

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

CAPÍTULO I.2

ANÁLISIS DE LA DEMANDA RESIDENCIAL



ÍNDICE

I.2. ANÁLISIS DE LA DEMANDA RESIDENCIAL	38
2.1. ANTECEDENTES	38
2.2. METODOLOGÍA	38
2.3. CARACTERIZACIÓN DE LA DEMANDA POTENCIAL TOTAL	39
2.4. PERFIL DE LOS DEMANDANTES DE VIVIENDA DEL RMDVP	41
2.4.1. CARACTERÍSTICAS PERSONALES Y FAMILIARES	42
2.4.2. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA DEMANDADA	43
2.4.3. EVOLUCIÓN.....	43
2.5. PERFIL DE LOS DEMANDANTES SEGÚN ASINCA.....	44
2.5.1. CUANTIFICACIÓN DE LA DEMANDA.....	44
2.5.1. CARACTERÍSTICAS PERSONALES Y FAMILIARES	44
2.5.1. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA DEMANDADA	45
2.5.2. EVOLUCIÓN.....	45
2.6. PERFIL DE LOS DEMANDANTES DE VIVIENDA DE LA ENCUESTA DEL PMVS	46
2.6.1. CUANTIFICACIÓN DE LA DEMANDA.....	46
2.6.2. CARACTERÍSTICAS PERSONALES Y FAMILIARES	46
2.6.3. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA DEMANDADA	52
2.6.4. CARACTERÍSTICAS DE LA BÚSQUEDA.....	56
2.7. RESUMEN DE LA DEMANDA	57
2.8. FUENTES DE INFORMACIÓN	58

I.2. ANÁLISIS DE LA DEMANDA RESIDENCIAL

2.1. ANTECEDENTES

Este apartado pretende obtener una cuantificación y cualificación de la demanda actual de vivienda en Cabra. Hasta la entrada en vigor del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, los municipios no tenían medios para cuantificar la demanda y mucho menos de cualificarla. Con este instrumento básico para la determinación de las personas solicitantes de la vivienda protegida, en desarrollo del artículo 16 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, permite conocer las características de los demandantes en cada municipio, así como de la vivienda que precisan. La Ordenanza Reguladora de Cabra está vigentes desde el 9 marzo de 2010 en que se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba.

No obstante, tal y como se ha dicho, este instrumento sólo alcanza a los demandantes de vivienda protegida. De manera que si por un lado no se está demandando la VPO por distintas causas detectadas en la encuesta domiciliaria, y por otro este registro es desconocido, tal y como también se ha puesto de manifiesto, no sólo no recoge los demandantes de vivienda libre, sino que existen demandantes de vivienda protegida que no están incorporados.

También es necesario tener en cuenta que la falta actual de oferta de VPO (no existen viviendas en promoción salvo una promoción paralizada por concurso de acreedores de la promotora y las públicas están todas adjudicadas) desincentiva considerablemente la necesidad de estar inscritos, habida cuenta de la dificultad burocrática y el nivel de justificación que precisa la inscripción, como por otro lado resulta lógico.

A pesar de ello es una herramienta fundamental en la que basar el PMVS y desde el mismo se propondrá su adecuación para alcanzar el fin previsto.

No obstante se incorporarán en la metodología el estudio complejo de la demanda sumando a los datos obtenidos en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, el de la demanda real del mercado inmobiliario local y de la encuesta realizada para el PMVS, así como el cálculo de la demanda potencial total.

2.2. METODOLOGÍA

La Demanda Residencial puede abordarse desde varios puntos de vista:

1. Demanda Potencial Total.

Esta demanda depende de factores poblacionales, principalmente la población actual y su proyección futura. Pero también del número de hogares actual y su proyección futura. Ello constituirá el número de viviendas que serán necesarias para satisfacer la demanda potencial. Este número no incluye las viviendas dedicadas a segunda residencia ni a usos turísticos, cuyo volumen habrá que tener en cuenta.

2. Demanda Real.

Esta es la que puede ser cuantificable de forma directa y ofrece datos de la búsqueda de vivienda. Esta tiene tres fuentes principales:

- Una es la del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RMDVP), que recoge una demanda real ya que parte desde el propio demandante. Tiene la singularidad de que además responde a la demanda más vulnerable, por lo que requerirá una especial atención a su determinación y a la solución de sus problemas por parte de este PMVS.
- Otra es la información ofrecida por los propios actores del mercado inmobiliario, como puede ser en este caso la Asociación de Inmobiliarias de Cabra, que cuantifican y caracterizan la demanda general

en la ciudad, atendiendo a todos los estratos socioeconómicos, especialmente habida cuenta de la escasa oferta de VPO.

- Por último, también contaremos con la información obtenida de la encuesta domiciliaria realizada específicamente para este PMVS. De ella extraemos información estadística, que tiene el especial valor por un lado de incluir a la demanda que no se ha registrado en el RMDVP y que tampoco utiliza el cauce de la inmobiliaria; y por otro porque tiene en cuenta la intención a corto plazo, por lo que ayudará a planificar en este ámbito temporal. Dicha encuesta queda caracterizada técnicamente en el apartado específico del Anexo de Participación Ciudadana y está recogida íntegramente en el Anexo de Encuesta.

2.3. CARACTERIZACIÓN DE LA DEMANDA POTENCIAL TOTAL

Según lo indicado en el apartado de población, Cabra contaba a finales de 2016 con 20.704 habitantes. Las proyecciones realizadas por el IECA, contrariamente a lo sucedido en las dos últimas décadas, indica una disminución importante de la población para las próximas décadas llegando a los 18.815 habitantes para el año 2035.

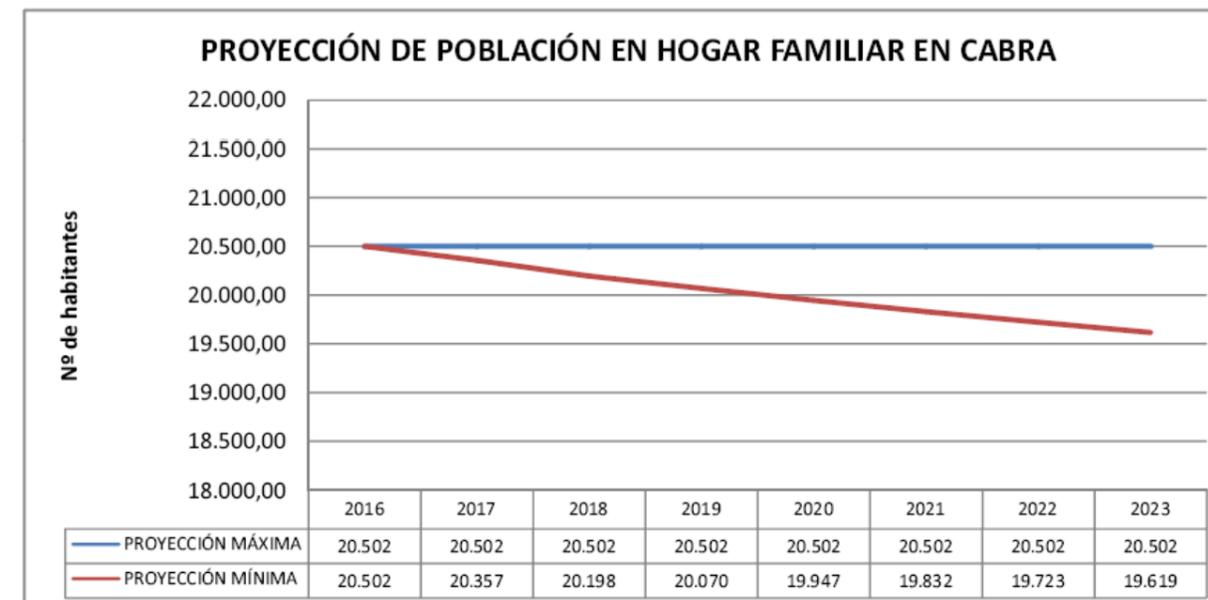
Sin embargo, y tal y como apuntábamos, esta proyección que atiende a datos numéricos debería corregirse por las tendencias históricas. Así, frente a la proyección que se hacía para 2017 de 20.557 habitantes, es decir, un descenso del 0,71%. Sin embargo el Padrón Oficial ha ofrecido un cierre de 2017 de 20.707, es decir, prácticamente la misma cifra que el año anterior.

Es por ello que para el cálculo de la demanda potencial para el ámbito temporal del PMVS, los años 2019 a 2023, se atenderá al mínimo expresado por la proyección para dicho año 2023 de 19.812, y a un máximo equivalente a la población actual 20.704.

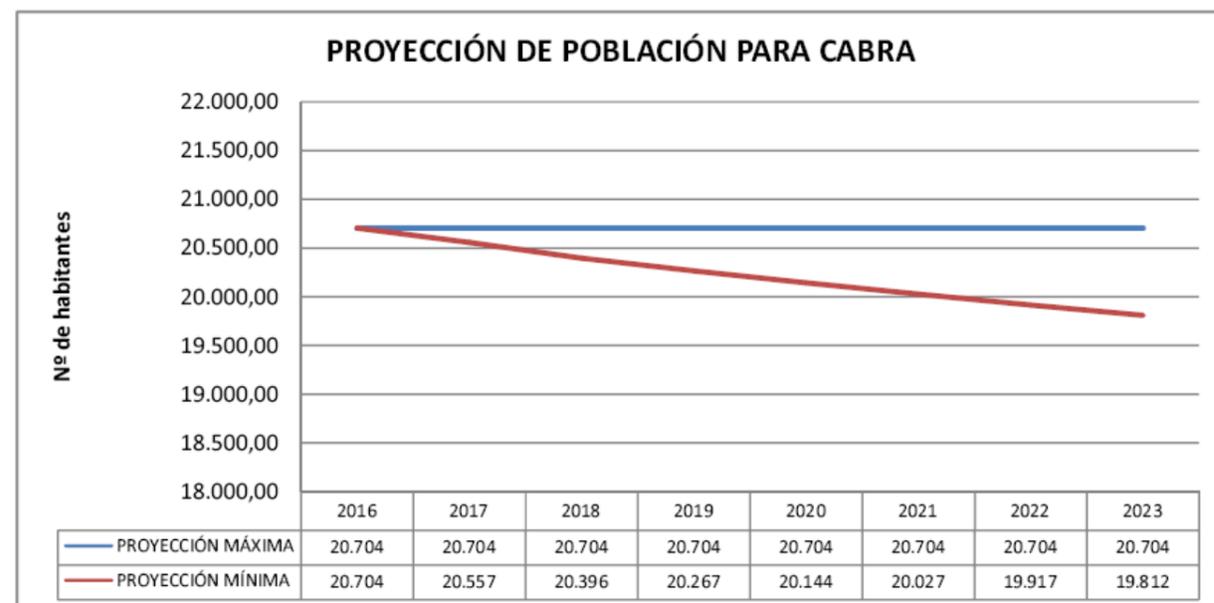
Por otro lado, el número de hogares se determinará por el tamaño de los mismos, asignando una vivienda potencial por núcleo familiar. Así en el Censo de 2011 el dato que se ofrecía era de 2,63 personas por hogar, cuya cifra venía en descenso por tratarse de una realidad social que trasciende el ámbito local. No obstante Cabra mantenía unas cifras de personas por hogar ligeramente inferiores a las provinciales y andaluzas.

Hay que tener en cuenta que esta cifra no es sobre la de población total, sino la de población en hogares familiares, que es ligeramente inferior y descuenta a los alojados en otras tipologías colectivas, etc. Para la estimación a realizar mantendremos el mismo coeficiente, ya que no es previsible una importante variación.

La proyección que ofrece el IECA es a nivel provincial. Para llevarla al caso concreto de Cabra se podría establecer el escalado según las diferencias porcentuales del Censo 2011.

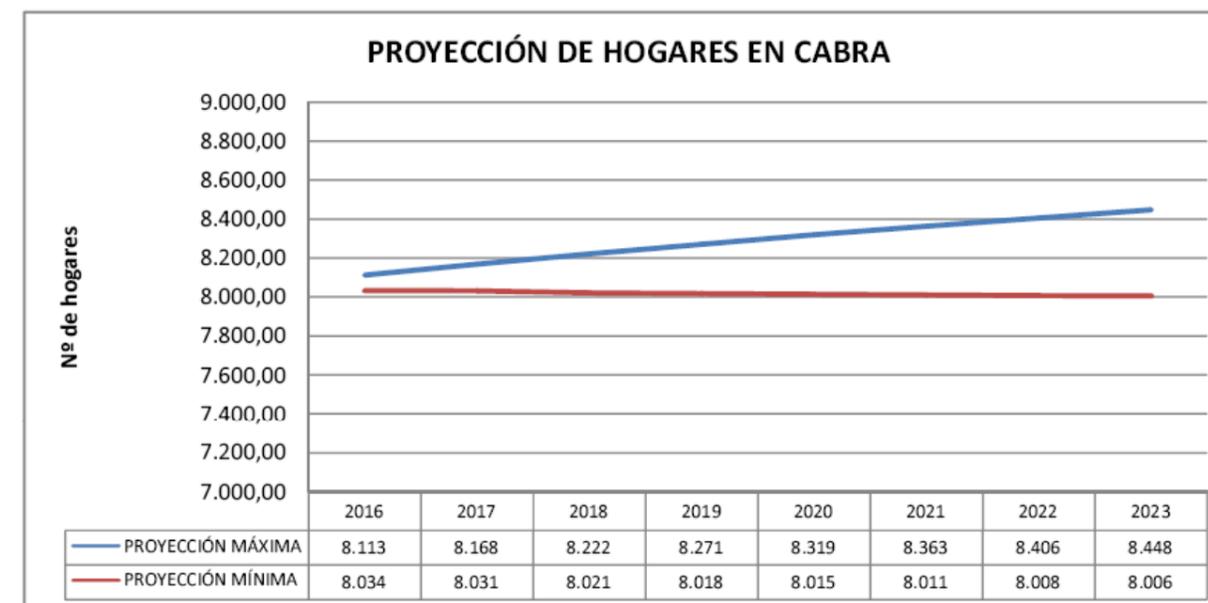


Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía y elaboración propia



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía y elaboración propia

Así establecemos una horquilla en la proyección de población en 2023 entre los 19.812 habitantes y los 20.704. Esto llevado a población en hogares familiares resulta una horquilla de entre 16.619 y 20.502.

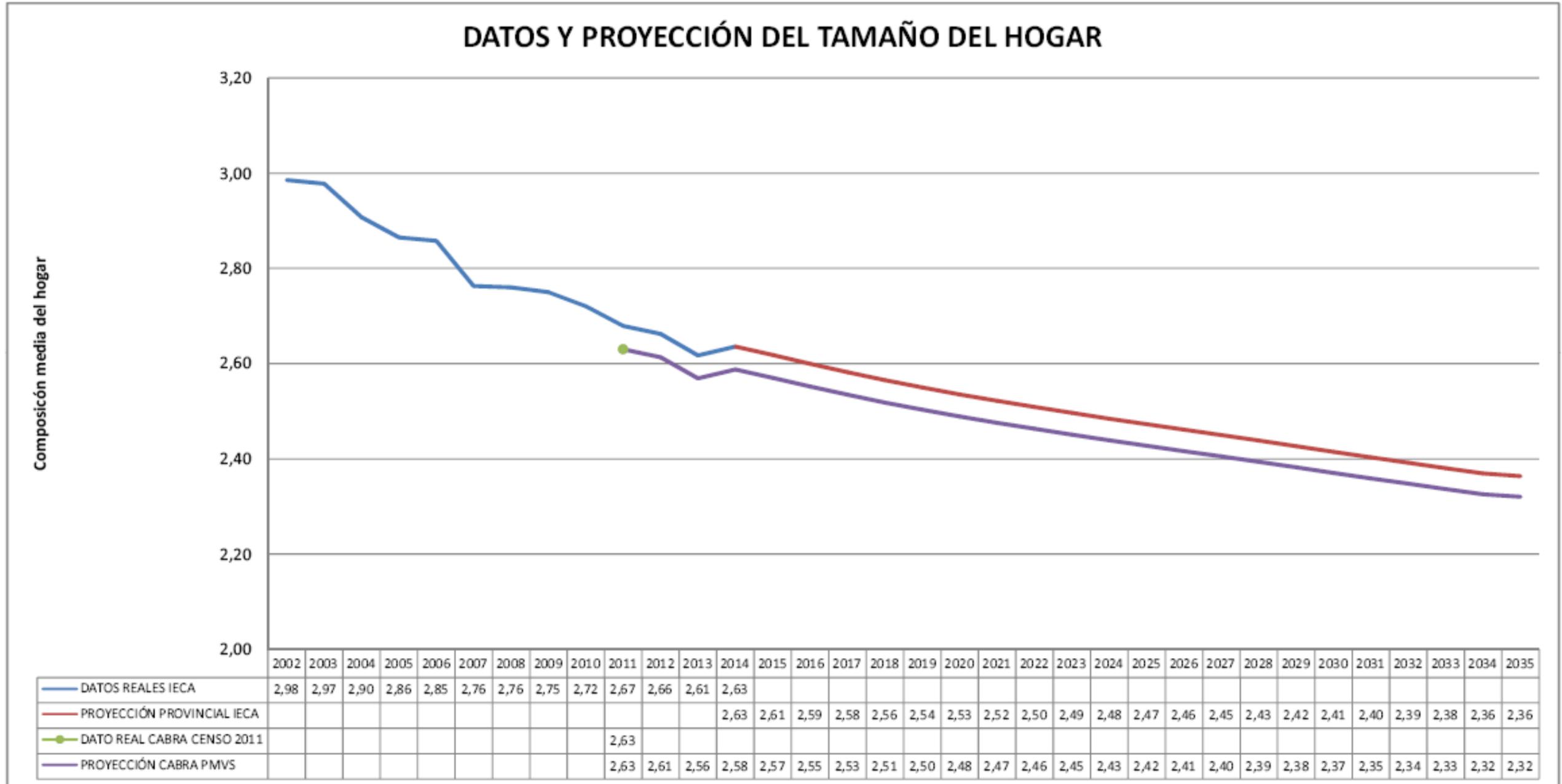


Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía y elaboración propia

El resultado de las proyecciones de población y hogares es que Cabra debe afrontar para el próximo quinquenio un número de viviendas habitables entre un mínimo de 8.000 y un máximo de 8.500.

