

ADENDA–BLOQUE VIVIENDA

ESTUDIO SOCIO-DEMOGRÁFICO DEL MUNICIPIO DE CÁDIZ

Julio de 2024

Asistencia Técnica
**IBERMAD, MEDIO AMBIENTE Y
DESARROLLO, S.L.**



ÍNDICE

| | |
|--|-----------|
| 0.- ANTECEDENTES | 2 |
| 1.- INTRODUCCIÓN | 4 |
| 3.- ANÁLISIS DE DATOS | 10 |
| 3.1.- CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS | 10 |
| 3.1.1.- VIVIENDAS FAMILIARES PRINCIPALES Y NO PRINCIPALES EN 2021 | 10 |
| 3.1.2.- DISTRIBUCIÓN DE LAS VIVIENDAS POR DISTRITOS | 12 |
| 3.1.3.- CLASIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS SEGÚN USO A PARTIR DEL CONSUMO ELÉCTRICO | 13 |
| 3.1.4.- EVOLUCIÓN INTERCENSAL 1981 – 1991 - 2001 - 2011 – 2021 | 15 |
| 3.1.5.- ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS QUE DEJAN DE CONTABILIZARSE EN EL CENSO DE 2021 A CAUSA DE CAMBIO DE USO A TURÍSTICO. | 19 |
| 3.1.6.- EVOLUCIÓN EN CENTRO HISTÓRICO Y EXTRAMUROS | 21 |
| 3.1.7.- RÉGIMEN DE TENENCIA | 25 |
| 3.1.8.- EVOLUCIÓN INTERCENSAL DEL TIPO DE RÉGIMEN DE TENENCIA | 27 |
| 3.2.- ANÁLISIS DE LOS HOGARES | 32 |
| 3.2.1.- HOGARES-TAMAÑO DEL HOGAR | 32 |
| 3.2.2.- HOGARES-RÉGIMEN DE TENENCIA | 33 |
| 3.2.3.- HOGARES-ESTRUCTURA DEL HOGAR | 39 |
| 3.4.- OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA LIBRE | 44 |
| 3.4.1.- EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DEL ALQUILER | 45 |
| 3.4.2.- CUANTIFICACIÓN DE LA OFERTA DISPONIBLE EN ALQUILER | 56 |
| 3.4.3.- VIVIENDAS TURÍSTICAS | 56 |
| 3.4.4.- COMPARATIVA TERRITORIAL DE LA VIVIENDA TURÍSTICA | 59 |
| 3.4.5.- CUANTIFICACIÓN DE LA OFERTA DISPONIBLE EN VENTA | 61 |
| 3.4.7.- LOS PRECIOS DE VENTA DE LA OFERTA DISPONIBLE | 65 |
| 4.- CONCLUSIONES | 71 |
| AUTORÍA | 76 |

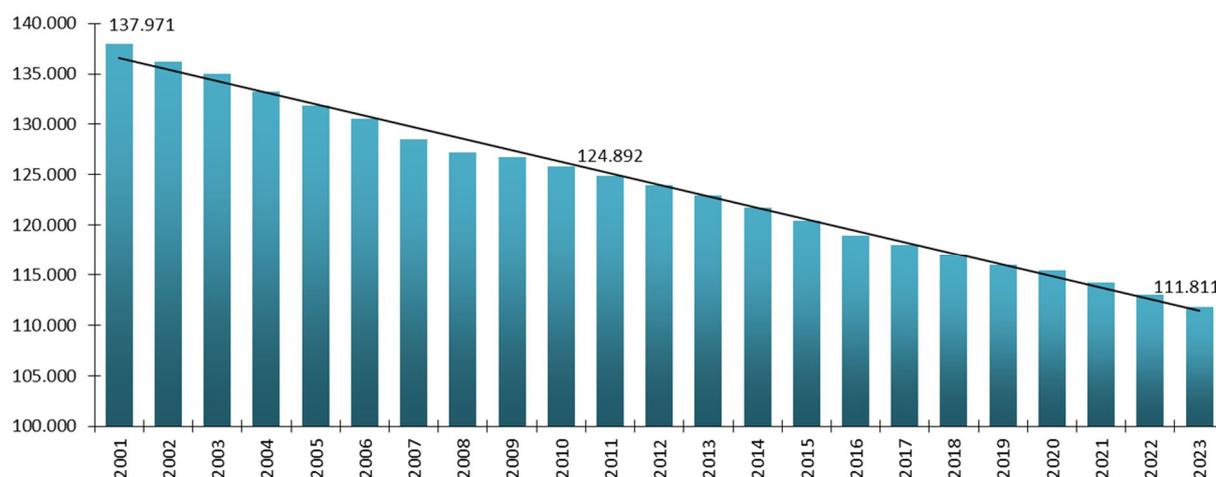
0.- ANTECEDENTES.

