proceso. Ello ha posibilitado la ampliación de los terrenos clasificados con este destino principalmente en los municipios interiores de Chiclana de la Frontera y El Puerto de Santa María.

1.1.5_1.2. LA EVOLUCIÓN DE POBLACIÓN Y VIVIENDA

Entre 1980 y 1990, el incremento del número de viviendas en Puerto Real fue de un 42%. En 1980 se registraron 6.571 viviendas familiares en Puerto Real, mientras en el Censo de Viviendas de

Andalucía de 1991 se registran 9.247. De estas, 7.729 son primeras residencias, 964 son segundas residencias y 501 están desocupadas, mientras los usos indefinidos se reflejan en el epígrafe "otros", que contiene 53 viviendas. Por su parte, la población creció un 24%, pasando de 23.890 a 29.638 habitantes.

Entre 1991 y 2001 Puerto Real pasó de 9.247 a 10.266 viviendas, lo que supone un incremento del 11%, mientras la población de derecho creció un 20,5% pasando de 29.638 a 35.723 personas, porcentajes coherentes entre sí tratándose de primeras residencias en una coyuntura demográfica de baja natalidad.

Por el contrario, en otros municipios de la Bahía es perceptible el desequilibrio entre el porcentaje de población de cada municipio y el de viviendas, pues Cádiz, Chiclana y El Puerto de Santa María tienen porcentajes de vivienda superiores a su porcentaje de población, mientras Puerto Real y San Fernando cuentan con porcentajes de población superiores a sus porcentajes de vivienda, evidenciando una menor incidencia del fenómeno turístico y de la segunda residencia.

Esta derivación de viviendas familiares a otros usos es evidente en el caso de Cádiz, donde la población desciende acusadamente. Chiclana y El Puerto acogen parte de esta población, mientras su parque de viviendas crece más aún por la demanda de segunda residencia ligada al espacio balneario.

El crecimiento de San Fernando y Puerto Real es mucho más comedido y restringido a primeras residencias, evidenciando una de las recientes características de la producción de vivienda en la Bahía de Cádiz, su dependencia del espacio balneario. La proximidad a las playas permite alquileres de temporada que financian segundas residencias, posteriormente convertidas en viviendas principales inductoras de trasvases de población entre los municipios de la Bahía. Las viviendas principales desocupadas en el núcleo de origen se venden o engrosan el mercado de alquiler, principalmente por temporada estival o curso escolar, realimentando el proceso.

Este precario proceso, a menudo picaresco, resulta especialmente perjudicial para la emancipación de los jóvenes y para la sociedad en su conjunto, pues la mayor rentabilidad de los alquileres de temporada dificulta el acceso a alquileres estables, necesarios ante la precariedad en el empleo juvenil, que dificulta la adquisición de viviendas y la formación de nuevos núcleos familiares. La forzosa adaptación social a esta situación ha conllevado a nivel nacional la menor tasa de natalidad del mundo en la década de los 90.

En este contexto, Puerto Real absorbe una demanda de vivienda con perfil muy definido; primeras residencias para familias con limitaciones económicas, originarias del triángulo interior de la Bahía e

| | | | | | |
|-------------------------|---------------|--------------|--------------|-------------|---------------|
| CADIZ | 43129 | 3678 | 3381 | 374 | 50562 |
| CHICLANA | 11460 | 10065 | 1119 | 122 | 22766 |
| EL PUERTO DE STA. MARIA | 16804 | 8476 | 3383 | 666 | 29329 |
| PUERTO REAL | 7729 | 964 | 501 | 53 | 9247 |
| SAN FERNANDO | 22364 | 835 | 1708 | 237 | 25144 |
| TOTAL | 101486 | 17123 | 10092 | 1452 | 130153 |