Es decir, el umbral mínimo se estabiliza compensando el previsible descenso de población con el descenso del tamaño del hogar. Por contra el máximo se amplía como consecuencia de estabilizar la población, según la tendencia histórica de las últimas dos décadas y descender el tamaño del hogar, según tendencia de las últimas décadas.





Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía y elaboración propia



2.4. PERFIL DE LOS DEMANDANTES DE VIVIENDA DEL RMDVP

Atenderemos a los datos facilitados por el Registro Municipal de Vivienda Protegida de Cabra con fecha 30 de noviembre de 2017. El número de solicitudes es distinto a las inscripciones ya que el reglamento que regula el funcionamiento del registro establece las condiciones para poder ser inscritos, además de que el proceso de alta requiere de un tiempo que mantiene en tramitación un cierto número de solicitudes.

De ahí que las cifras difieran, aunque de cara al análisis tendremos en cuenta las inscripciones.

Tal y como se puede apreciar las mismas ascienden a un total de 338, correspondiendo el 47,63% a alquiler, el 27,51% a alquiler con opción a compra y el 24,85% a compra. Por tanto la opción de alquiler corresponde a las tres cuartas partes mientras la propiedad se reduce a una cuarta parte del total de la demanda.

Si lo comparamos con el total de población, y más concretamente con el número de hogares del Censo 2011, que asciende a 7.939, esto situaría la demanda en el 4,26%. Si lo comparamos con el número de hogares estimado para 2017 que asciende a 8.168, la demanda ascendería al 4,13% del total de hogares.

Otro aspecto que trataremos de aclarar es en qué medida la demanda inscrita responde a la demanda real de vivienda protegida.

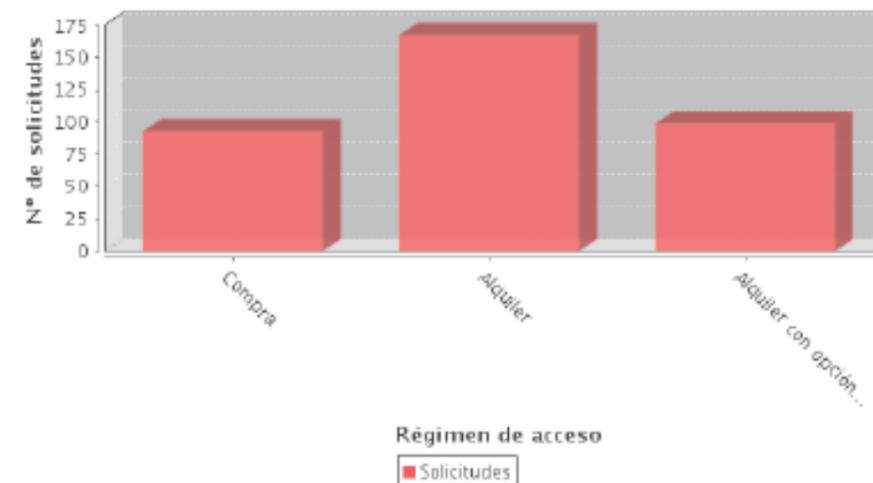
La demanda de VPO inscrita asciende a 338 personas, de las que 168 son para alquiler, 99 a alquiler con opción a compra y 93 a compra.

RÉGIMEN DE ACCESO

Nº Solicitudes de alta

Alquiler:	168
Alquiler con Opción a compra:	99
Compra:	93

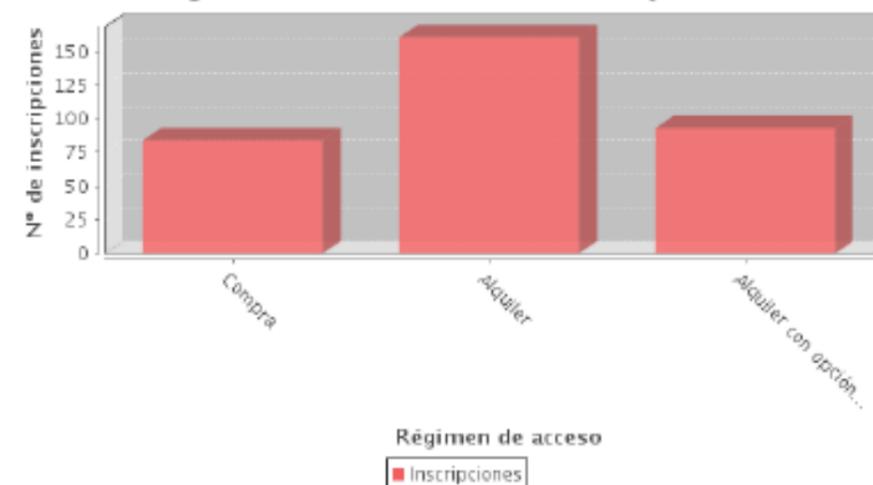
Régimen de acceso de las solicitudes



Nº Inscripciones

Alquiler:	161
Alquiler con Opción a compra:	93
Compra:	84

Régimen de acceso de las inscripciones



Fuente: Registro municipal de demandantes de vivienda protegida

2.4.1. CARACTERÍSTICAS PERSONALES Y FAMILIARES

TIPOLOGÍA Y TAMAÑO DE LAS FAMILIAS

No se han ofrecido datos respecto a la tipología y tamaño de las familias demandantes, por lo que será difícil evaluar la idoneidad de la demanda. No obstante, el sistema de puntuación de la ordenanza en función del número de dormitorios demandado y el tamaño de la unidad familiar hace pensar que si no se está a la opción más puntuada se estará a la segunda, con el fin de obtener la máxima puntuación. No obstante esto también puede variar en función de la oferta del momento, ya que no siempre se ajusta a la demanda. Además en el momento actual no existe oferta alguna de VPO.

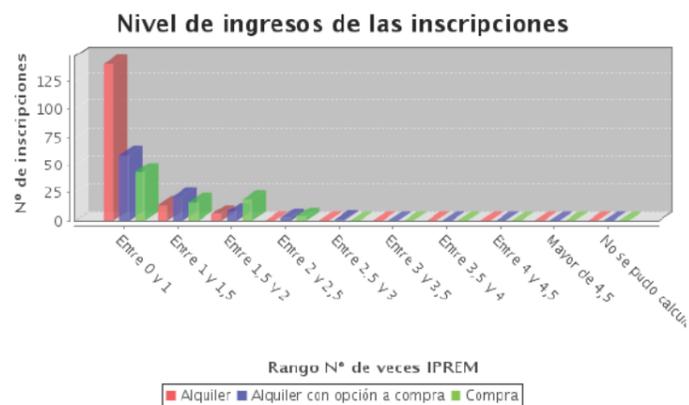
INGRESOS FAMILIARES

Respecto al nivel de ingresos, se puede observar que la mayor parte de los demandantes, el 72,19% no alcanza el IPREM para el total de los regímenes de tenencia deseados. Tan sólo el 15,68% alcanza el 1,5 IPREM, el 9,63% el 2 IPREM y el 2,37% lo supera.

Es necesario recordad los niveles de renta que para 2017 esto supone, que se adjunta en una tabal, así como este índice se refiere a la unidad familiar y que hasta el 5,5 IPREM existen medidas en el Plan Autonómico de Vivienda.

	Alquiler	Alquiler con Opción a compra	Compra
Nº de veces IPREM entre 0 y 0,99	141	59	44 (*)
Nº de veces IPREM entre 1 y 1,49	14	22	17
Nº de veces IPREM entre 1,5 y 1,99	6	8	19
Nº de veces IPREM entre 2 y 2,49	0	3	4
Nº de veces IPREM entre 2,5 y 2,99	0	1	0
Nº de veces IPREM entre 3 y 3,49	0	0	0
Nº de veces IPREM entre 3,5 y 3,99	0	0	0
Nº de veces IPREM entre 4 y 4,49	0	0	0
Nº de veces IPREM mayor de 4,5	0	0	0
No se calculó el IPREM	0	0	0
TOTAL	161	93	84

(*) Estas inscripciones han sido inscritas en el régimen de compra con el nº de veces IPREM a efectos de ingresos mínimos.



Fuente: Registro municipal de demandantes de vivienda protegida

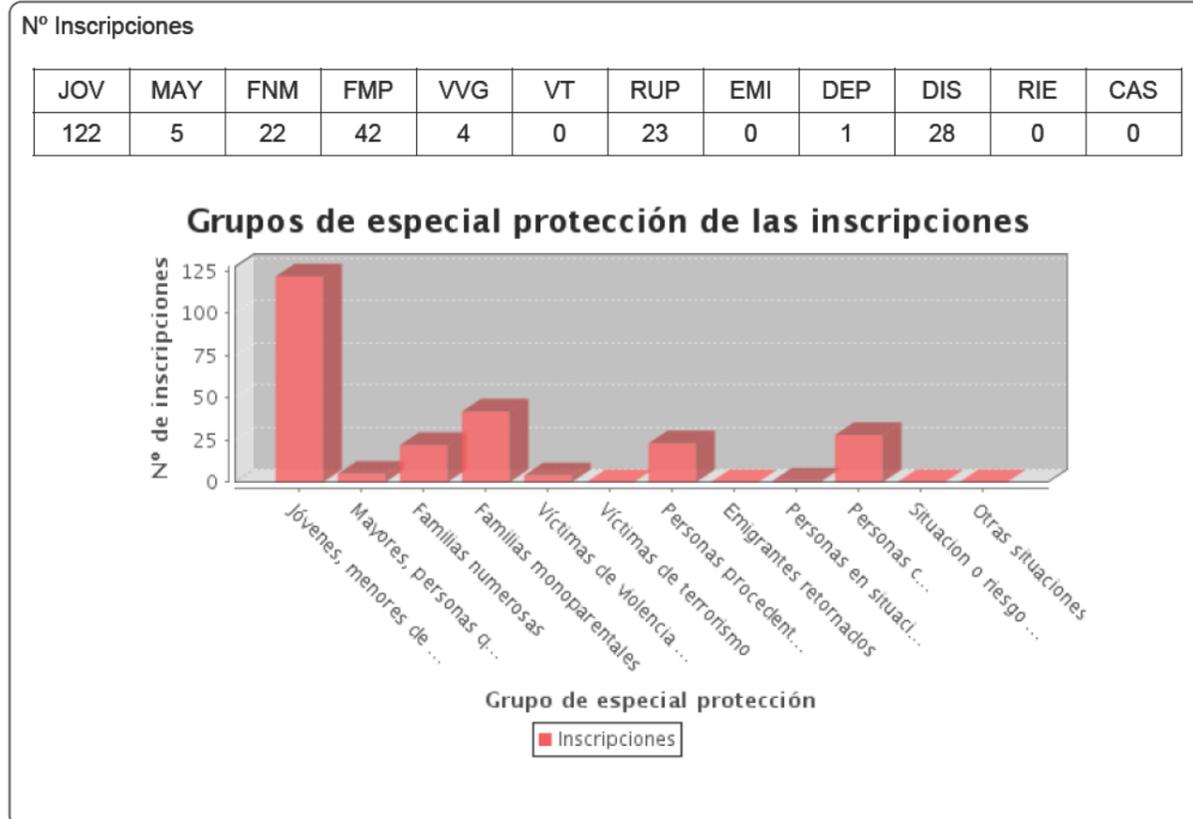
NIVELES DE IPREM PARA 2017

NIVEL DE IPREM	ANUAL EN €	MENSUAL (12) EN €
1,0	7.520	627
1,5	11.279	940
2,0	15.039	1.253
2,5	18.799	1.567
3,0	22.559	1.880
3,5	26.319	2.193
4,0	30.078	2.507
4,5	33.838	2.820
5,0	37.598	3.133
5,5	41.358	3.446

Fuente: Elaboración propia (Encuesta PMVS)

SITUACIÓN PERSONAL

Respecto a la situación personal, el 73% pertenece a algún grupo especialmente vulnerable. De todos ellos, y referidos a ese porcentaje la mayor parte de las demandas corresponden a jóvenes menores de 35 años con casi el 50%. Destaca también las familias monoparentales con un 17% y algo más lejos las personas con discapacidad 11% y las familias numerosas y las procedentes de rupturas familiares con un 9%. Destaca el bajo número de mayores que se inscriben como demandantes.



Fuente: Registro municipal de demandantes de vivienda protegida



RÉGIMEN DE TENENCIA

No se han ofrecido datos respecto del régimen de tenencia actual. No obstante de la normativa se desprende que ninguno de los solicitantes puede tener una vivienda en propiedad, salvo que la misma sea considerada infravivienda.

2.4.2. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA DEMANDADA

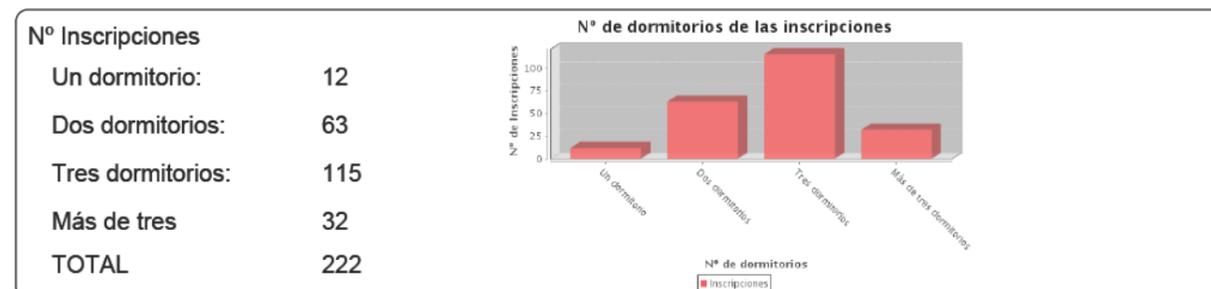
SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS

No se han ofrecido datos respecto de la superficie de la vivienda demandada. De hecho en la solicitud no es necesario aportar este dato, por lo que para su estimación nos remitiremos al número de dormitorios demandado, que debido a la estricta normativa de diseño de las viviendas protegidas define con bastante exactitud la superficie útil.

NÚMERO DE DORMITORIOS

El número de dormitorios más demandado es el de 3, con un 51,80% de los consignados. Le siguen en preferencia los de 2 dormitorios, con un 28,37%, los de más de 3, con un 14,41% y los de 1 dormitorio, que suponen el 5,41% del total.

La demanda de viviendas de 3 dormitorios es la más abundante con más de la mitad, seguida de la de 2 con casi un tercio.