El pasado 23 de marzo de 2023 se hizo entrega de Estudio Sociodemográfico del municipio de Cádiz, cuyo objetivo principal era identificar de forma sintética las causas y el desarrollo del fenómeno de la pérdida de población en la ciudad de Cádiz, partiendo de los datos existentes y su previsible tendencia en el tiempo, identificando y valorando las dinámicas y procesos que influyen en el despoblamiento, de forma que se permitan extraer conclusiones que sustenten el debate público informado y una futura propuesta de actuación que establezca las líneas estratégicas para revertir los procesos de despoblación sobre la base del diagnóstico obtenido.

El análisis de la vivienda, tal y como se acordó con la Concejalía, se pospuso a la espera de la inminente publicación de los datos relativos a vivienda del Censo de Población y Vivienda de 2021, hecho que se produjo a lo largo del segundo semestre de 2023. Previamente, y en relación a los datos de población publicados a lo largo del pasado año, indicar que:

- El Padrón de habitantes a 1 de enero de 2023 contabiliza 111.811 habitantes. Son 1.255 habitantes menos respecto al año anterior (2022/113.066 habitantes), pérdida similar al promedio que se viene registrando desde comienzos del siglo XXI (promedio de -1.186 habitantes).

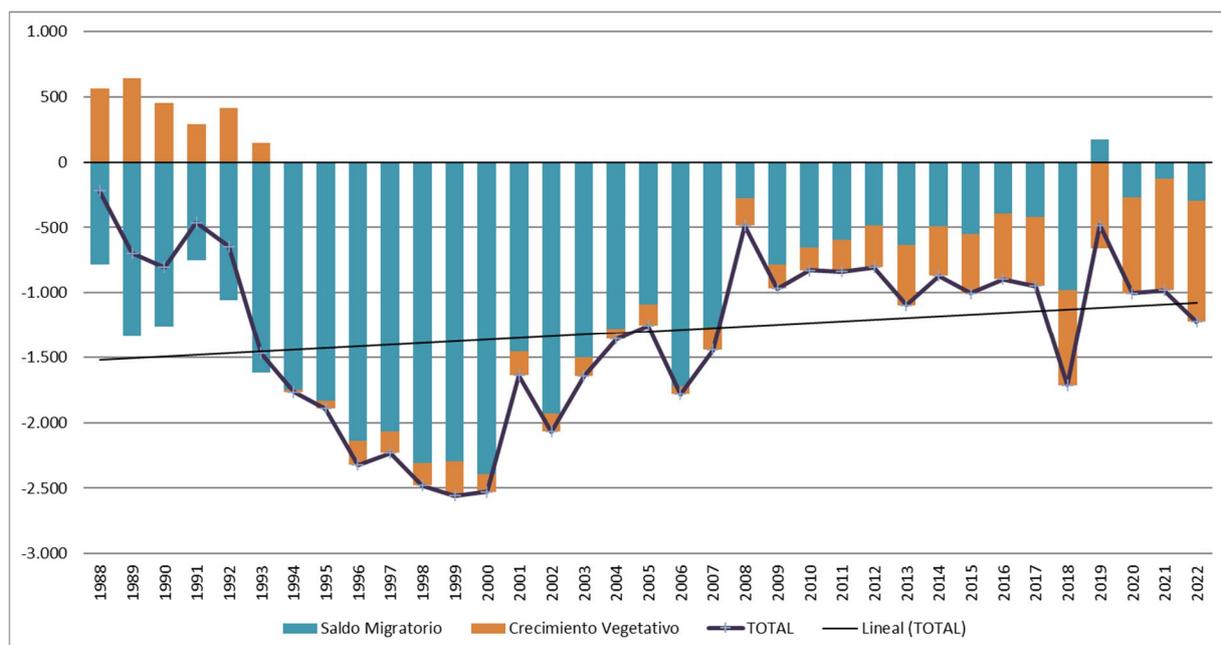
EVOLUCIÓN RECIENTE DE LA POBLACIÓN DE CÁDIZ (2001 - 2023)