Régimen de usos de la vivienda en la Bahía de Cádiz

Fuente: Censo de población y vivienda. 1991

| | | | | | | |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| CADIZ | 156711 | 45.43 | 154347 | 40.32 | 137971 | 34.48 |
| CHICLANA | 36492 | 10.58 | 46862 | 12.24 | 61815 | 15.45 |
| EL PUERTO DE STA. MARIA | 55748 | 16.16 | 66517 | 17.38 | 76538 | 19.13 |
| PUERTO REAL | 23890 | 6.93 | 29638 | 7.74 | 35723 | 8.93 |
| SAN FERNANDO | 72103 | 20.90 | 85410 | 22.31 | 88110 | 22.02 |
| TOTAL | 344944 | 100.00 | 382774 | 100.00 | 400157 | 100.00 |

Evolución de la población de derecho

Fuente: Instituto de Estadística de Andalucía

| | | | | | | |
|-------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| CADIZ | 10.7 | 1.81 | 137971 | 34.48 | 50068 | 36.35 |
| CHICLANA | 202.1 | 34.10 | 61815 | 15.45 | 23796 | 17.28 |
| EL PUERTO DE STA. MARIA | 155.4 | 26.22 | 76538 | 19.13 | 28721 | 20.85 |
| PUERTO REAL | 194.5 | 32.82 | 35723 | 8.93 | 10266 | 7.45 |
| SAN FERNANDO | 30.0 | 5.06 | 88110 | 22.02 | 24870 | 18.06 |
| TOTAL | 592.7 | 100.00 | 400157 | 100.00 | 137721 | 100.00 |

Superficie, población y número de viviendas de los municipios de la Bahía de Cádiz

Fuente: Censo de población y vivienda. 2001

| Movimientos migratorios por ámbito territorial, 1999 | | | | | | |
|--|--------------|---------------|-----------------------|-----------------|------------------|------------------|
| | Emigraciones | Inmigraciones | Diferencia migratoria | Tasa emigración | Tasa inmigración | Saldo migratorio |
| Cádiz | 4363 | 1938 | -2425 | 13.6 | 30.63 | -17.02 |
| Chiclana | 1048 | 2363 | 1315 | 41.03 | 18.2 | 22.84 |
| Puerto Real | 597 | 792 | 195 | 22.99 | 17.33 | 5.66 |
| El Puerto de Sta. M ^a | 1556 | 1661 | 105 | 22.12 | 20.72 | 1.4 |
| San Fernando | 2292 | 2226 | -66 | 25.53 | 26.29 | -0.76 |
| Bahía de Cádiz | 9856 | 8980 | -876 | 24.84 | 22.63 | -2.21 |
| Provincia de Cádiz | 23747 | 20133 | -3614 | 17.98 | 21.21 | -3.23 |
| Andalucía | 156810 | 148815 | -7995 | 23.37 | 21.47 | -1.09 |

Población de Puerto Real en 1999 según lugar de nacimiento

| | | |
|---|--------------|-------------|
| Nacidos en el municipio de Puerto Real | 13415 | 38,94 % |
| Nacidos en otro municipio de la provincia | 17758 | 51,55 % |
| Nacidos en otra provincia de Andalucía | 1582 | 4,59 % |
| Nacidos en otras CC.AA. | 1315 | 3,82 % |
| Nacidos en el extranjero | 377 | 1,09 % |
| Total | 34447 | 100% |

incapaces de afrontar los desorbitados precios de las viviendas próximas a la playa inducidos por la fuerte presión estacional del turismo. La población que antaño ocupó los barrios adyacentes a la vía férrea en Cádiz, ante el declive industrial y la terciarización de la capital abandona ésta optando por nuevas tipologías residenciales, en especial la unifamiliar aislada de Chiclana o la adosada en Puerto Real.

Los datos del III Plan Andaluz de Vivienda arrojan un déficit de vivienda en Puerto Real para el cuatrienio 1999-2002 de 1.237 viviendas, cubierto por las 1.355 viviendas promovidas en dicho periodo.