Fuente: Registro municipal de demandantes de vivienda protegida

RÉGIMEN DE TENENCIA

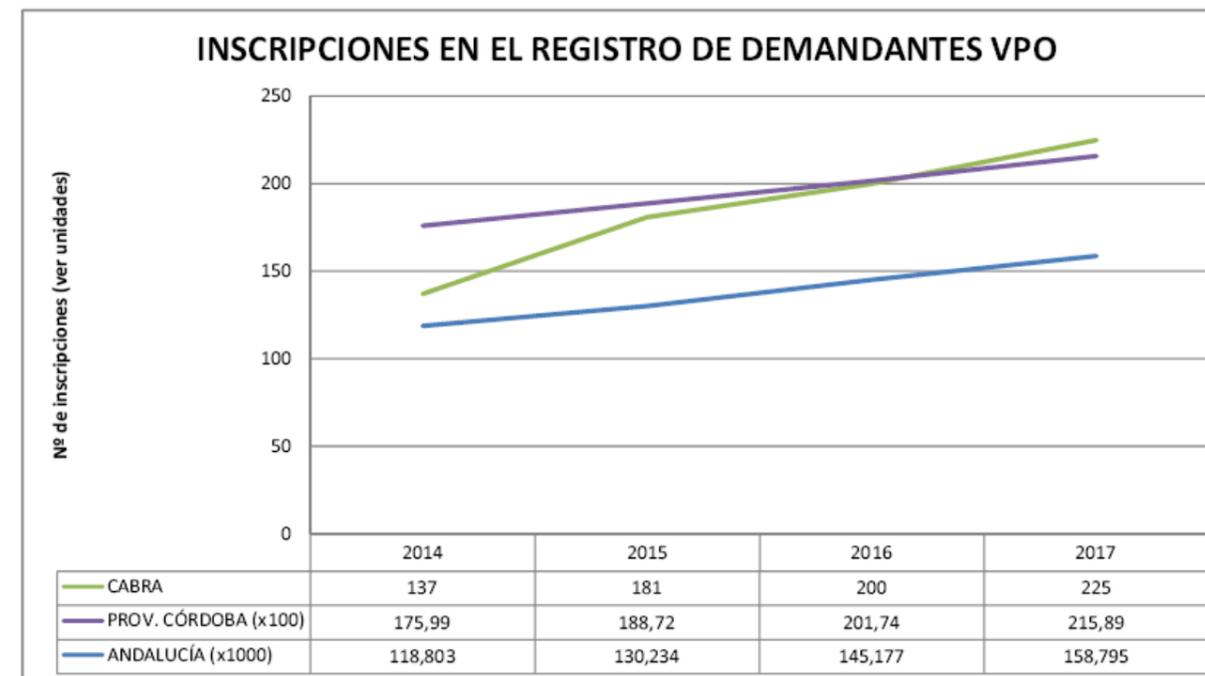
Tal y como se comentó en el primer punto de este apartado, del total de demandantes el 47,63% corresponde a alquiler, el 27,51% a alquiler con opción a compra y el 24,85% a compra.

2.4.3. EVOLUCIÓN

La evolución de inscripciones es constante desde que se registran dichos datos. Comparativamente, modificando la escala de los inscritos en la provincia de Córdoba y en Andalucía, se puede ver cómo la demanda provincial y autonómica tiene ese crecimiento constante. Así la demanda en la provincia aumenta anualmente en torno al 9%, mientras que la andaluza lo hace entre el 9 y el 11%. Sin embargo, en Cabra dicha demanda aumenta el 32,12%, 10,50% y 12,50% consecutivamente. Sin embargo, tal y como se verá, las actuaciones protegidas por número de habitantes en dichos periodos se mantiene siempre por debajo de ambas medias, con lo que no está habiendo respuesta a la demanda actual.

El porcentaje de encuestados que creen que en Cabra es necesario hacer más pisos VPO es del 86% (ver hoja 42 de la encuesta en el Anexo 2).

El porcentaje de encuestados que creen que en Cabra es necesario hacer más casas VPO es del 83% (ver hoja 42 de la encuesta en el Anexo 2).



Fuente: Consejería de Fomento y Vivienda. Secretaría General de Vivienda, Rehabilitación y Arquitectura.

2.5. PERFIL DE LOS DEMANDANTES SEGÚN ASINCA

La Asociación de Inmobiliarias de Cabra que reúne la práctica totalidad de estos establecimientos de actividad centrada en el mercado inmobiliario, nos ofrece una caracterización genérica de la demanda. Es necesario tener en cuenta que la implantación de la intermediación profesional es muy alta, ya que el canal online, a pesar de su desarrollo, no excluye dicho canal tradicional, sino que lo está complementando.

Estableciendo una correlación entre el número de transacciones realizadas en 2016 y registradas por el Ministerio de Fomento ascendía a 142, mientras que las indicadas por ASINCA entre sus asociados ascendió a 130, es decir, por encima del 90%, lo cual indica que actualmente está canalizando la mayor parte de la demanda.

Evolución del número de Transacciones Inmobiliarias en el período 2006-2016.

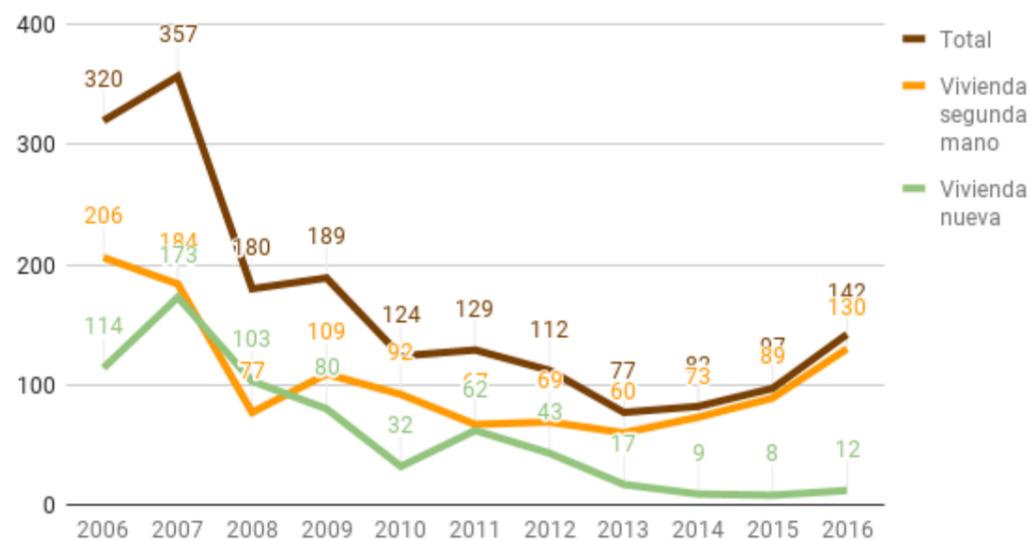


Figura nº 39. Fuente: Ministerio de Fomento. Ámbito: Municipio

En lo que respecta al alquiler, es necesario acudir al registro de fianzas para tener una idea del mercado, ya que se estima que tan sólo el 50% del mismo utiliza el canal tradicional de la inmobiliaria.

Territorio	Suma de fianzas	Número de fianzas	Importe medio de las fianzas	Total inmuebles residenciales	Total inmuebles residenciales
Baena	29.751,92	201	148,02	9.363	2,15%
Cabra	56.149,3	216	259,95	10.502	2,06%
Lucena	137.067,11	598	229,21	19.398	3,08%
Montilla	35.364,45	126	280,67	11.696	1,08%
Priego de Córdoba	424.554,05	108	227,35	13.039	0,83%
Puente Genil	43.141,96	256	168,52	14.221	1,80%

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Explotación del Registro de fianzas de alquiler. Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Dirección General del Catastro.

2.5.1. CUANTIFICACIÓN DE LA DEMANDA

VENTA

En lo que respecta a la venta, la demanda a la que se está atendiendo durante un año cuadruplica el número de operaciones cerradas realmente. Así, la cifra de demandantes atendida por el sector inmobiliario asciende a 520 aproximadamente para 2016 y ha ascendido ligeramente para situarse en los 550 para 2017.

ALQUILER

El número de operaciones cerradas en el alquiler es de 120 anuales. Se estima que el volumen total estaría en torno a 240. Por tanto la demanda se puede estimar en algo más, en torno a 300 anuales, ya que si la oferta en el mercado no satisface la demanda, el demandante busca alternativas y no permanece en el mismo durante tanto tiempo como el demandante de compra. La alternativa más usual es el de localidades cercanas en las que instalarse al menos provisionalmente hasta encontrar un inmueble más cercano. En algunas ocasiones no se produce el retorno una vez instalado el demandante.

El número de demandantes en inmobiliarias para compra es de 550 personas y de 300 para el alquiler teniendo en cuenta el mercado particular.

2.5.1. CARACTERÍSTICAS PERSONALES Y FAMILIARES

Las inmobiliarias no registran datos personales de los demandantes, lo cual no quiere decir que no los conozcan, ya que su labor consiste en unir las necesidades de la demanda con la oferta existente.

Así, las indicaciones que se recogen a continuación deben ser tomadas más desde el punto de vista cualitativo y en todo caso responder a las características medias de la demanda. No obstante ASINCA indica la gran variación entre las circunstancias personales de los demandantes, incluyendo a quienes serían potenciales demandantes de vivienda protegida por las mismas.

TIPOLOGÍA Y TAMAÑO DE LAS FAMILIAS

La mayor parte de la demanda se sitúa entre los 24 y los 50 años. Este segmento coparía en torno al 75% de la demanda, descendiendo con la edad dentro del mismo. El tamaño de la familia es muy variable, pero sin embargo no es tan relevante respecto a la tipología de vivienda deseada. Sí tiene una mayor incidencia en el régimen de tenencia que se refiere al alquiler, en el que el tamaño de la vivienda se ajusta más al de la unidad familiar.



INGRESOS FAMILIARES

En los ingresos declarados el 50% aproximadamente se está por debajo del IPREM 2,5, lo que hace que sean potenciales demandantes de VPO. Otro segmento importante es el de funcionarios o asalariados que se desplazan por motivos laborales y precisan residir en la ciudad. Este segmento tiene unos ingresos familiares más altos, pero a menudo la necesidad de mantener otra vivienda en origen marca la capacidad económica de su demanda.

El segmento de los inmigrantes suelen acceder al mercado del alquiler por el canal privado. Los recursos económicos suelen ser bajos y la unidad familiar mayor.

VIVIENDA ACTUAL

La vivienda actual suele ser plurifamiliar de una cierta antigüedad, casi siempre sin ascensor y necesitadas de obras de reforma. Los demandantes de alquiler por desplazamientos laborales no renuncian a su vivienda actual, ubicada en su lugar de origen.

RÉGIMEN DE TENENCIA

La mayor parte de los demandantes de compra carecen de vivienda actual y residen en el hogar familiar. Este segmento es el más joven y va desde los 24 a los 35 años. Comienza a aumentar el número de familias que tienen vivienda en propiedad poco adecuada y deciden buscar otra en alquiler, poniendo la propia en el mercado a la venta y como alternativa en alquiler.

2.5.1. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA DEMANDADA

En general la vivienda demandada responde a múltiples variables, pero puede identificarse fácilmente una serie de características comunes en función del régimen de tenencia.

UBICACIÓN DE LAS VIVIENDAS

La ubicación más deseada con diferencia es el centro, especialmente para el alquiler. Pero también para la compra se demanda la Barriada y la Av. Fuente del Río en su tramo más cercano al centro. No obstante, si se trata de la compra de vivienda, la demanda se distribuye proporcionalmente entre los barrios en función de su población. A ello habría que exceptuar los barrios de Silos, Villa y Centro, cuya demanda es considerablemente menor. Este desinterés viene condicionado por la mayor antigüedad de las viviendas y su estado de conservación, la falta de aparcamiento y su relativa lejanía con el centro.

TIPOLOGÍA DE LAS VIVIENDAS

La vivienda más demandada es con diferencia la unifamiliar entre medianeras. No obstante el mercado conoce de la dificultad de encontrar esta tipología a precios asequibles y se derivan hacia la plurifamiliar. Pero se trata de una anomalía del mercado, que se adapta artificialmente a la oferta.

SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS

Respecto a su tamaño, la demanda difiere en función del régimen de tenencia. Si se trata de la compra, la media es de 3 dormitorios. Si se trata de alquiler, la vivienda más demandada es la de 2 dormitorios, buscando la adecuación al precio.

RÉGIMEN DE TENENCIA

La demanda atendida es mayor de venta que de alquiler, pero la demanda satisfecha es aproximadamente igual, tal y como se ha indicado, incluso mayor si se tiene en cuenta el mercado particular.

PRECIOS

Respecto a los precios máximos deseados, los de compra tienen una media de aproximadamente 150.000 €. Dado que la vivienda media deseada es la unifamiliar de 3 dormitorios, este precio sería suficiente en caso de que la vivienda estuviera sujeta al régimen de protección oficial. Las viviendas unifamiliares existentes que cuenten con las condiciones de habitabilidad y confort básicas superan este precio en la mayoría de los barrios. Y sin embargo no existen

unifamiliares VPO actualmente en el mercado. Los límites medios propuestos en los segmentos de 50 y más años sí tienen oferta en el mercado.

2.5.2. EVOLUCIÓN

ASINCA indica que el mercado está en lenta recuperación desde 2014. El principal problema para el funcionamiento del mercado es que la oferta no responde a la demanda.

En cuanto a la compra de vivienda esta falta de correspondencia es debido a la obsolescencia de la misma, sin que ello acabe por influir decididamente en el precio. Y por otro lado debido a que la tipología edificatoria que se oferta, principalmente plurifamiliar, difiere de la demandada, principalmente unifamiliar. El mercado de solares es muy escaso y su precio considerablemente elevado.

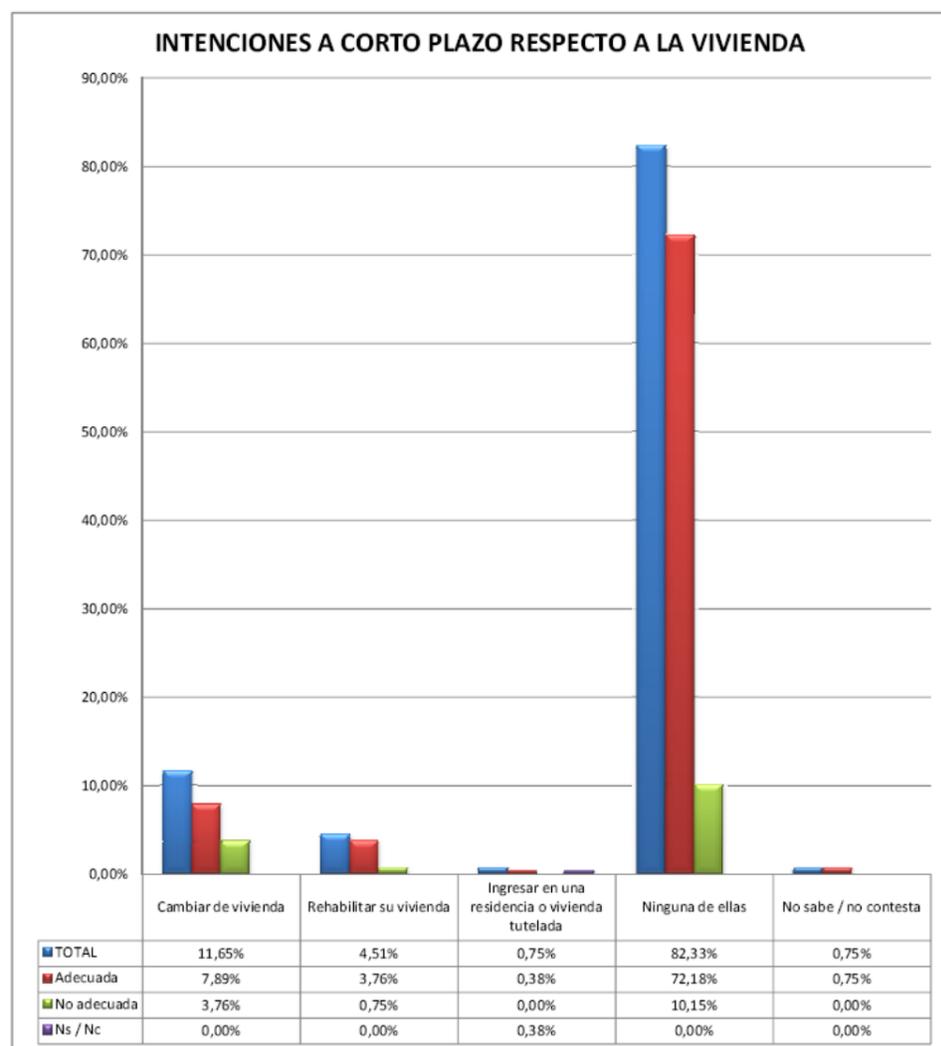
2.6. PERFIL DE LOS DEMANDANTES DE VIVIENDA DE LA ENCUESTA DEL PMVS

2.6.1. CUANTIFICACIÓN DE LA DEMANDA

Se ha preguntado a los encuestados sobre la intención a corto plazo (2 años) respecto a la vivienda actual. Se ha utilizado el plazo de 2 años para evitar considerar deseos futuros pero a la vez no descartar la intención aun cuando no se esté aún en búsqueda activa de vivienda o no tenga actualmente financiación.