Fuente: Padrón Municipal de Habitantes. Elaboración propia.

- Se confirma, con la publicación de los datos relativos a crecimiento natural y movimientos migratorios de 2022, que la principal causa de la pérdida de población en Cádiz radica en el crecimiento natural negativo (más defunciones que nacimientos).

EVOLUCIÓN ANUAL SALDO VEGETATIVO Y SALDO MIGRATORIO 1988-2022



Fuente: Padrón Municipal de Habitantes. Elaboración propia.

- Las defunciones se mantienen estables en torno a 1.400 anuales, mientras que los nacimientos van disminuyendo.

EVOLUCIÓN ANUAL DINÁMICA POBLACIONAL EN LOS ÚLTIMOS 5 AÑOS

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|-------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Emigraciones | -3.900 | -3.067 | -2.827 | -3.006 | -3.652 |
| Inmigraciones | 2.922 | 3.242 | 2.560 | 2.878 | 3.356 |
| Nacimientos | 677 | 669 | 663 | 548 | 477 |
| Defunciones | -1.412 | -1.328 | -1.401 | -1.400 | -1.402 |
| Saldo Migratorio | -978 | 175 | -267 | -128 | -296 |
| Crecimiento Vegetativo | -735 | -659 | -738 | -852 | -925 |
| Total | -1.713 | -484 | -1.005 | -980 | -1.221 |

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes. Elaboración propia.

- Se confirma la creciente recepción de población extranjera (saldo positivo de 400 nuevos vecinos en 2022).

MOVIMIENTOS MIGRATORIOS EN 2022

| | 2022 |
|--|-------|
| Inmigraciones procedentes del extranjero | 773 |
| Emigraciones al extranjero | -369 |
| Saldo nacionalidad extranjera | 404 |
| Inmigraciones interiores | 2583 |
| Emigraciones interiores | -3283 |
| Saldo nacionalidad española | -700 |
| Saldo Migratorio Total | -296 |

Fuente: Estadística de Variaciones Residenciales (EVR). INE. Elaboración propia.

- En cualquier caso, Cádiz con un 2,56% en 2023 alcanza la **proporción más baja de residentes con nacionalidad extranjera** de todas las capitales de provincia y principales ciudades españolas (150 en total), solo por delante de Sanlúcar de Barrameda y San Fernando.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN SEGÚN NACIONALIDAD 2021-2023

| | 2021 | 2022 | 2023 | Diferencia 2021/2023 |
|------------------|---------|---------|---------|-------------------------|
| Española | 112.003 | 110.743 | 109.246 | -2.757 |
| Extranjera | 2.439 | 2.542 | 2.831 | 392 |
| % Pob Extranjera | 2,2% | 2,3% | 2,6% | |
| Total | 114.442 | 113.285 | 112.077 | -2.365 |

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2021-2023

1.- INTRODUCCIÓN.

La dinámica del parque de viviendas.

El parque de viviendas en Cádiz capital se cifra en 2021 en 56.481 viviendas familiares, destinadas a ser habitadas por una o varias personas que constituyan un colectivo, independientemente de los vínculos existentes entre ellas. Este conjunto del parque de viviendas familiares está formado por 46.074 viviendas principales y 10.407 viviendas no

principales, considerándose una vivienda como principal, cuando es utilizada, durante todo, o la mayor parte del año, como residencia habitual.