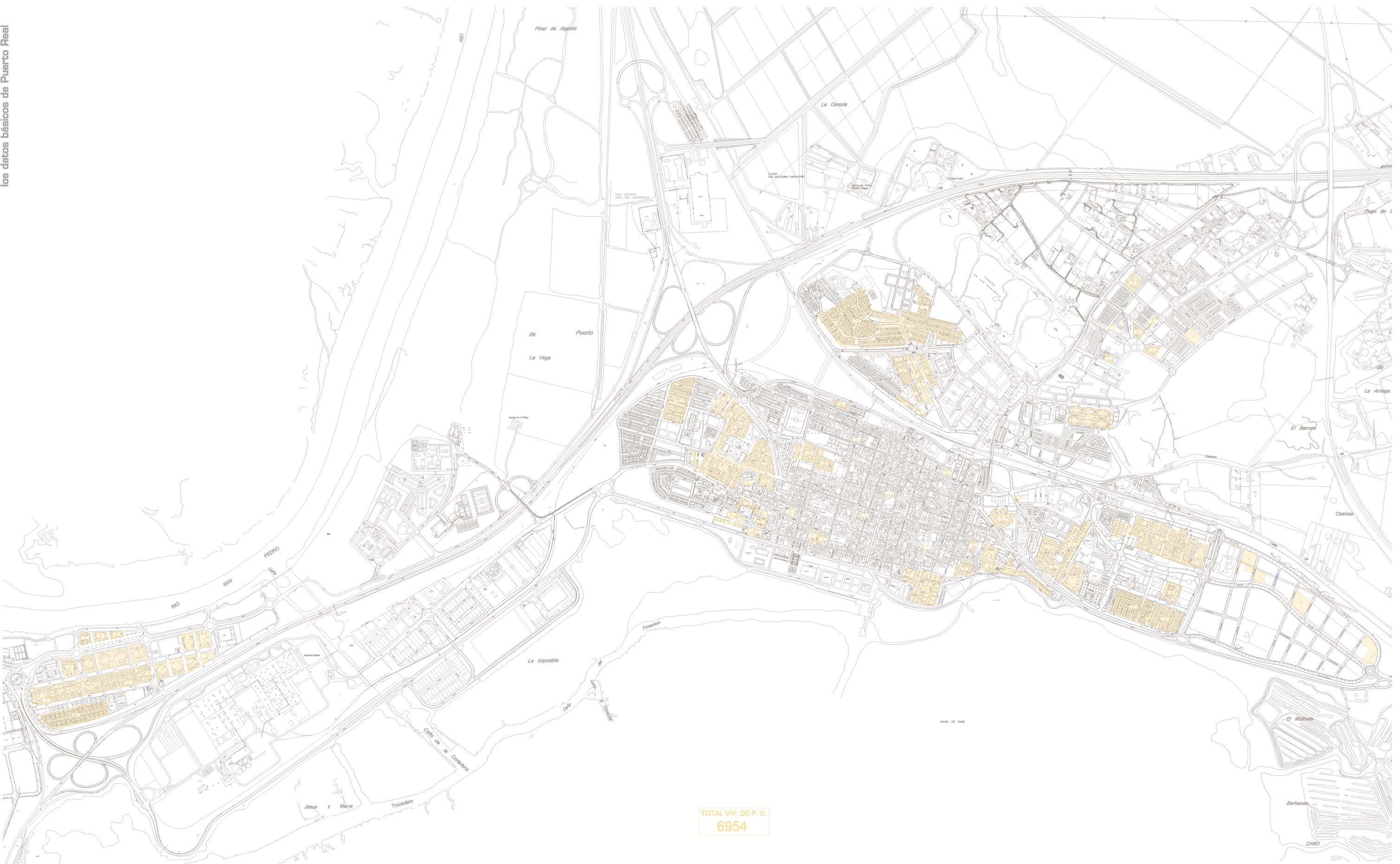
Por su parte, las 1.010 viviendas promovidas en 2003 han de absorber sobradamente las necesidades de ese año, dado que el promedio de promoción es de 430 viv./año. No es previsible por tanto que haya acumulación de déficit de vivienda en la actualidad. Lo que sí existe es una inadecuación del mercado comarcal de vivienda, que no es capaz de alojar en sus localidades de origen a buena parte de la población. Actualmente, unos 150 gaditanos se trasladan cada año a Puerto Real, cifra que, al menos, ha de triplicarse próximamente ante el inminente agotamiento del suelo edificable en Cádiz, al que sin duda seguirá el de San Fernando antes de cumplirse el plazo de vigencia del PGOU. Cádiz tiene previsto a lo largo de 2005 agotar su suelo residencial con menos de 2.000 viviendas de nueva planta, a las que se añadirán lentamente las rehabilitadas en el casco mientras los demandantes de vivienda superan los 10.000.