De todos los encuestados el 11,65% mostraba su intención de cambiar de vivienda. De ellos más de dos terceras partes consideran que su vivienda es adecuada, por lo cual respondería a motivos ajenos a la necesidad, mientras que algo menos de un tercio había señalado anteriormente su vivienda como no adecuada.

Teniendo en cuenta que la población objeto (mayores de 15 años) es de 17.584, la extrapolación de demandas vivienda por necesidad sería de 661, mientras que la demanda total ascendería a 2.048. Esta demanda sería a satisfacer en varios años, dadas las indicaciones del corto plazo indicado (2 años), que podría extenderse hasta 3 para la compra.



Fuente: Elaboración propia (Encuesta PMVS)

2.6.2. CARACTERÍSTICAS PERSONALES Y FAMILIARES

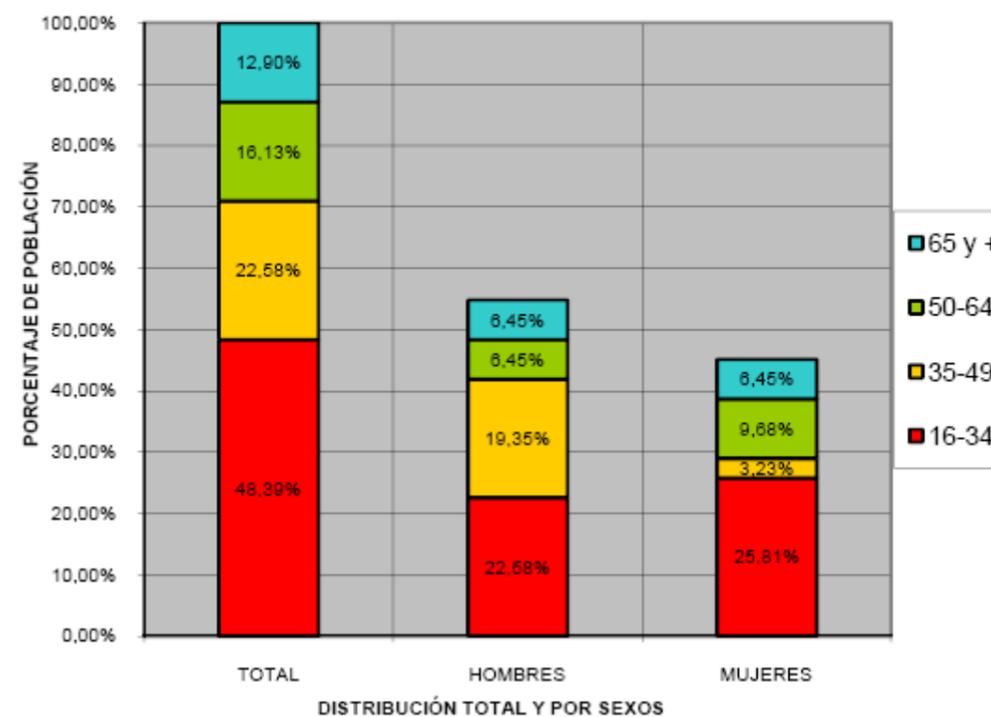
A continuación se detallan las características personales y familiares, así como de la vivienda demandada sólo de las personas que han indicado que desean cambiar de vivienda.

La caracterización que se puede obtener de los demandantes de vivienda extraídas de la encuesta estadística para este PMVS es una fotografía fija del momento en que se realiza. Quiere ser base para aquellos actores que precisen promover en el ámbito de la vivienda en Cabra, pero sus resultados han de ser tomados más como tendencia que como una población fija e inamovible, ya que si algo caracteriza este mercado es la variabilidad.

TIPOLOGÍA Y TAMAÑO DE LAS FAMILIAS

La caracterización por edad tiene un claro dominio de la población joven, alcanzando casi la mitad de los demandantes, frente a la caracterización de la muestra general, en la que los cuatro segmentos de edad son muy parecidos. En el caso de los demandantes dicha condición decrece con la edad. El interés por una nueva vivienda es algo superior en los varones, especialmente en los dos segmentos de edad más joven. Mientras que en las mujeres destaca la potencia del segmento más joven y el apenas representativo del segmento entre 35 y 49 años.

POBLACIÓN DE LA MUESTRA



Fuente: Elaboración propia (Encuesta PMVS)

En cuanto a la caracterización por actividad, las actividades que con respecto a la muestra total difieren son los pensionistas y el hogar.

Así mismo llama la atención el porcentaje de parados que se restringe al segmento de entre 16 y 34 años, alcanzando el 40%, mostrando la especial vulnerabilidad de este grupo.



La familia media de los demandantes es de 3,19, algo superior que al conjunto de la muestra, que era de 3,06 en nuestra encuesta. Además, respecto a la media suben las familias de 2 y 3 componentes que buscan vivienda mientras bajan considerablemente las de 1 miembro que desean cambiar su vivienda.

CONSTITUCIÓN DE LOS HOGARES

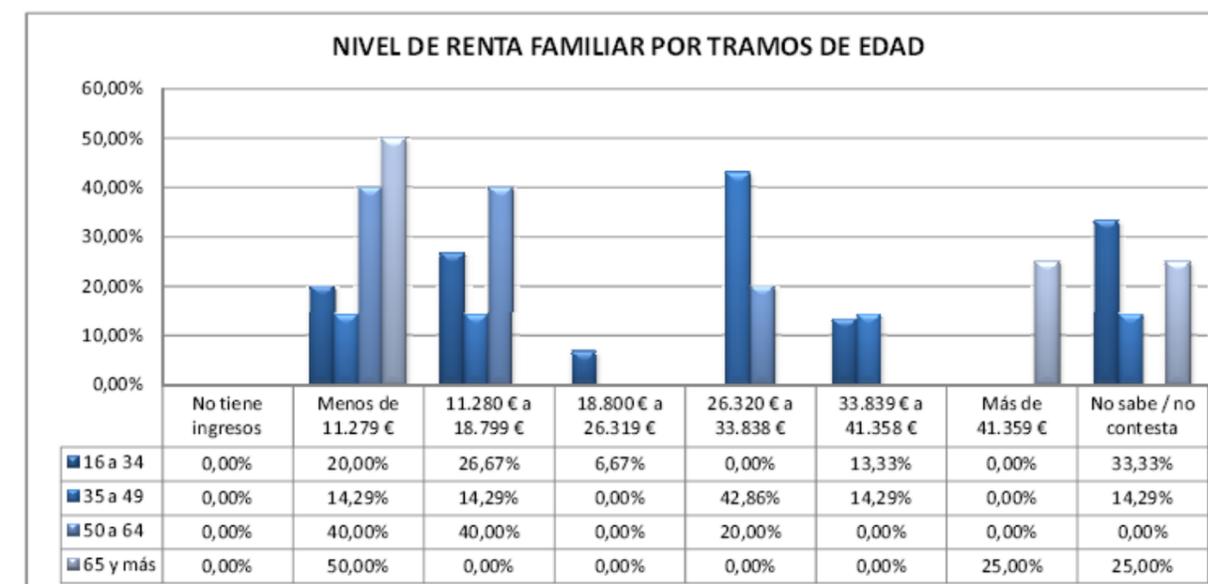
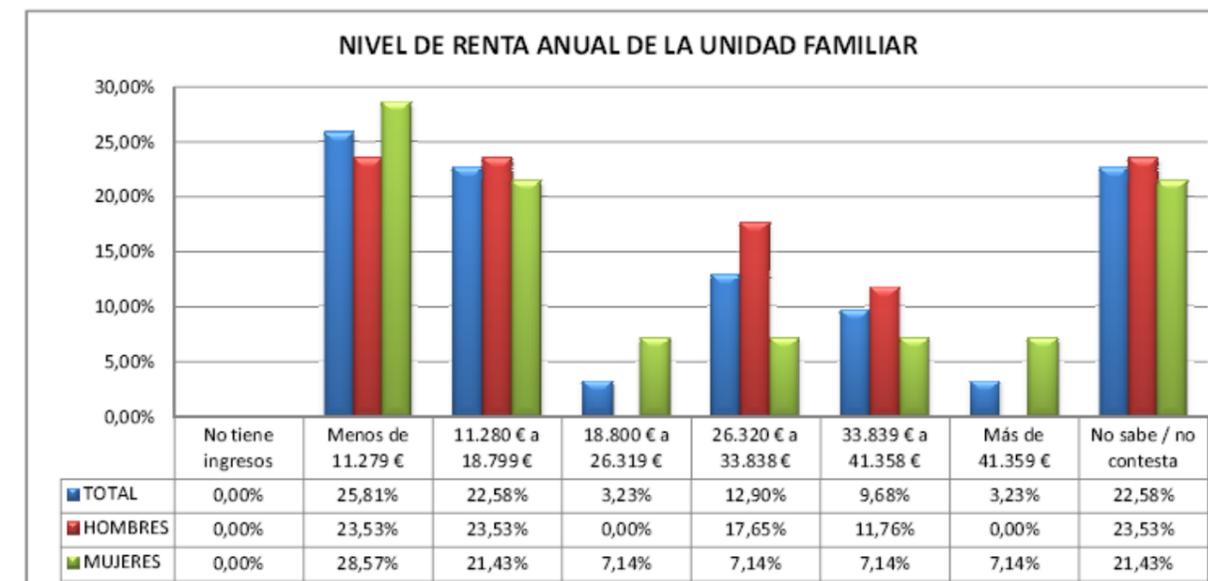
Nº personas por hogar	Nº	%
	31	100,00%
1	1	3,23%
2	7	22,58%
3	11	35,48%
4	9	29,03%
5	3	9,68%
6	0	0,00%
7	0	0,00%
+7	0	0,00%
Media	3,19	Pers. x hogar



Fuente: encuesta elaborada para el PMVS

INGRESOS FAMILIARES

En los ingresos declarados el 50% aproximadamente se está por debajo del IPREM 2,5, manteniendo un nivel de no contestación del 22,58%. Existe un ligero descenso del nivel de renta en general con respecto a la muestra total. Sin embargo, dado que se trata de los ingresos de la unidad familiar y que la misma aumenta ligeramente en este segmento de la muestra, el descenso es más significativo. Se representan los niveles de renta por edades, siendo el mismo muy dispar y sin patrones fijos.



Fuente: Elaboración propia (Encuesta PMVS)

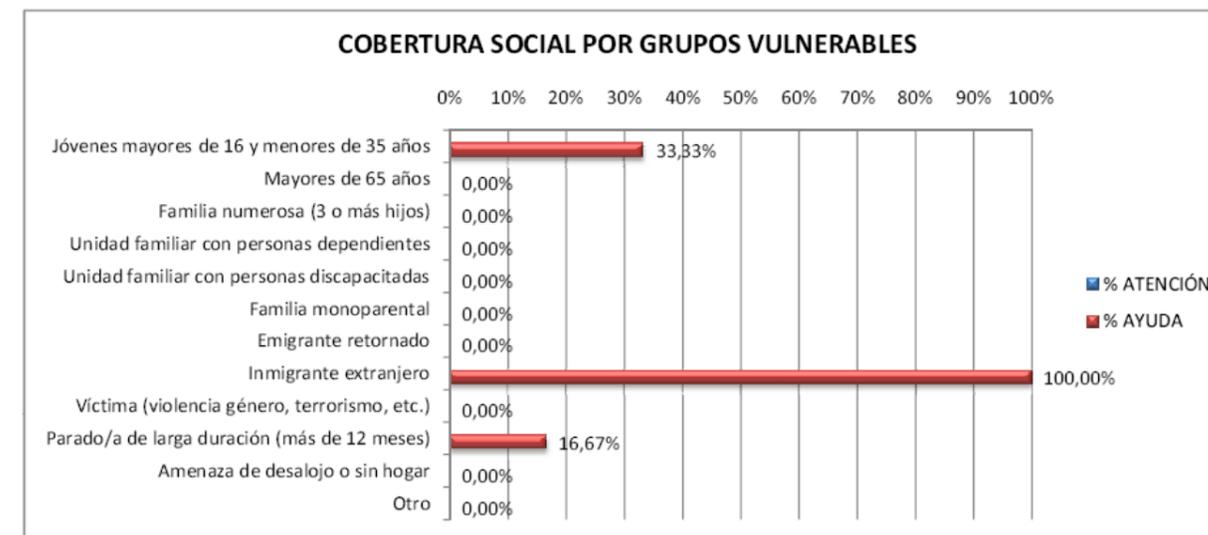
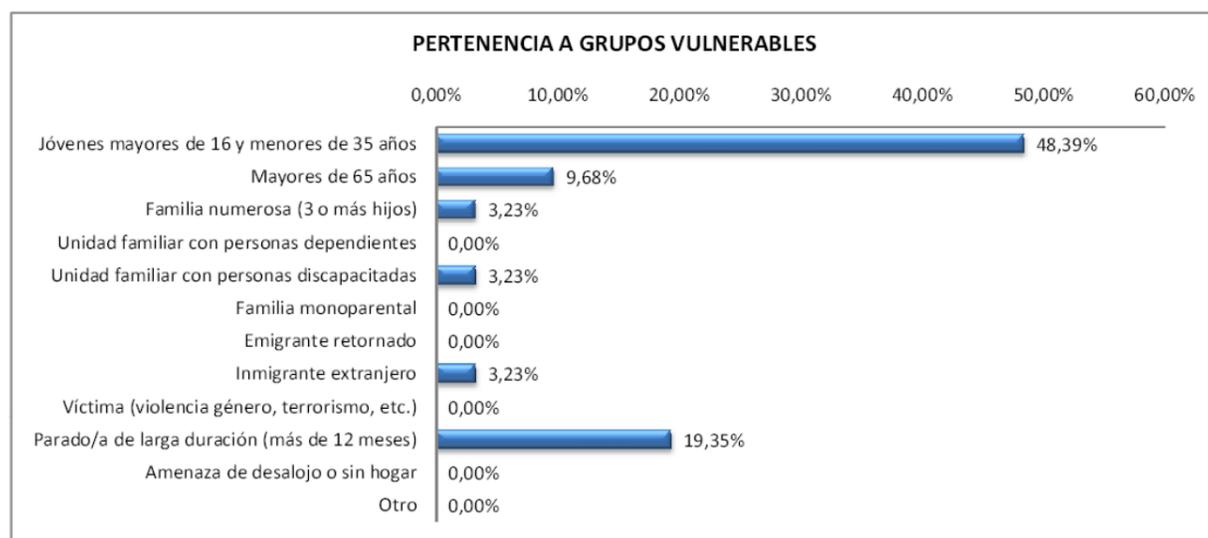


SITUACIÓN PERSONAL

Al segmentar los demandantes de vivienda respecto del total de la muestra sube la vulnerabilidad, desde un 63,53% a un 70,97%. Sube especialmente el segmento joven, que casi se duplica y baja considerablemente el de mayores de 65 a más de la mitad porcentual. También sufre un ligero aumento el segmento de parados de larga duración.

Del grupo de demandantes, ninguno está atendido socialmente, a pesar de la vulnerabilidad expresada, y el 80% de ellos no tiene ninguna ayuda social.

Dentro de los grupos de vulnerabilidad el colectivo con mayor cobertura de ayudas es el de inmigrante extranjero, seguido de jóvenes. Sólo el 16,67% de los parados de larga duración percibe ayuda social.