Así mismo, la vivienda no principal se compone de vivienda secundaria y vivienda vacía, considerándose como vacía, a los efectos del Censo de Población y Viviendas de 2021, aquella vivienda que se encuentre por debajo de los umbrales de consumo eléctricos establecidos por el propio INE. A partir de este consumo se consideran 4 grupos: viviendas vacías, viviendas con muy bajo consumo, viviendas de uso esporádico y resto de viviendas. La vivienda vacía se define como aquella que no dispone de contrato de suministro eléctrico, o su consumo total registrado en el año precedente ha sido menor al consumo que una vivienda media de ese mismo municipio dividido por 24 (lo que significa contar el consumo medio de 15 días en todo el año).

En lo que se refiere a esta nueva consideración de **viviendas vacías**, en 2021, representan 2.824 viviendas. Desde la clasificación del anterior Censo 2011, y sin perjuicio de las diferencias metodológicas entre ambos censos, estas viviendas **han disminuido extraordinariamente, en unas 4.000 unidades**, lo cual se traduce en un decrecimiento relativo de cerca del 60%.

A pesar del descenso de la vivienda vacía el número de viviendas familiares retrocede. Esto puede estar generado, principalmente, como consecuencia del cambio metodológico realizado por el INE en el Censo de 2021 respecto del de 2011, ya que, entre otros aspectos, en este último, las viviendas familiares no convencionales (también llamadas alojamientos) no se consideraban como tal y, por lo tanto, se incluían dentro del total de viviendas familiares, mientras que en el Censo de 2021 el INE solamente considera las viviendas convencionales para el cómputo de viviendas familiares. Por otro lado, en este aspecto tiene incidencia la transformación de viviendas en apartamentos turísticos, que afecta a la totalidad de viviendas que se ubican en la finca en cuestión y que tras su transformación como apartamentos turísticos dejan de contabilizarse como viviendas. Es de suponer que estas fincas, previa a su transformación en apartamentos turísticos, se encontrarían total o al menos predominantemente vacías. Como se verá más adelante se estima que el 18% de la diferencia entre viviendas familiares entre ambos censos se atribuye a un cambio de uso (de residencial a apartamento turístico o establecimiento hotelero), mientras que la mayoría, el 82% al cambio metodológico realizado por el INE. Aclarar que en esta estimación no se incluyen las

Viviendas de Uso Turístico puesto que el Censo de 2021 no las identifica y por tanto se engloban en el cómputo de vivienda familiar.

En efecto, el parque de viviendas familiares entre el anterior Censo de Población y Viviendas de 2011 y el Censo de 2021 en Cádiz capital ha disminuido un -4,6%, lo que supone un decrecimiento relativo menor que el -7,7%, de pérdida de población, pero mayor que el -2%, de descenso del parque de viviendas principales, en el mismo periodo. Igualmente, durante esta década se ha producido un especial incremento de la vivienda secundaria, en más de 2.000 unidades, y un aumento relativo del 42%. En este sentido, cabe mencionar, también, el cambio metodológico introducido por el INE en el conjunto de la vivienda no principal, ya que en el Censo de 2021 ya no se realiza el desglose entre vivienda secundaria y vacía. Por lo tanto, los datos representados en este Informe relativos a la vivienda secundaria en 2021, son extrapolaciones a efectos de poder establecer una comparativa de este tipo de vivienda entre el Censo actual y el anterior, de 2011.

Vivienda principal y no principal.

Las viviendas principales disminuyen en términos absolutos, pasando de 46.970 en 2011 a 46.074 en 2021 (unas 900 viviendas menos), si bien en términos relativos aumentan su proporción, pasando de representar el 79,3% de las viviendas familiares en 2011, al 81,6 % en el año 2021. Es decir, a pesar de la salida de población (-7,7% / -9.570 en 2011-2021) la vivienda principal se mantiene bastante estable. Esta vivienda se corresponde con uno de los conceptos de hogar, concretamente cuando es utilizada toda o la mayor parte del año como residencia habitual de una o más personas.