La incapacidad física de estas poblaciones isleñas para absorber su propio crecimiento propicia alza de precios y hacinamiento, y genera un proceso clásico de invasión-sucesión, por el que se desplazan rentas medias y bajas hacia la periferia de la Bahía. La demanda de unifamiliares aisladas se encamina principalmente hacia El Puerto y Chiclana, con otras tipologías de renta alta en las proximidades de las playas, mientras los demandantes de adosados y vivienda colectiva se decantan en mayor medida por Puerto Real. Esta tendencia es previsible que se consolide en el decenio entrante, acogiendo Puerto Real un segmento de demanda de primera vivienda joven y solvente, pero que no está en igualdad de condiciones respecto a otros demandantes que cuentan con segundas residencias, pues estas proporcionan rentas adicionales con las que afrontar el alza de precios incrementando año tras año el costo del alquiler estival o de temporada escolar, lo que contribuye a la espiral.

Esta espontánea afluencia de demanda no especulativa permite a Puerto Real contar con el precio medio de vivienda de nueva construcción más barato de la provincia, a bastante distancia de Jerez, otra población sin problemas de expansión. A 960 euros/m²,

la vivienda en Puerto Real está muy por debajo de la media de ciudades de similar población, establecida en 1.653 euros/m², y de la media nacional de 1.480 euros/m², ambas según el informe de la Sociedad de Tasación de diciembre de 2004.

La abundancia de VPO de la localidad, con 6.954 viviendas que suponen un 46,75 % de las de la población a las que se añaden las 642 en construcción en Casines, se explica por la satisfacción de la demanda autóctona y por efecto del ACTUR Río San Pedro, que resultó en la desafortunada yuxtaposición de viarios, viviendas, industrias, equipamientos y el Parque Natural. La insatisfacción generalizada por la improvisación de este modelo, no obstante la calidad de edificación, urbanización y entorno natural, impone prudencia actualmente ante la intensificación de la demanda exógena de VPO, que la localidad no puede absorber en exclusiva ante la necesidad de mantener y mejorar el equilibrio social de la bahía sin reproducir a gran escala modelos de segregación por renta.



| | | | |
|-------------------------------------|-------|--------|---------|
| NUMERO DE FAMILIAS | 11378 | 324124 | 2207426 |
| VIVIENDAS PRINCIPALES | 10928 | 319366 | 2181986 |
| DEFICIT (Nºfamilias-nº viviendas) | 450 | 4758 | 25440 |
| VIVIENDAS PRINCIPALES EN MAL ESTADO | 210 | 5145 | 55953 |
| DEFICIT INICIAL DE VIVIENDAS | 660 | 9903 | 81393 |

Déficit inicial de viviendas. 1998
Fuente: III Plan Andaluz de Vivienda

| | | | |
|---------------------------------|------|-------|--------|
| MATRIMONIOS | 733 | 22836 | 150028 |
| PAREJAS DE HECHO | 16 | 1756 | 12448 |
| EMANCIPACIONES | 46 | 1456 | 10348 |
| SEPARACIONES | 103 | 3229 | 21047 |
| SALDO MIGRATORIO | 96 | -1492 | 1132 |
| VIVIENDAS VACANTES | -577 | -3548 | -28720 |
| REHABILITACION PARQUE EXISTENTE | 160 | 10452 | 71429 |
| DEFICIT VIVIENDAS 1998 | 660 | 9903 | 81393 |
| DEFICIT TOTAL | 1237 | 44592 | 319105 |

Déficit de viviendas para el cuatrienio 1999-2002
Fuente: III Plan Andaluz de Vivienda

| AÑOS | Nº VIVIENDAS |
|----------------|--------------|
| 1991 | 367 |
| 1992 | 764 |
| 1993 | 515 |
| 1994 | 301 |
| 1995 | 411 |
| 1996 | 264 |
| 1997 | 274 |
| 1998 | 331 |
| 1999 | 319 |
| 2000 | 417 |
| 2001 | 340 |
| 2002 | 279 |
| 2003 | 1010 |
| 2004 | 561 |
| 2005 | 356 |
| TOTAL PROMEDIO | 430 |