Fuente: Elaboración propia (Encuesta PMVS)

Fuente: Elaboración propia (Encuesta PMVS)

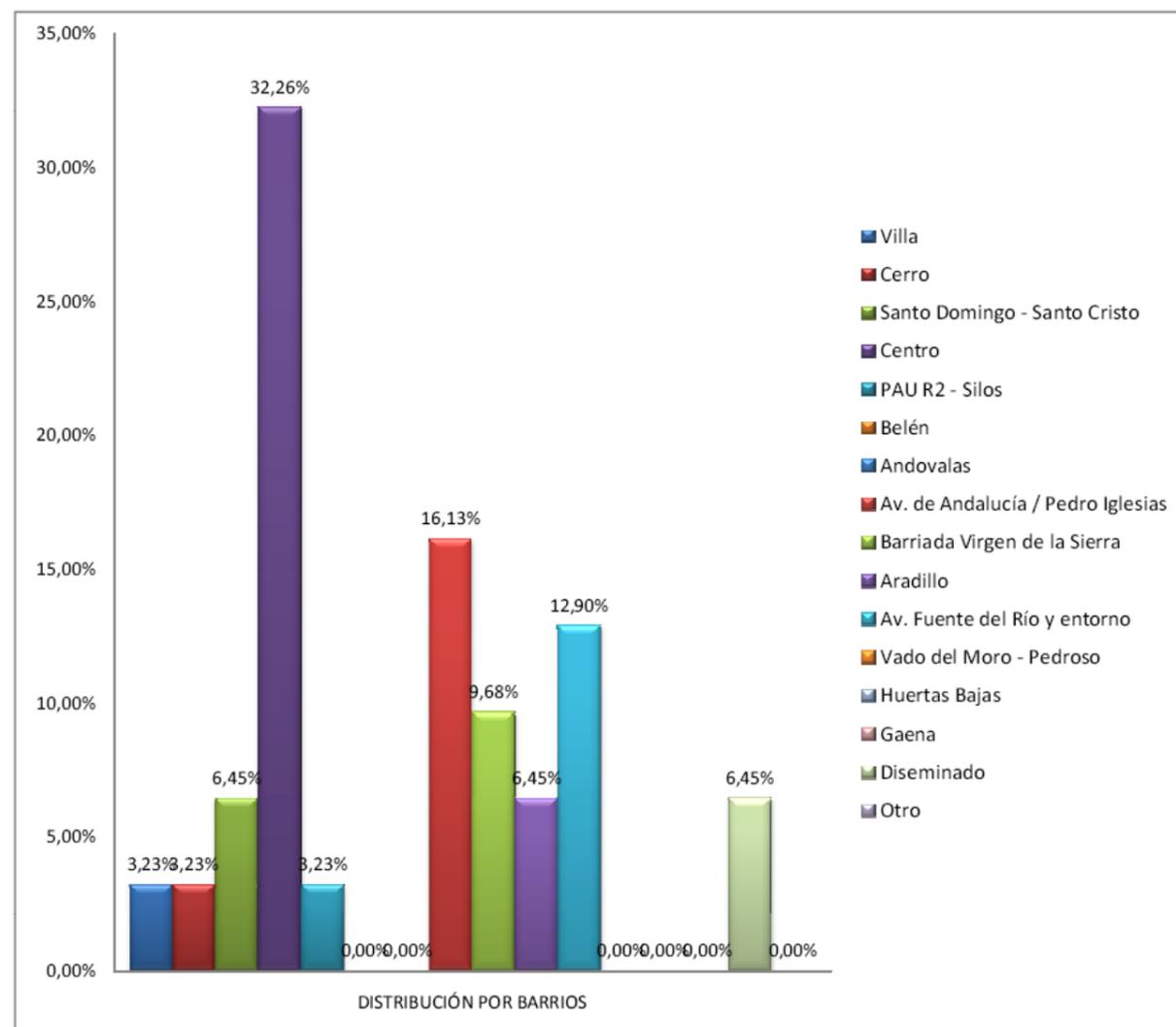


VIVIENDA ACTUAL

Dentro de la descripción de la vivienda actual se ha creído conveniente indicar el lugar de residencia, cuyo dato se cruzará convenientemente con el del lugar de residencia deseado.

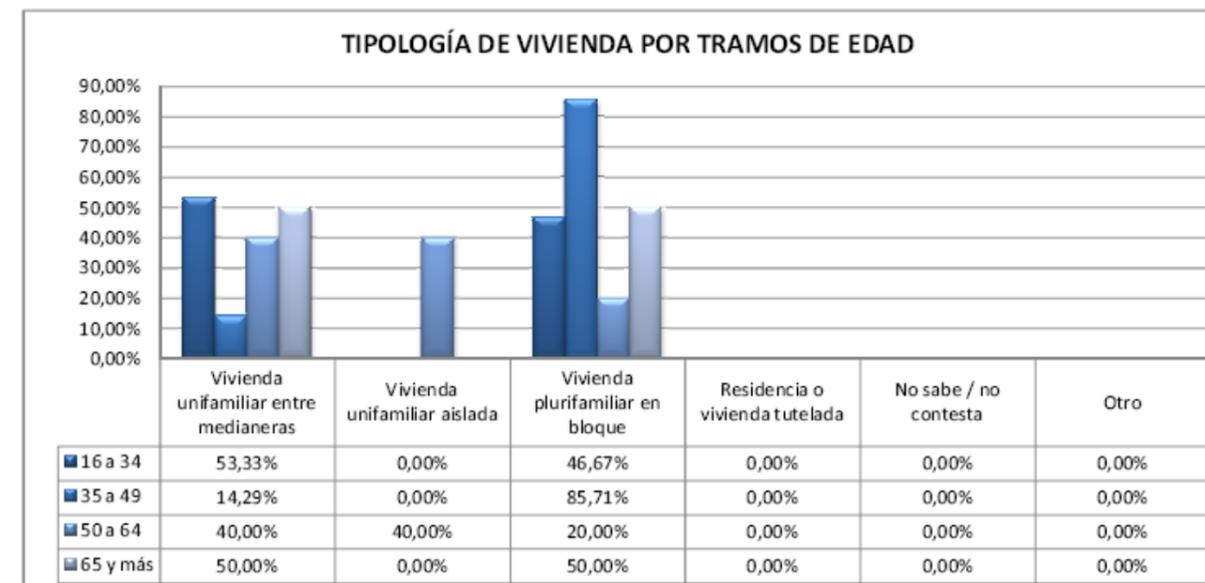
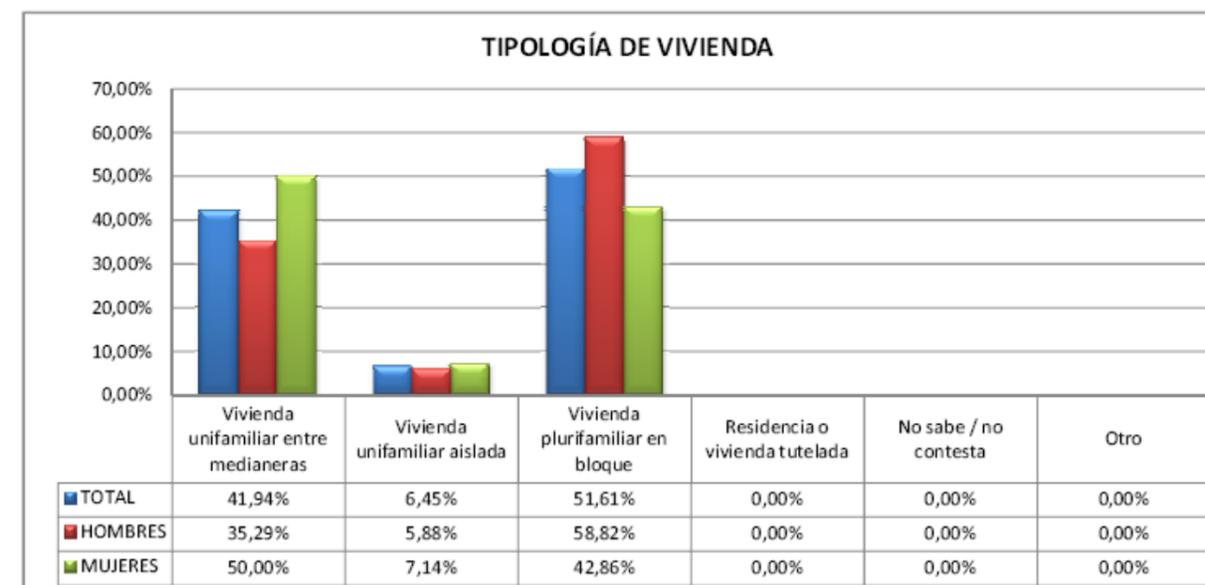
Con respecto a la muestra total se observa un porcentaje de demandantes un 50% superior en el centro. El motivo fundamental dada la alta demanda de este barrio es la mala situación de la vivienda. También se duplica el interés en Av. de Andalucía / Pedro Iglesias, motivado por el importante número de vivienda plurifamiliar que carece de ascensor. También duplica el barrio de el Cerro, que tiene problemas de antigüedad de las viviendas, accesibilidad y aparcamiento.

Sin embargo llama la atención el descenso de demandantes del barrio de Belén, zona antiguamente de extrarradio de viviendas unifamiliares y vivienda sociales, así como de las Andovalas, zona unifamiliar muy céntrica. Y finalmente destacar el descenso del interés por cambiar vivienda en la Barriada Virgen de la Sierra, zona de vivienda unifamiliar de mucha raigambre.



Fuente: Elaboración propia (Encuesta PMVS)

La vivienda actual es mayoritariamente plurifamiliar, seguida de la unifamiliar entre medianeras y con un 6,45% vivienda unifamiliar aislada. Estos porcentajes son similares a los de la muestra total.



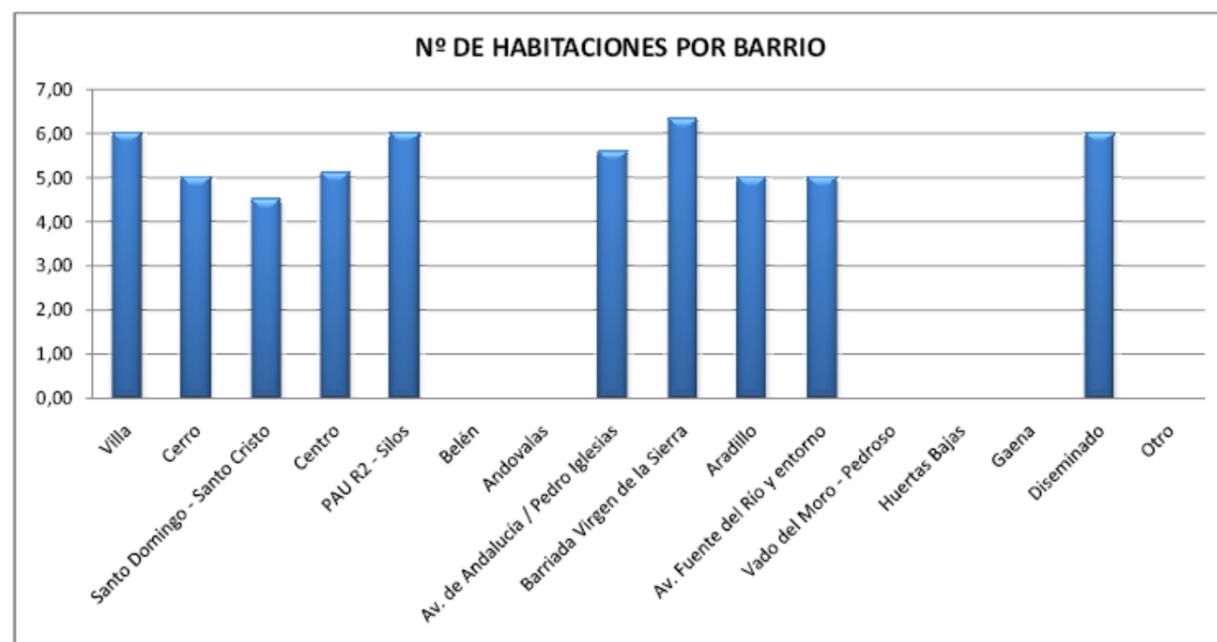
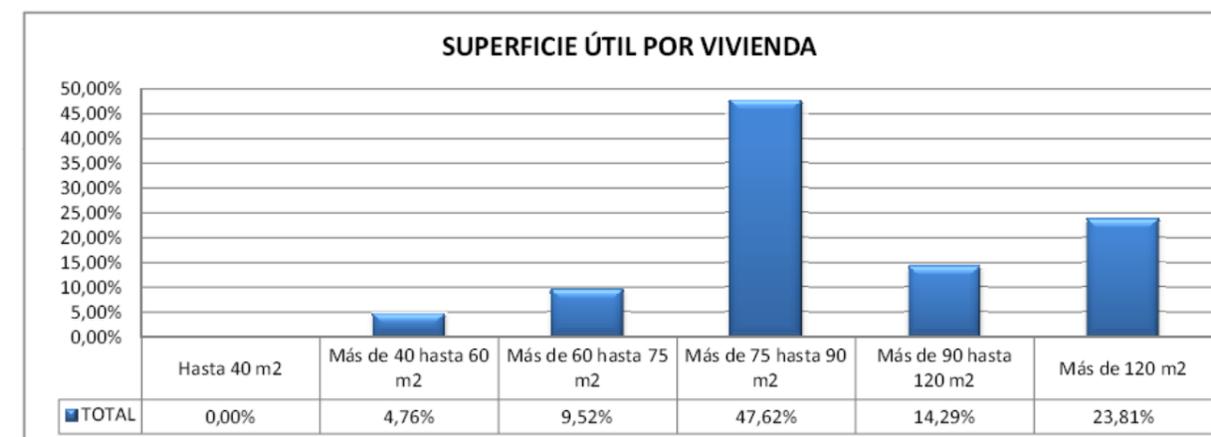
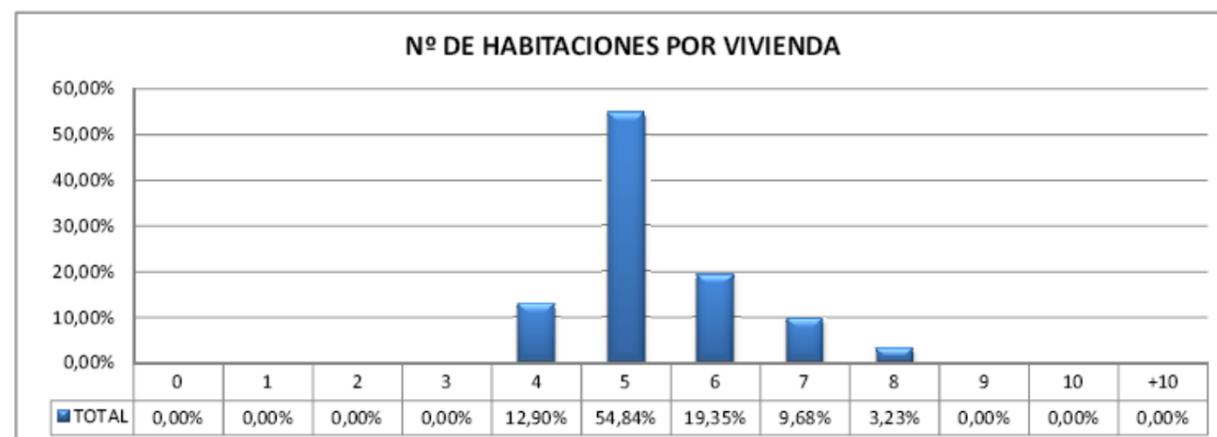
Fuente: Elaboración propia (Encuesta PMVS)

Caracterizando dicha vivienda, y teniendo en cuenta que se ha considerado habitaciones los salones, cocinas y dormitorios, el principal porcentaje corresponde a las viviendas de 5 habitaciones (3 dormitorios), con el 54,84%. Le siguen en importancia las de 4 dormitorios y 2 dormitorios, pero ambas con una considerable diferencia con la anterior.

Por barrios destacan el pequeño tamaño del barrio de Santo Domingo - Santo Cristo. Mientras que la Barriada Virgen de la Sierra, Villa, PAU R2 - Silos y diseminado son las de mayor tamaño, con 4 dormitorios.

En lo que respecta al tamaño por superficie hay que señalar que el número de respuestas a esta pregunta a sido menor que a la anterior, por lo que la comparación es difícil. Ello es por el desconocimiento del dato referido a la superficie útil de la vivienda, mientras que el número de dormitorios es mucho más gráfico e intuitivo.

No obstante el grupo mayor es el de viviendas entre 75 y 90 m² útiles, que corresponden con los 3 dormitorios. Destaca el alto porcentaje de viviendas de más de 120 m² útiles, que se acerca a la cuarta parte.