Las **viviendas no principales disminuyen** en mayor medida que las principales, de 12.225 en 2011 a 10.407 en 2021, disminuyendo su participación en el total de viviendas familiares, desde el 20,7 % de 2011, al 18,4 % en 2021. Esta menor participación **se debe exclusivamente a la disminución de la vivienda vacía, pues la secundaria aumenta**, como se verá más adelante.

Las viviendas tanto principales como no principales disminuyen fundamentalmente en el Centro Histórico: en cuanto a principales un -4,6% (650 menos) frente a la pérdida en Extramuros, que no alcanza el 1% (245 menos); mientras que en cuanto a no principales un -

20% (unas 1.200 unidades) en el Centro Histórico mientras que un -10% en Extramuros (unas 600 unidades).

A pesar de la reducción de la vivienda no principal en el Centro Histórico, este sigue contando con una mayor proporción relativa de vivienda no principal (23%, 4.335 unidades) respecto a Extramuros (16%, 6.072 unidades), con distritos como el 1, 2 y 6 (eje Alameda San Carlos, Candelaria, Pópulo) que adquieren proporciones entre el 25 y 30%.

Las viviendas edificadas en la última década.

El parque de viviendas en Cádiz capital disminuyó de las 59.186 registradas en 2011 a las de 56.479 de 2021 (-2.707). Sin embargo, las viviendas edificadas en el periodo 2011-2021 se cifraron en 1.158 viviendas. Si se excluyen del recuento de viviendas a las edificadas en la última década se observa que la diferencia entre Censos se eleva a -3.862 viviendas.

Viviendas no principales: secundarias, vacías y turísticas.

Entre ambos Censos, las viviendas secundarias han pasado de 5.345 a 7.584 unidades, y de representar el 9,0% al 13,4% del total de viviendas familiares, mientras que las viviendas vacías, por su parte, han pasado de 6.880 a 2.824 unidades, y de representar el 11,6% al 5,0% del total del parque de viviendas familiares. Es decir, durante este último decenio, y puesto que el número de vivienda principal permanece estable, se ha producido un claro trasvase entre ambas categorías de vivienda.

Como dato indicar que la tendencia a nivel nacional ha sido el incremento tanto de la vivienda secundaria (del 14,6% al 16%) como de la vacía (del 13,7% al 14,4%).

Esta dinámica puede explicarse, en parte, por el hecho de que el INE ha cambiado la metodología en base a la cual computa las viviendas vacías, ya que en el Censo de 2021 comienza a contabilizar en base a su consumo eléctrico. Y, por otro lado, el aumento de la vivienda secundaria puede estar directamente relacionado con el aumento de las viviendas turísticas. En este sentido cabe matizar que, si bien el cómputo de las viviendas turísticas se desliga del Censo, en términos estadísticos la mayor parte de las viviendas turísticas formarían parte de la categoría de viviendas secundarias y, así mismo, por ser viviendas en las cuales, con carácter general, se puede producir un elevado consumo de energía.

A pesar de que no existen aún datos disponibles de vivienda vacía por distritos o secciones censales y consecuentemente de vivienda secundaria, resulta evidente entrever grandes diferencias en la dinámica de la vivienda no principal por tipología entre las dos grandes zonas de la Ciudad. Si se considera que el 94% de la VUT se ubica en el Centro Histórico, se deriva que, según datos del Registro de Turismo de Andalucía (RTA), al menos 1.728 viviendas (VUT de modalidad “completa”) en el Centro Histórico son potencialmente secundarias. Estas 1.728 viviendas se reducen a 1.162 viviendas turísticas según los datos de la estadística experimental del INE “Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad”, y es que el INE, refleja el total de viviendas que efectivamente ejercen esta actividad en un momento dado (un mes completo).

Al margen de la diferencia de magnitud entre ambas fuentes, y al tratarse de un fenómeno inexistente en 2011, es previsible que se traten o bien de vivienda procedente del conjunto de vivienda principal (poco probable ya que el número de vivienda principal permanece bastante estable, siendo la diferencia en el Centro Histórico de -650 entre 2011 y 2021) o lo más probable, proveniente del conjunto de vivienda vacía (considerando que solo el Centro Histórico contaba en 2011 con 4.000 viviendas que se reducen en el cómputo global municipal en 2021 a unas 2.800).