Viviendas promovidas en Puerto Real

| Localidades mayores de 25.000 hab. | Metro cuadrado (en euros) | Variación anual |
|------------------------------------|---------------------------|-----------------|
| Algeciras | 1.143 | 16,60% |
| Jerez | 1.097 | 15,60% |
| Chiclana | 1.170 | 16,30% |
| La Línea | 1.225 | 16,9% |
| El Puerto | 1.319 | 16,20% |
| S. Fernando | 1.105 | 12,10% |
| Sanlúcar | 1.212 | 15,60% |
| Puerto Real | 960 | 12,30% |

1.1.5_1.3 LA DEMANDA DE VIVIENDA

Aunque la demanda de viviendas no está únicamente vinculada a variables relacionadas con la población, es razonable que se asuma que los factores demográficos explican una parte significativa de la misma.

Es preciso comenzar analizando los indicadores poblacionales y la evolución del número total de habitantes en Puerto Real en los últimos 10 años.

| Censo | Habitantes | Crecimiento medio |
|-------|------------|-------------------|
| 1994 | 31.086 | 2% |
| 1995 | 31.807 | 2% |
| 1996 | 33.069 | 3,80% |
| 1997 | 33.328 | 0,78 |
| 1998 | 33.415 | 0,27 |
| 1999 | 34.447 | 3% |
| 2000 | 35.182 | 2,11% |
| 2001 | 35.723 | 1,52% |
| 2002 | 36.221 | 1,38% |
| 2003 | 37.033 | 2,20% |

El crecimiento medio anual del censo de la población en Puerto Real se cifra en un 1,6%.

Un elemento a tener en cuenta dentro del factor demográfico es la reducción del tamaño medio del hogar que tiene que ver directamente con la disminución del número de hijos fruto de la fuerte caída de la natalidad y del envejecimiento de la población. Dado que en los próximos quinquenios, este último proceso se acentuará, es previsible que el tamaño de los hogares siga en su senda descendente.

La actual situación del mercado de la vivienda supone un obstáculo real al ejercicio del derecho constitucional de todos los ciudadanos a una vivienda digna. Ello se debe al incremento de los precios de venta de las viviendas, tanto las nuevas como las usadas, y al mayor esfuerzo que las familias han de realizar para su compra, lo que origina que se excluya a amplios sectores de la población del acceso de la vivienda.

El precio de la vivienda ha aumentado en los últimos cinco años, mientras que los salarios no lo han hecho. Consecuentemente, las familias están realizando cada vez un mayor esfuerzo para la adquisición de su vivienda, dedicando a ello cerca del 60% de la renta familiar disponible.

Este incremento de precios no se debe sin embargo a una escasez

de viviendas en términos globales. Antes al contrario el ritmo de construcción de viviendas ha aumentado considerablemente en los últimos años, situándose muy por encima del número de hogares que se constituyen cada año. Al mismo tiempo el precio del suelo ha crecido incluso por encima del precio de la vivienda.

Por lo que no existe un problema de escasez de vivienda en términos agregados, como tampoco de escasez de oferta de suelos urbanizadores. Sin embargo, existe una escasez de viviendas a precio asequible, lo que impide dar solución a los problemas de acceso a la vivienda de amplios sectores de la población.

1.1.5_1.3.1 Previsión de la demanda

Las conclusiones del Diagnóstico en el tema de la vivienda son significativas en cuanto suponen la constatación de la evolución positiva y de las mejoras sustanciales del hábitat de Puerto Real realizadas en la última década.

El incremento en la última década hasta 2003 conforme el censo de la población ha sido del 16% a un ritmo anual medio del 1,6% y que ha descendido desde el 2,2% hasta el 1,6%. Esto supone que el total de la población, 37.033, se ha situado en las previsiones realizadas en el Plan general anterior.