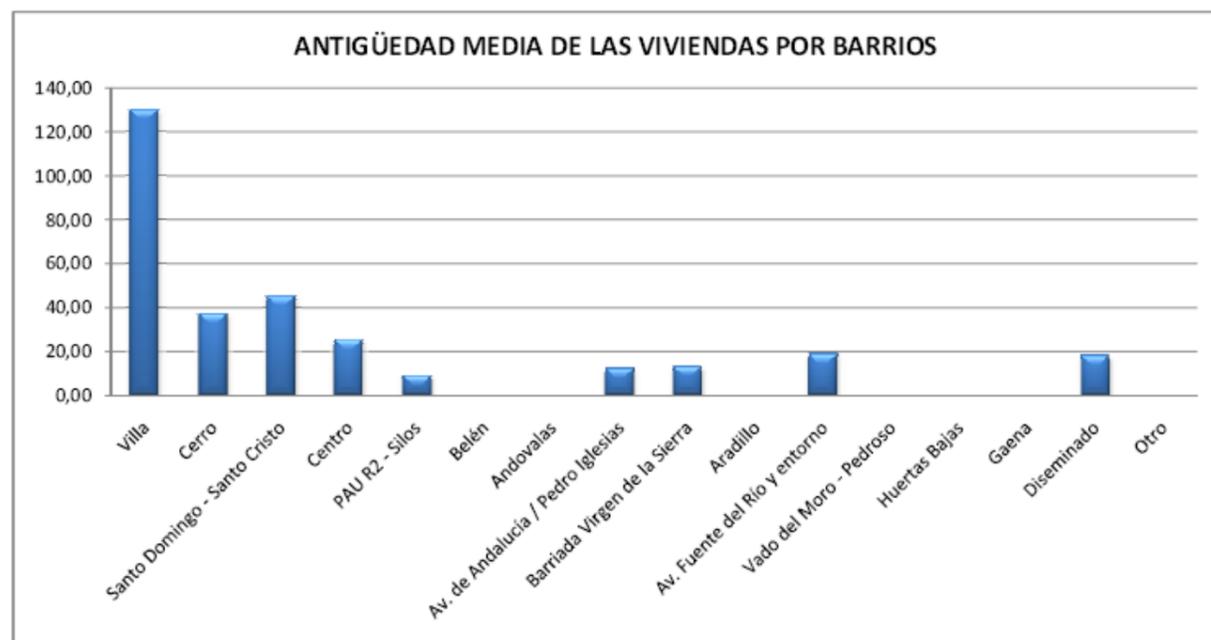
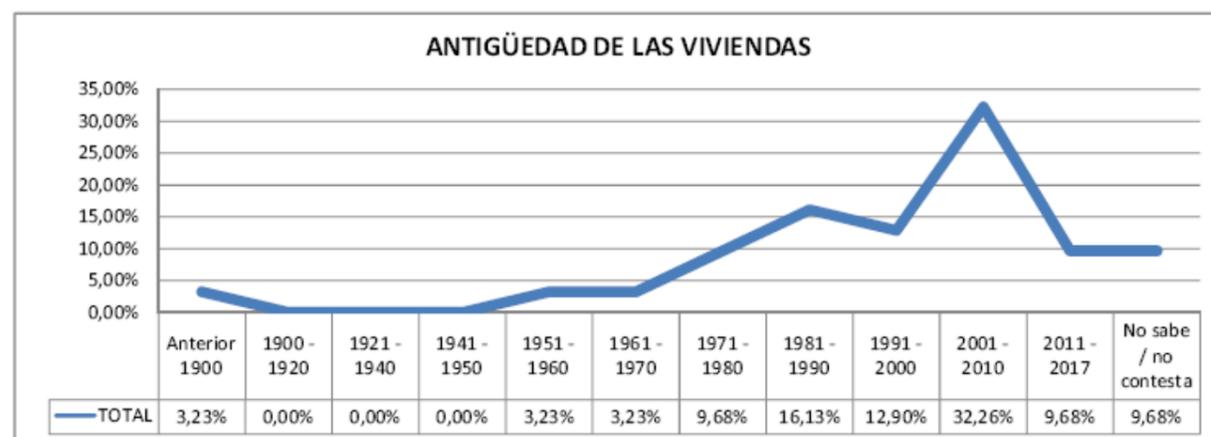
Fuente: Elaboración propia (Encuesta PMVS)

Fuente: Elaboración propia (Encuesta PMVS)



Respecto a su antigüedad, destacan las que tienen entre 7 y 17 años, con casi una tercera parte, lo cual ofrece dudas. Podría achacarse a que las viviendas del boom inmobiliario fueron las de menor tamaño construido en Cabra históricamente, así como la mala calidad arquitectónica, que no constructiva de algunas de ellas, fruto de la especulación, surgiendo la tipología de vivienda interior. Este tipo de vivienda especulativa carece de interés en barrios donde la demanda de vivienda es baja. Sin embargo, ante la escasez de la oferta de la década pasada se promovieron un número importante.

Las de mayor antigüedad corresponden a los barrios históricos de la Villa y el Cerro, así como Santo Domingo - Santo Cristo.

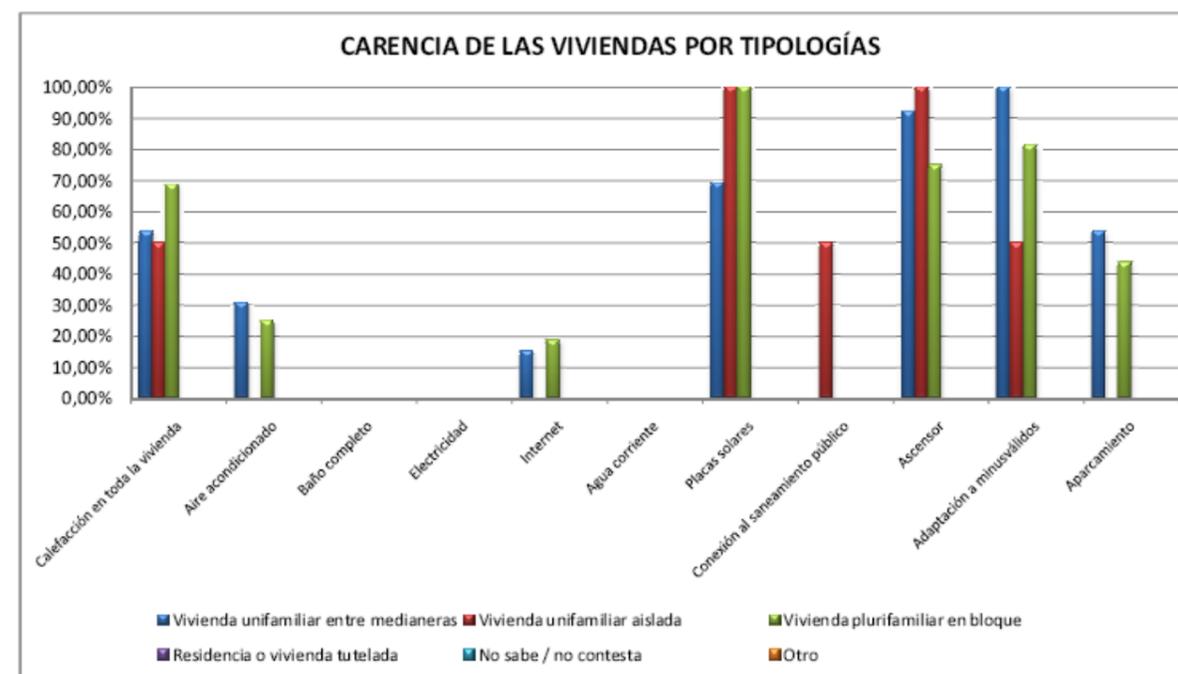


Fuente: Elaboración propia (Encuesta PMVS)

En lo que respecta a su estado y las carencias en las mismas destacan las de instalaciones de placas solares de forma abrumadora en las tipologías de plurifamiliar y unifamiliar aislada. La adaptación a minusválidos es una carencia en unifamiliares entre medianeras y el 80% de las plurifamiliares.

Lo mismo ocurre con el ascensor, inexistente en casi todas las unifamiliares y en el 75% de las plurifamiliares. Destaca en este punto que del 25% que poseen ascensor, un 20% no se considera adaptada a minusválidos. El porcentaje real es mayor, dado que la mayor parte de los edificios plurifamiliares no cumplen con la normativa de minusválidos ni cuando dicha normativa estaba vigente.

También es alto el número de viviendas que carecen de calefacción en toda la vivienda, un 60%, mientras que sí es más habitual el aire acondicionado de forma puntual. Y lo último destacable es la ausencia de aparcamiento, que afecta al 45% de las viviendas y que el PMUS ya puso de manifiesto.

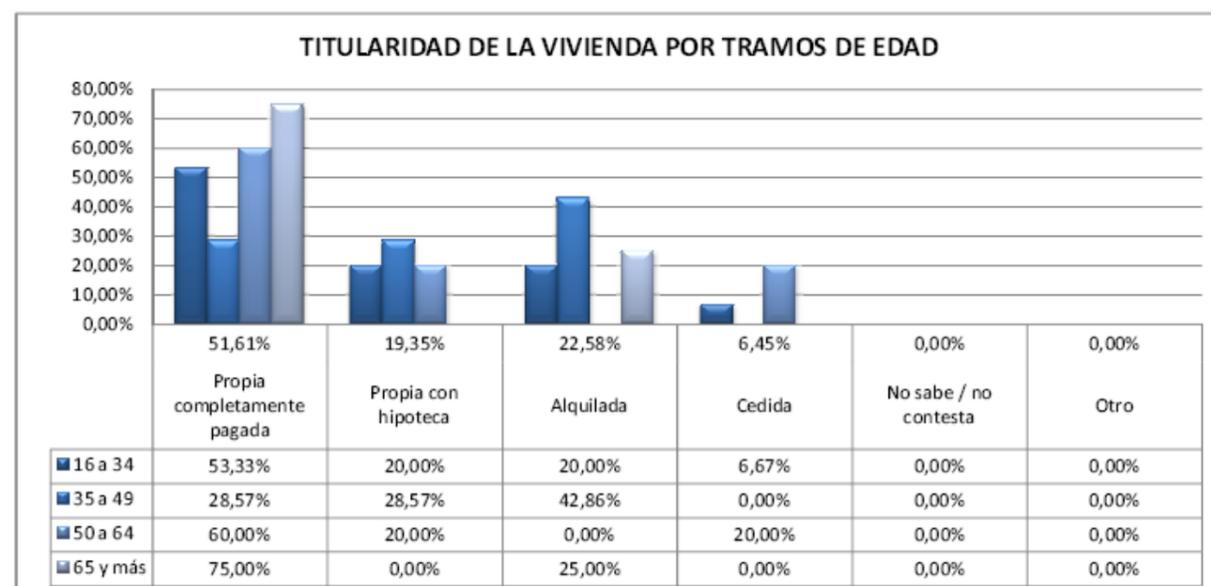
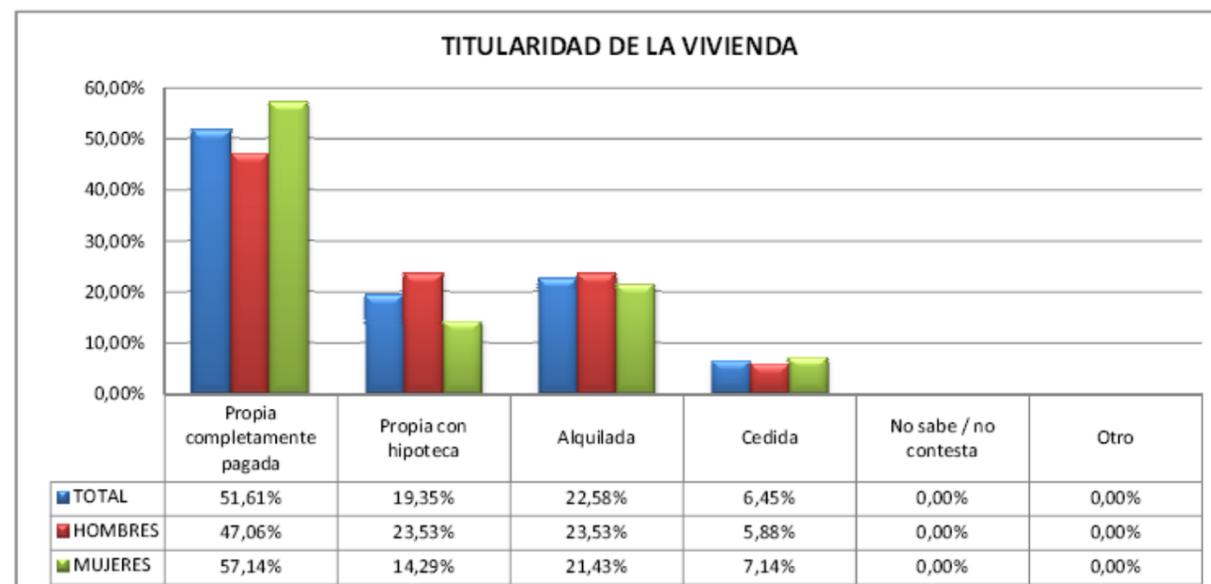


Fuente: Elaboración propia (Encuesta PMVS)

RÉGIMEN DE TENENCIA

Respecto al régimen de tenencia o titularidad actual destaca con más de la mitad la vivienda propia completamente pagada. Este dato crece con la edad, excepto en el grupo más joven que residen en vivienda familiar no emancipados.

La vivienda en propiedad hipotecada no alcanza el 20%, mientras sí que lo supera ligeramente la alquilada. También el relevante el 6,45% de vivienda cedida, normalmente familiar para emancipación.



Fuente: Elaboración propia (Encuesta PMVS)

2.6.3. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA DEMANDADA

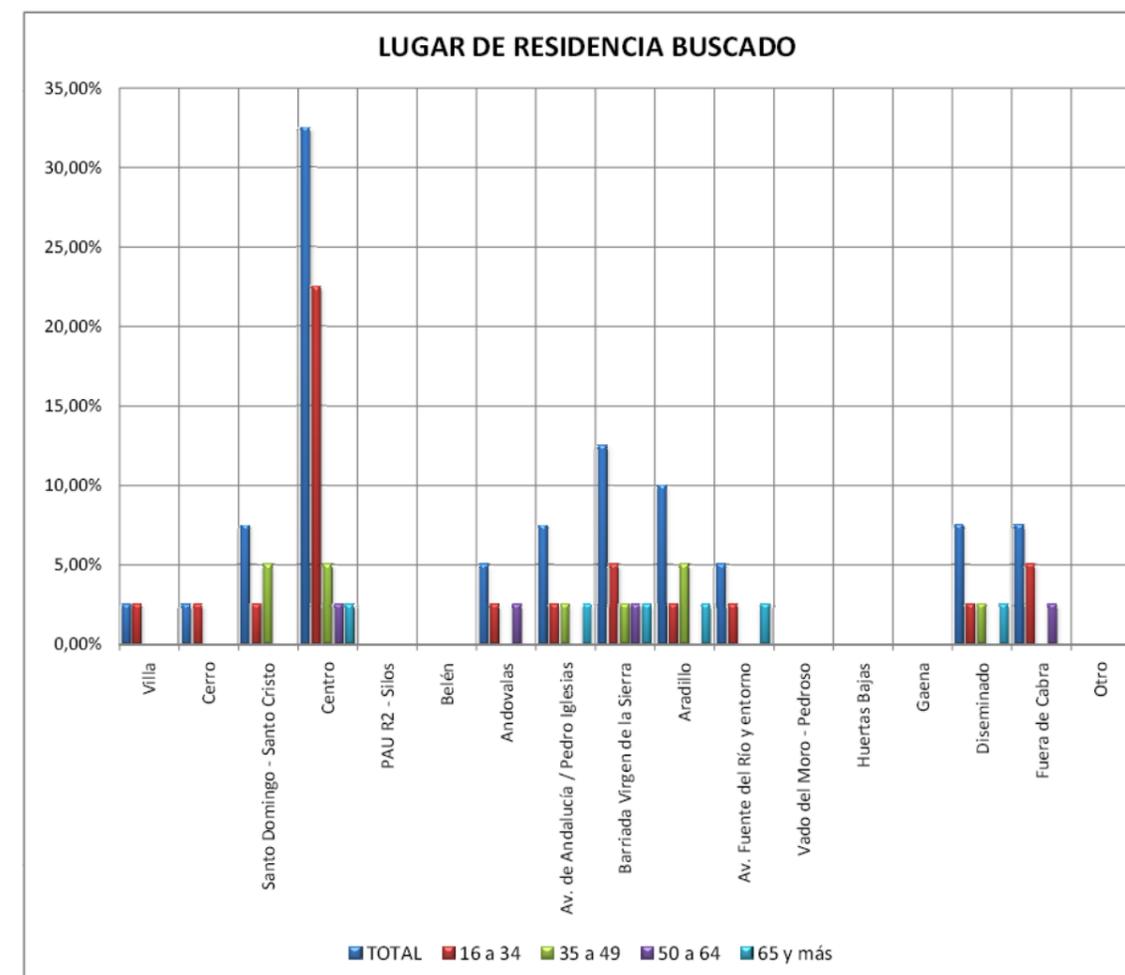
En lo que se refiere a las características de la vivienda demandada, volvemos a hacer los mismos comentarios que al inicio del punto. Se trata de una foto fija fiable, pero sobre la cual no se puede proyectar el futuro, que es mucho más variable. No obstante es una buena guía para entender cómo ha variado la demanda con el tiempo, especialmente en este momento pos crisis.

UBICACIÓN DE LAS VIVIENDAS

La ubicación más deseada con diferencia es el centro, con un tercio de las demandas, encabezadas por el segmento más joven. Esta demanda es similar al de residencia, por lo que en principio no sería un barrio receptor neto.

Los principales barrios receptores netos serían Andovalas, Barriada Virgen de la Sierra y Aradillo por la tipología de unifamiliar y características del barrio. Destaca la poca demanda del PAU R2, hoy por hoy la mayor zona de expansión de la ciudad, pero con oferta exclusiva de vivienda plurifamiliar.