Régimen de tenencia y hogares.

En cuanto al régimen de tenencia de las viviendas principales, en primer lugar, cabe señalar la primacía de la propiedad en 2021, con 34.809 y el 76% de las viviendas principales. La evolución del régimen de tenencia durante este último decenio se caracteriza por una **gran disminución de la vivienda principal en régimen del alquiler**, del 25% en el anterior Censo al 16,5% del actual (-4.000 unidades), y un fuerte aumento de la propiedad, que pasa de representar el 69% al 75,5% (+2.400 unidades). También aumentan otros regímenes de tenencia, que pasan de representar el 6,2% al 8% (+786 unidades).

Esta tendencia contrasta con la dinámica a nivel estatal donde si bien el predominio de la vivienda en propiedad se produce en todo el territorio nacional, las áreas urbanas más pobladas y las más turísticas son las que menores tasas de este tipo de tenencia presentan, destacando en este sentido las provincias catalanas, Baleares, Canarias y Madrid, con tasas de vivienda principal en alquiler superiores al 20% y, en propiedad, inferiores al 70%. Por el

contrario, las provincias del interior menos densamente pobladas son las que menores tasas de vivienda principal en alquiler presentan.

Por zonas de la ciudad esta dinámica está condicionada por la evolución del régimen de tenencia en el Centro Histórico, de esas 4.000 viviendas menos en régimen de alquiler 3.800 se localizaban en el Centro Histórico. Así como de las 2.400 viviendas que pasan a propiedad la totalidad de ellas se ubican en el Centro Histórico que asciende en 2.576 unidades (hasta las casi 10.000 actuales). La cifra menor a escala municipal se debe a que en Extramuros la propiedad disminuye en términos absolutos en -167 viviendas.

Oferta y mercado de vivienda libre

En 2022 el precio del alquiler en Cádiz capital alcanzó 8,4 €/m². A nivel andaluz solo lo superan los municipios de la Costa del Sol de Marbella, Benalmádena y Torremolinos. Desde 2011 se ha incrementado en un 26,4%. Esta subida dista mucho de ser homogénea. En el Centro Histórico sobrepasa el 50%, con distritos como el 7 (barrio de Santa María) que se acercan al 80%, mientras que Extramuros apenas sobrepasa el 20%. En 2022, en el Centro Histórico aún sigue siendo más barato el arrendamiento, si bien la subida de precios desde 2011 ha provocado cierta uniformidad de precios en todo el municipio.

Si se atiende a la cuantía media del arrendamiento (€/mes) el alquiler promedio en la Ciudad según el Sistema Estatal de referencia del Precio del Alquiler se sitúa en 600 €/mes, 541,7 €/mes en Centro Histórico y 636,5 €/mes en Extramuros. Si se atiende a otras fuentes, como Idealista, que refleja los datos de la oferta viva disponible en su web, los 8,4 €/m² al mes ascenderían hasta los 11,4 €/m², lo que supondría un alquiler que de media superaría los 800 €/m². Este dato, que refleja la situación en junio de 2024, es el máximo histórico de toda la serie, que comienza en noviembre de 2010.

La oferta disponible para alquiler residencial es muy escasa. Atendiendo a las principales plataformas, Fotocasa e Idealista, se cuantifica entre unas 100 – 130 unidades. Se observa cómo entre el 55 y el 70% de los anuncios se refieren a alquiler turístico: por meses, quincenas o días en temporada de verano; por temporadas; destinados a estudiantes; o ambas, temporada turístico-escolar.

En cuanto a la venta de vivienda libre, Cádiz es la capital de Andalucía y el municipio de más de 25.000 habitantes de la provincia con el precio medio del m2 de la vivienda libre más caro, según se desprende del último dato publicado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana relativo al 1^{er} trimestre de 2024. Se alcanzan los 2.560€/m2, frente a los 2.401 €/m2 que alcanza Málaga capital, o los 2.309 que alcanza Rota a nivel provincial.