1.1.5_1..3.2 La vivienda

Los datos del Censo de viviendas y locales de año 2001 y los obtenidos del Censo de la población de enero de 2003, relativos a la vivienda, suponen al compararlos con los de la situación anterior en 1990, lo siguiente:

Incremento en más del 34% del número total de viviendas 9.353 en 1990 y 14.132 en 2001.

Reducción del número de personas por vivienda habitada que ha pasado de 3.80 a 3.09, lo que supone una mejora notable de las condiciones medias de habitabilidad en cuanto al grado de hacinamiento.

El porcentaje de viviendas principales respecto al total sigue siendo alto: 78%.

Estos porcentajes no alcanzan la media de otras poblaciones de la Bahía o la resultante a nivel nacional correspondiente un porcentaje de viviendas vacantes del 4% y un 18% de 2ª residencia u otros usos.

Así mismo de los datos conocidos sobre la vivienda en Puerto Real pueden extraerse otras conclusiones de la situación actual:

El tamaño de la vivienda en cuanto a superficie construida y

número de habitaciones: el 95% entre 70 a 100 m² permiten constatar la conclusión del apartado anterior sobre la notable reducción del hacinamiento y la mejora de las condiciones de la habitabilidad.

El parque inmobiliario es de construcción moderna, el 22,50% del periodo 1951-75, el 43,50% del periodo 1976-91 y el 34% desde 1991-2001.

En cuanto al régimen de tenencia predomina la vivienda en propiedad: 70% y el alquiler destacan las de promoción pública.

Respecto a las instalaciones, la práctica totalidad de las viviendas en suelo urbano disponen de agua corriente e instalación eléctricas.

1.1.5_1.3.3 La evaluación de las necesidades de viviendas

La determinación del número y tipos de viviendas a construir en la próxima década de Puerto Real es una de las decisiones importantes que deben adoptarse en la Revisión del Plan General. Su relación es directa con la programación de suelo y las actuaciones sobre los equipamientos necesarios, estos quedarán supeditados a los resultados de la estimación de los totales de viviendas y a su distribución espacial y temporal.

Razonablemente pueden establecerse algunas hipótesis sobre el tema para los que tendremos en cuenta:

La evolución en el numero total de viviendas en la década anterior, distinguiendo entre las permanentes, vacías y 2^a viviendas.

La demanda potencial según el crecimiento demográfico previsto, el tamaño medio familiar/nº de personas por vivienda y la evolución de la solvencia económica en relación a los precios.

El nivel de hacinamiento y el estado actual del parque inmobiliario. Por último también se consideran otras variables de difícil predicción: La evolución de la 2^a vivienda en Puerto Real con los proyectos que se presentan por primera vez en esta zona y los posibles traslados excepcionales de familias desde otros municipios, Cádiz especialmente, derivados de una política comarcal sobre la vivienda de promoción pública.

La evaluación del número total de viviendas que pueden constituir la demanda potencial en la próxima década sería la siguiente:

- Déficit actual: 700.

Teniendo en cuenta las últimas solicitudes de viviendas de promoción Pública podemos cuantificar que de esta demanda el 50% corresponde a demandantes reales de viviendas protegidas.

- Por incremento de población: 6.062 habitantes (16% de incremento absoluto en los próximos 10 años, a partir de 2.005).

Supone un incremento del número de viviendas de 2.425 (calculando una tasa de numero de miembros familiares medios para el periodo de 2.50 personas, de continuar con la tendencia actual). La proyección del análisis demográfico para el año 2016 supondría un total de 46.701 habitantes.

- Otras variables: 800.

En este grupo incluiremos las derivadas de traslados excepcionales desde otros municipio en una política comarcal sobre la vivienda.

- Viviendas vacantes y desocupada: 622

A las cifras anteriores que pueden considerarse como viviendas permanentes se añadirían en un porcentaje del 18% de las 2^a viviendas sin incluir en este porcentaje de las viviendas vacantes o desocupada.

TOTAL: 4.631

Esta cifra puede ser la considerada en la programación de actuaciones de suelo y vivienda de la Revisión del Plan General. .