En cambio los barrios que tienen a perder población serían Silos, por su lejanía y falta de dotaciones; así como Av. Andalucía y Av. Fuente del Río por la obsolescencia de su vivienda plurifamiliar.

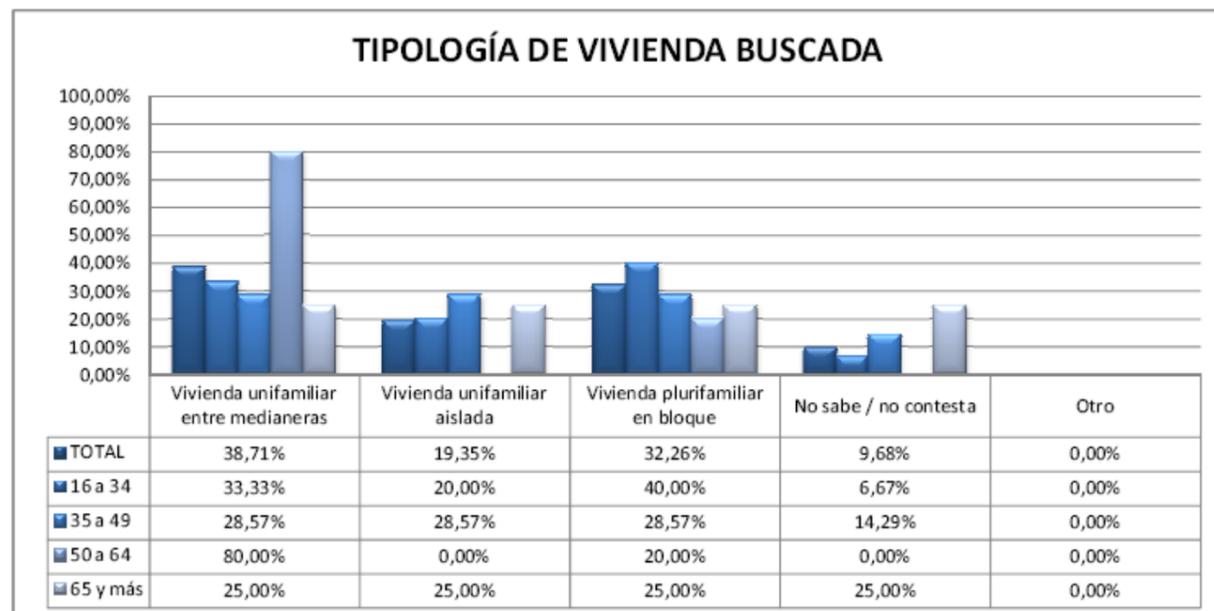


Fuente: Elaboración propia (Encuesta PMVS)



TIPOLOGÍA DE LAS VIVIENDAS

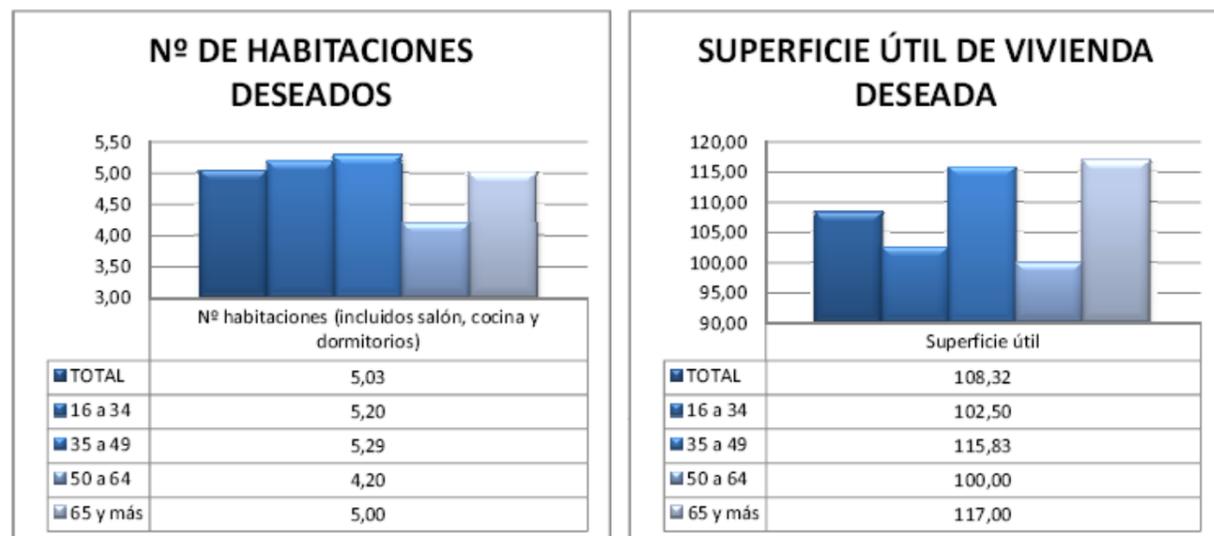
Dentro de las tipologías destacan las unifamiliares, que juntas alcanzan casi el 60%. Sin embargo, respecto a la vivienda actual, sube considerablemente la aislada, desde un 6,45% al 19,35%. Desciende ligeramente la unifamiliar entre medianeras. Y considerablemente la plurifamiliar, que es la vivienda actual del 51,61% y que es buscada por el 32,26%.



Fuente: Elaboración propia (Encuesta PMVS)

SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS

Respecto a su tamaño, la media es menor que las viviendas actuales por número de habitaciones, siendo la más demandada la vivienda de 3 dormitorios aparentemente. En cambio crece la demanda de superficie, estando todas las medias por encima de los 100 m². Esta media sitúa fuera de la VPO a gran porcentaje de la demanda.



Fuente: Elaboración propia (Encuesta PMVS)

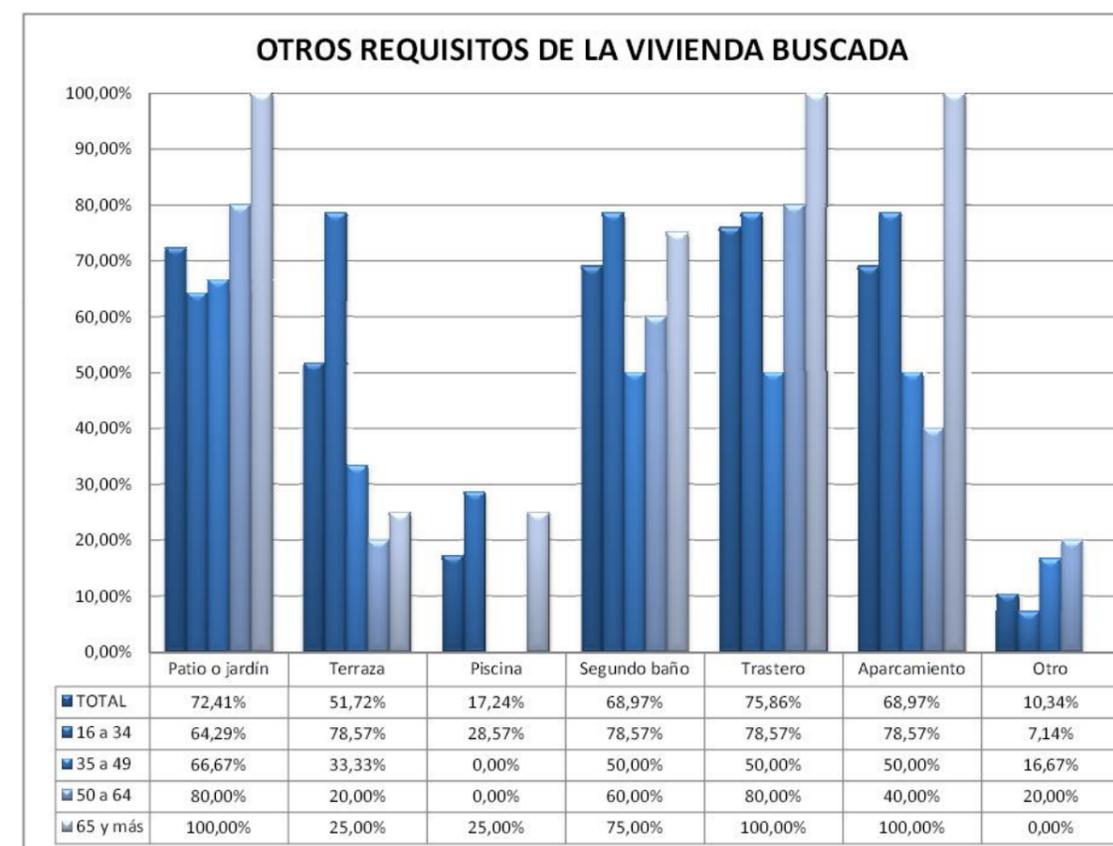


La distribución específica de la demanda sitúa casi en el 50% las viviendas de 3 dormitorios. Seguidamente, con algo más del 25% se sitúan los de 4 dormitorios. Y con un 16% los de 2 dormitorios (correspondiendo casi todos ellos a la demanda de alquiler).

Fuente: Elaboración propia (Encuesta PMVS)

OTRAS CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS

Preguntados por otras características es relevante el interés por patios o jardines, segundos baños, trasteros y aparcamientos, todos ellos en el entorno del 70%. Ello caracteriza a la demanda por mejora de vivienda y por tipologías orientadas a la unifamiliar.

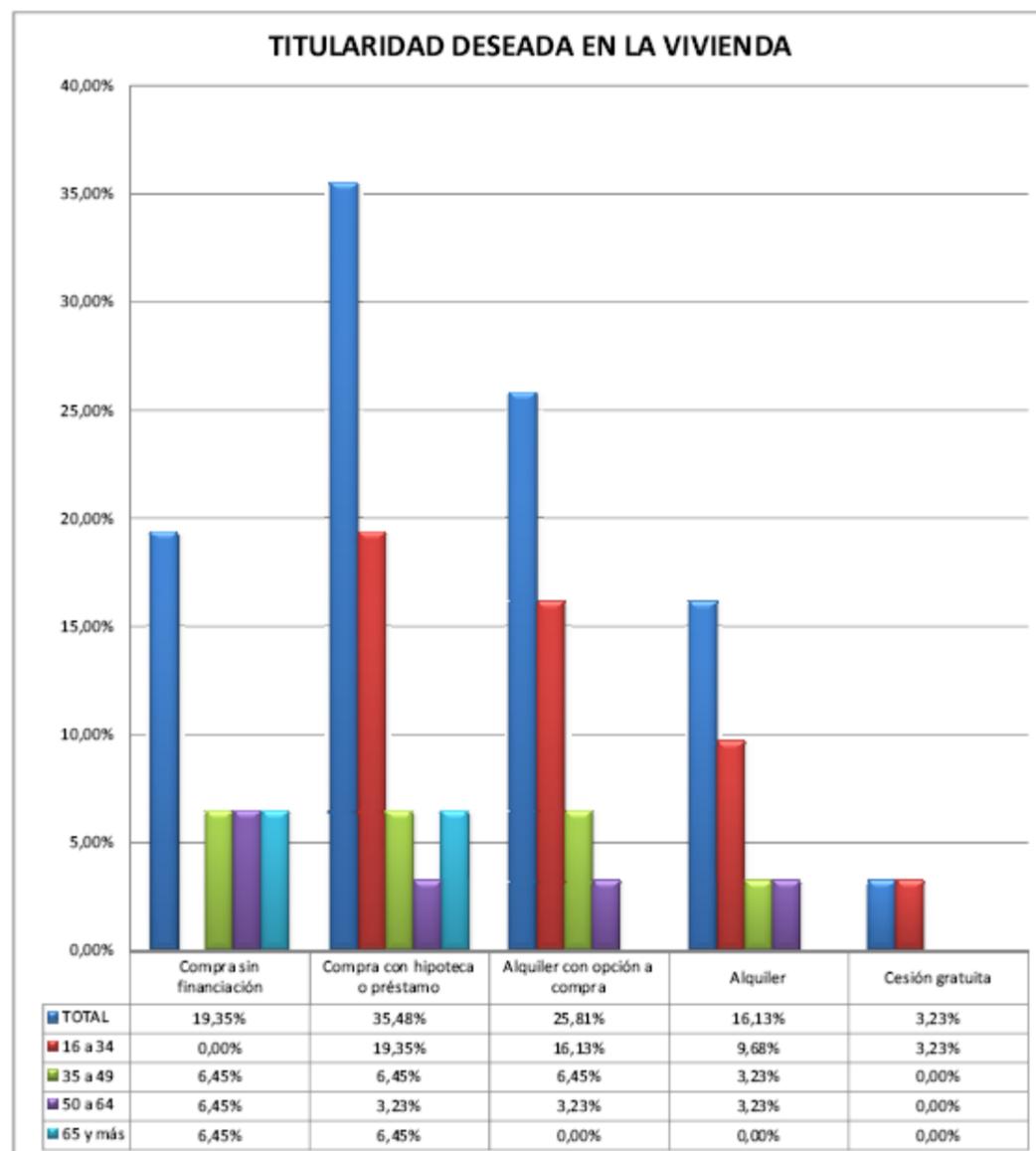


Fuente: Elaboración propia (Encuesta PMVS)



RÉGIMEN DE TENENCIA

Respecto el régimen de tenencia, la diferencia más importante con el estado actual es la subida considerable de la vivienda en propiedad con hipoteca, que sube desde el 19,35% actual al 35,48%. Ello indica una clara tendencia a mejorar la vivienda a través del cambio de la misma, ya que los encuestados no prevén que la venta sea suficiente para la nueva adquisición. También asciende considerablemente el alquiler, ya que del 22,58% subiría al 41,94%, sumado con el alquiler con opción a compra, lo cual indica un cambio de paradigma importante de esta etapa pos crisis inmobiliaria. Desciende a la mitad el interés por la cesión de vivienda.



Fuente: Elaboración propia (Encuesta PMVS)

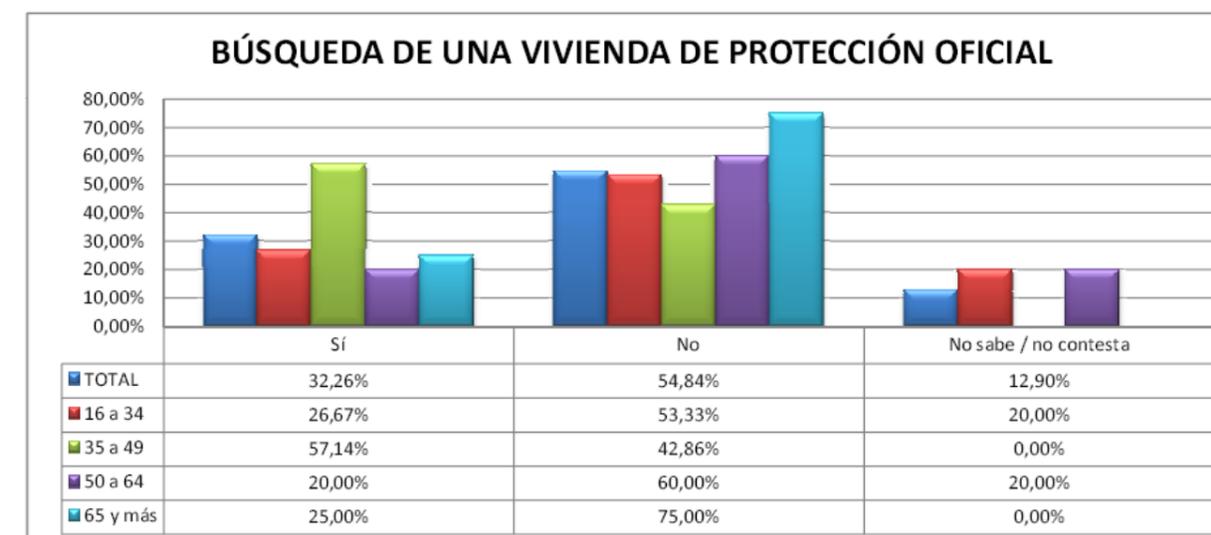
RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

De todos los demandantes de la encuesta una tercera parte requiere una vivienda de protección oficial.

Si lo comparamos con los motivos que se aducían el número de demandas por necesidad y de VPO es el mismo, lo que extrapolado a la población objeto resultaría 661 viviendas. Esto representa el doble de las registradas en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

Además hay que destacar que de los que no desea VPO o no lo sabe, el 14,29% no sabe en qué consiste el régimen de protección y el 4,76% renuncia a ello porque no existen en el mercado. También existe un porcentaje que no encuentra por el momento ventajas a la VPO debido a los precios de la vivienda actual y la falta de ayudas. Todo ello hace suponer que la demanda real de VPO podría ser mayor.

Si acudimos a los niveles de renta la mayoría de los encuestados cumpliría con sus condiciones al situarse por debajo del IPREM 5,5. Sin embargo, el alto nivel de viviendas en propiedad lo impediría.