3.- ANÁLISIS DE DATOS

3.1.- CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS

3.1.1.- Viviendas familiares principales y no principales en 2021

Según datos del último Censo de Viviendas (2021), el **número de viviendas familiares** en el municipio de Cádiz **es de 56.481**, de las que **46.074 (81,6%) son principales y 10.407 (18,4%) son no principales**.

NÚMERO DE VIVIENDAS FAMILIARES, PRINCIPALES Y NO PRINCIPALES EN CÁDIZ 2021

| | FAMILIARES | | PRINCIPALES | | NO PRINCIPALES | |
|------------------|---------------|--------------------|---------------|-------------------|----------------|-------------------|
| | nº | % (sobre el total) | nº | % (sobre la zona) | nº | % (sobre la zona) |
| Centro Histórico | 18.969 | 33,6% | 14.634 | 77,1% | 4.335 | 22,9% |
| Extramuros | 37.512 | 66,4% | 31.440 | 83,8% | 6.072 | 16,2% |
| Total | 56.481 | 100% | 46.074 | 81,6% | 10.407 | 18,4% |

Fuente: Censo de Población y Vivienda de 2021. Elaboración propia

Se puede afirmar que Cádiz capital alcanza un medio-bajo porcentaje de vivienda no principal (18,4%), inferior a la situación que se alcanza a nivel provincial (27,6%) y comarcal (21,4%). En el ranking de municipios de más de 50.000 habitantes y capitales de provincia ocupa el puesto 89 de 151; es decir, en la mitad baja. Dentro de este ranking destaca Chiclana y El Puerto de santa María, en los puestos 14 y 18. Este ranking de mayor presencia de vivienda no principal lo encabezan a nivel nacional municipios de la costa alicantina como Torrevieja (70,0%), Orihuela (64,1%) y Benidorm (51,1%), así como de la costa del Sol malagueña como Mijas (45,8%).

NÚMERO DE VIVIENDAS FAMILIARES, PRINCIPALES Y NO PRINCIPALES EN MUNICIPIOS DE LA BAHÍA DE CÁDIZ-JEREZ 2021

| Ranking | | Total | Vivienda principal | Vivienda no principal | |
|---------|---------------------------------|---------|--------------------|-----------------------|-------|
| | | | | nº | % |
| 89 | 11012 Cádiz | 56.479 | 46.071 | 10.408 | 18,4% |
| 14 | 11015 Chiclana de la Frontera | 49.229 | 31.638 | 17.591 | 35,7% |
| 104 | 11020 Jerez de la Frontera | 92.974 | 79.708 | 13.266 | 14,3% |
| 18 | 11027 Puerto de Santa María, El | 49.077 | 32.489 | 16.588 | 33,8% |
| 114 | 11031 San Fernando | 39.564 | 34.878 | 4.686 | 11,8% |
| - | 11028 Puerto Real | 18.624 | 15.633 | 2.994 | 26,8% |
| - | Bahía de Cádiz | 305.947 | 240.417 | 65.533 | 21,4% |
| - | Provincia de Cádiz | 618.546 | 447.975 | 170.571 | 27,6% |

Fuente: Censo de Población y Vivienda de 2021. Elaboración propia

Se trata de la capital de provincia andaluza con menor porcentaje de vivienda no principal tras Málaga.

% DE VIVIENDAS NO PRINCIPAL EN CAPITALES DE PROVINCIA ANDALUZAS 2021

| Ranking | | % Viv. No principal |
|---------|---------------|---------------------|
| 30 | 18087 Granada | 30,4% |
| 45 | 23050 Jaén | 26,0% |
| 51 | 04013 Almería | 24,7% |
| 68 | 14021 Córdoba | 21,1% |
| 84 | 21041 Huelva | 18,8% |
| 88 | 41091 Sevilla | 18,6% |
| 89 | 11012 Cádiz | 18,4% |
| 96 | 29067 Málaga | 16,7% |

Fuente: Censo de Población y Vivienda de 2021. Elaboración propia

Por zonas y tal y como se expresaba en la anterior tabla, el **34% (18.969)** de las viviendas se ubican en el Centro Histórico mientras que **37.512 (66%)** se localizan en Extramuros.