Fuente: Elaboración propia (Encuesta PMVS)



Entre los que buscan VPO tan sólo el 10% se encuentra inscrito en el RMDVP porque no lo conoce.

Del 90% que no está inscrito a pesar de buscar VPO más de la mitad no lo conoce, y un 11,11% piensa erróneamente que no es necesario aun cuando se desea acceder a una vivienda protegida.

De ello se concluye que tan sólo los que han tenido un contacto directo con el intento de compra o alquiler se inscriben, más como una necesidad burocrática que como un instrumento de ayuda.

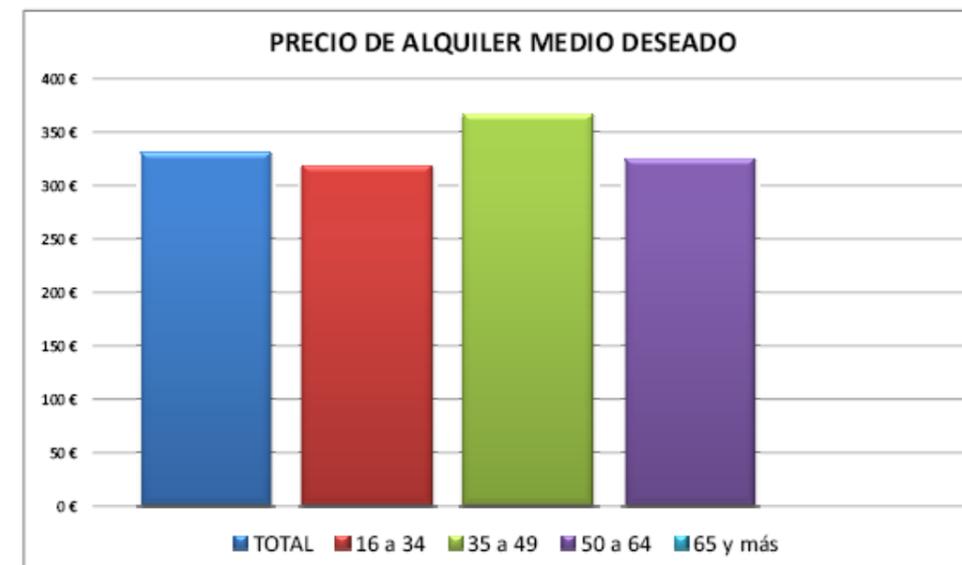
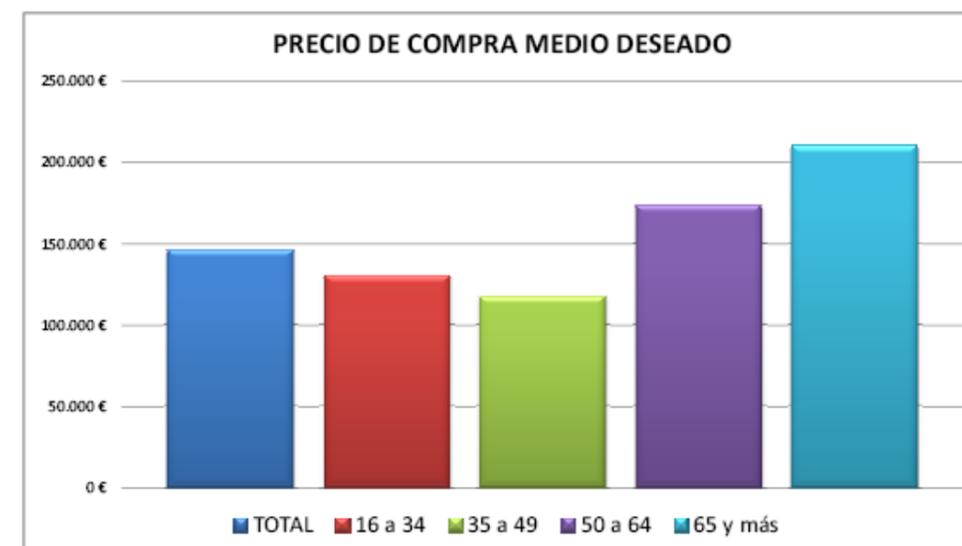


Fuente: Elaboración propia (Encuesta PMVS)

PRECIOS

Respecto a los precios máximos deseados, los de compra tienen una media de aproximadamente 150.000 €. Dado que la vivienda media deseada es la unifamiliar de 3 dormitorios, este precio sería suficiente en caso de que la vivienda estuviera sujeta al régimen de protección oficial. Las viviendas unifamiliares existentes que cuenten con las condiciones de habitabilidad y confort básicas superan este precio en la mayoría de los barrios. Y sin embargo no existen unifamiliares VPO actualmente en el mercado. Los límites medios propuestos en los segmentos de 50 y más años sí tienen oferta en el mercado.

En cuanto al precio de alquiler medio está en 331 € y todos ellos superan los 300 €. A priori todos ellos superan el precio medio del alquiler, pero la oferta es muy escasa como se verá.



Fuente: Elaboración propia (Encuesta PMVS)

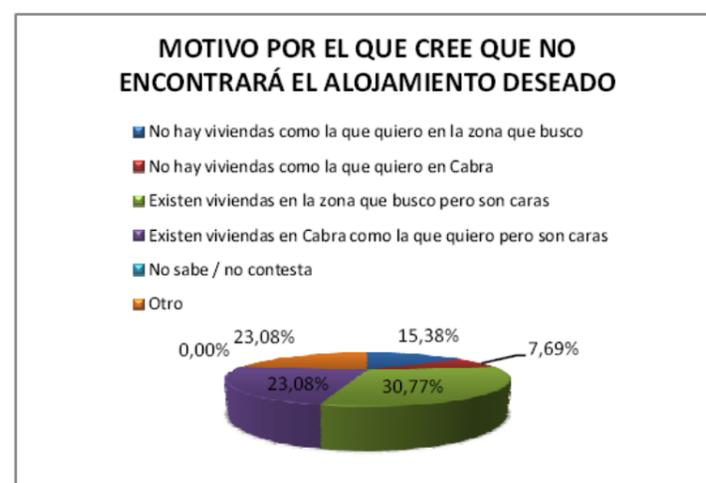
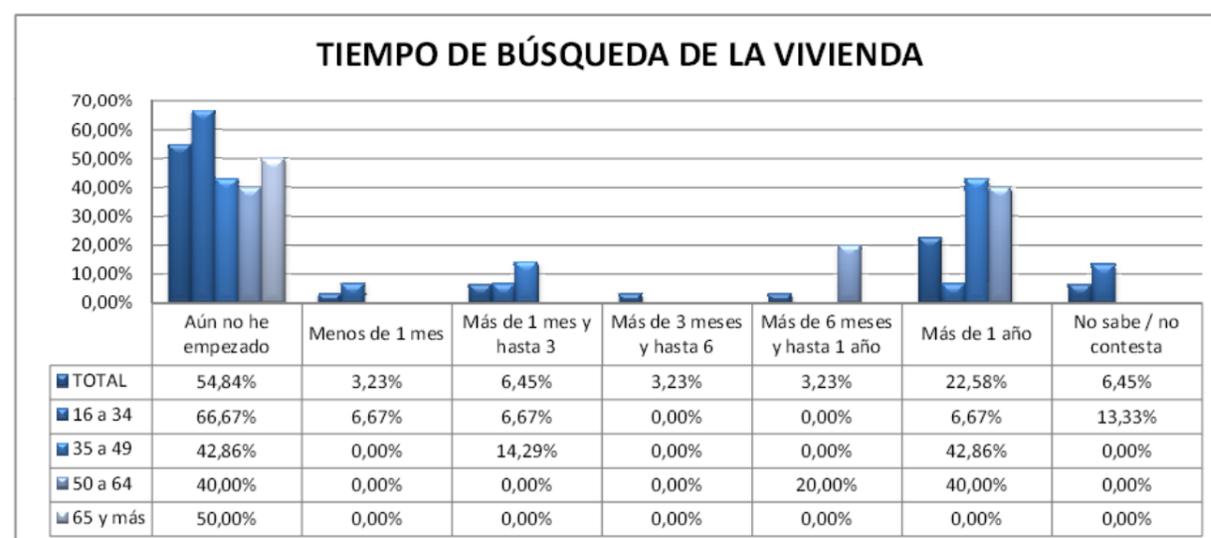


2.6.4. CARACTERÍSTICAS DE LA BÚSQUEDA

En cuanto a la búsqueda propiamente dicha, más de la mitad aún no ha empezado a buscar. Pero el 22,58% lleva buscando más de un año en una coyuntura de mercado de supuestamente escasa demanda.

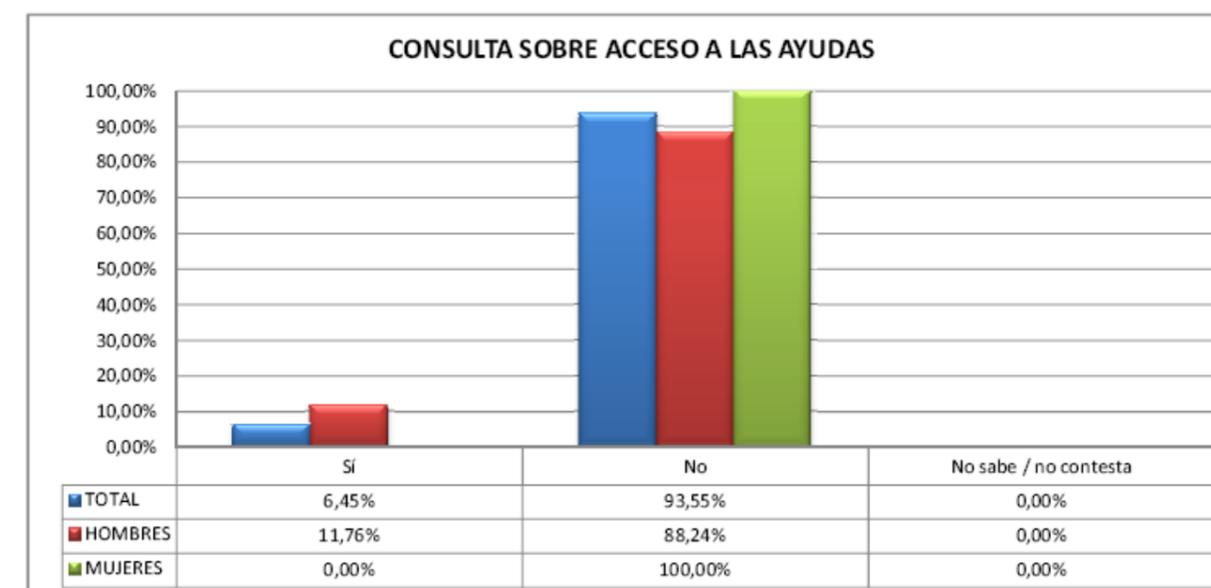
Ciertamente lo que se detecta es que la oferta existente no logra cubrir las expectativas de la demanda, no en el precio, sino en otros parámetros que supongan mejora respecto a la vivienda actual.

Por otra parte, el 42% de los demandantes no cree que pueda encontrar la vivienda buscada en Cabra. El principal motivo para ello es el precio, con casi el 54%, mientras que el 23% creen que no existen en el mercado viviendas como las buscadas. Dicho porcentaje es similar al que lleva buscando más de un año, lo cual confirmaría la hipótesis de que el mercado no está ofreciendo el producto buscado, y que entendemos que ha quedado suficientemente bien caracterizado en este punto.



Fuente: Elaboración propia (Encuesta PMVS)

Respecto a las ayudas que pudieran corresponder tan sólo el 6,45% ha realizado consultas sobre el acceso a ellas. Sólo los mayores de 50 años las han realizado.



Fuente: Elaboración propia (Encuesta PMVS)

2.7. RESUMEN DE LA DEMANDA

En resumen, la cuantificación de la demanda no es un dato exacto, y es necesario acudir a varias fuentes para obtener una aproximación en función de la situación actual y las tendencias. Además será necesario atender a la demanda específica para vivienda protegida. Así como diferenciar la misma por el régimen de tenencia. Para este particular se han unificado el alquiler con el alquiler con opción de compra, dado que se ha identificado que en función de la demanda está más relacionada con el alquiler puro.

Otro aspecto importante es que se ha detectado que la demanda real no coincide con la potencial, de la cual difiere sustancialmente. Ello es porque la potencial estima el volumen de viviendas necesarias para albergar la población, sin tener en cuenta antigüedad de las viviendas, estado, obsolescencia, ubicación y tipología de las mismas, régimen de tenencia con que se incorporan al mercado, etc. Por tanto, aunque resulta interesante incorporarlo al análisis no puede ser considerado determinante, frente a las demandas reales analizadas.

En base a ello se han elaborado los siguientes cuadros resúmenes para definir la demanda estimada por este PMV. Se han tenido en cuenta los datos identificados, pero se ha anualizado la demanda en base a los siguientes criterios:

- La demanda de compra de ASINCA se ha dividido por 2 para anualizarla ya que representan demandas en firme aunque puedan tener una flexibilidad para la consecución de su objetivo.
- La demanda de compra de la Encuesta se ha dividido por 4, para flexibilizar el periodo consignado de 2 años.
- La demanda de alquiler de ASINCA se ha considerado anualizada, ya que la flexibilidad para la consecución del objetivo es poca y debe satisfacerse rápidamente.
- La demanda de alquiler de la Encuesta se ha dividido por 3, flexibilizando más es el periodo consignado de 2 años, sin llegar la cociente utilizado en la compra.
- Las demandas de compra y alquiler del RMDVP se ha considerado anualizadas.

En resumen, el PMVS estima una demanda total de vivienda de 560 al año, ascendiendo en el quinto año a 2.800. De ellas la mitad se consignará a compra y la mitad a alquiler. Respecto a la previsión de VPO ascenderá al 50% para ambos regímenes de tenencia.

DEMANDAS TOTALES DE VIVIENDA			
	IDENTIFICADA	ANUALIZADA	HASTA 2023
TOTAL	---	100	500
RMDVP	---	---	---
ASINCA	850	575	2.875
ENCUESTA	2.048	584	2.918
PMVS	---	560	2.800

DEMANDAS DE COMPRA DE VIVIENDA			
	IDENTIFICADA	ANUALIZADA	HASTA 2023
TOTAL	---	---	---
RMDVP	---	---	---
ASINCA	550	275	1.375
ENCUESTA	1.188	297	1.485
PMVS	---	360	1.400

DEMANDAS DE ALQUILER DE VIVIENDA			
	IDENTIFICADA	ANUALIZADA	HASTA 2023
TOTAL	---	---	---
RMDVP	---	---	---
ASINCA	300	300	1.500
ENCUESTA	860	287	1.433
PMVS	---	280	1.400

DEMANDAS DE COMPRA VPO			
	IDENTIFICADA	ANUALIZADA	HASTA 2023
TOTAL	---	---	---
RMDVP	161	161	805
ASINCA	---	---	---
ENCUESTA	566	142	710
PMVS	---	140	700

DEMANDAS DE ALQUILER VPO			
	IDENTIFICADA	ANUALIZADA	HASTA 2023
TOTAL	---	---	---
RMDVP	177	177	885
ASINCA	---	---	---
ENCUESTA	409	136	680
PMVS	---	140	700

2.8. FUENTES DE INFORMACIÓN

- Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía - IECA
- Consejería de Fomento y Vivienda. Secretaría General de Vivienda, Rehabilitación y Arquitectura
- Ministerio de Fomento
- Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Cabra
- Asociación de Inmobiliarias de Cabra
- Encuesta domiciliaria para el PMVS (Elaboración propia)

2. ANÁLISIS DE LA DEMANDA RESIDENCIAL CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO

- El resultado de las proyecciones de población y hogares es que Cabra debe afrontar para el próximo quinquenio un número de viviendas habitables entre un mínimo de 8.000 y un máximo de 8.500.
- La demanda de VPO inscrita asciende a 338 personas, de las que 168 son para alquiler, 99 a alquiler con opción a compra y 93 a compra.
- La demanda de viviendas de 3 dormitorios es la más abundante con más de la mitad, seguida de la de 2 con casi un tercio.
- El número de demandantes en inmobiliarias para compra es de 550 personas y de 300 para el alquiler teniendo en cuenta el mercado particular.
- De todos los demandantes de la encuesta una tercera parte requiere una vivienda de protección oficial.
- Entre los que buscan VPO tan sólo el 10% se encuentra inscrito en el RMDVP porque no lo conoce.
- El PMVS estima una demanda total de vivienda de 560 al año, 2.800 para 2023. De ellas la mitad a compra y la mitad a alquiler. La previsión de VPO ascenderá al 50% para ambos regímenes de tenencia.