El Centro Histórico cuenta con una **mayor proporción de vivienda no principal (23%, 4.335 unidades)** respecto a Extramuros (16%, 6.072 unidades).

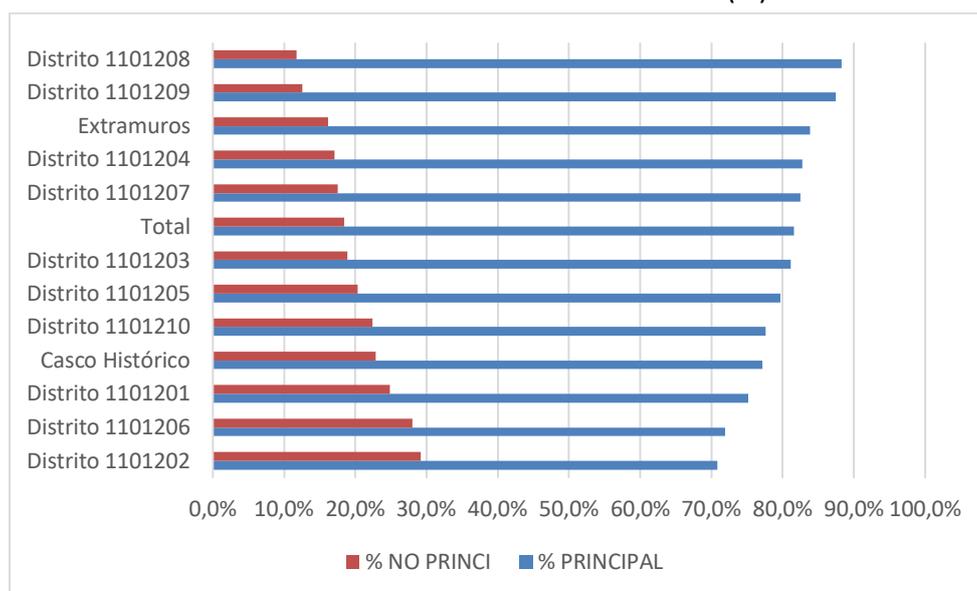
3.1.2.- Distribución de las viviendas por distritos.

Por distritos, los porcentajes más altos de vivienda no principal (en torno al 25-30%) se alcanzan en el 1, 2 y 6 (eje Alameda San Carlos, Candelaria, Pópulo).

DISTRIBUCIÓN POR DISTRITOS DEL NÚMERO DE VIVIENDAS SEGÚN TIPOLOGÍA EN CÁDIZ

| | VIVIENDAS FAMILIARES | | | VIVIENDA SPRINCIPALES | | | VIVIENDAS NO PRINCIPALES | | | COMPARATIVA | |
|------------------|----------------------|--------|---------|-----------------------|--------|---------|--------------------------|--------|---------|-------------|-------------|
| | Nº | % ZONA | % TOTAL | Nº | % ZONA | % TOTAL | Nº | % ZONA | % TOTAL | % PRINC. | % NO PRINC. |
| Distrito 1101201 | 3.372 | 17,8% | 6,0% | 2.535 | 17,3% | 4,5% | 837 | 19,3% | 1,5% | 75,2% | 24,8% |
| Distrito 1101202 | 3.408 | 18,0% | 6,0% | 2.415 | 16,5% | 4,3% | 996 | 23,0% | 1,8% | 70,9% | 29,2% |
| Distrito 1101203 | 3.354 | 17,7% | 5,9% | 2.721 | 18,6% | 4,8% | 633 | 14,6% | 1,1% | 81,1% | 18,9% |
| Distrito 1101204 | 2.052 | 10,8% | 3,6% | 1.698 | 11,6% | 3,0% | 351 | 8,1% | 0,6% | 82,7% | 17,1% |
| Distrito 1101205 | 2.403 | 12,7% | 4,3% | 1.914 | 13,1% | 3,4% | 489 | 11,3% | 0,9% | 79,7% | 20,3% |
| Distrito 1101206 | 2.493 | 13,1% | 4,4% | 1.794 | 12,3% | 3,2% | 699 | 16,1% | 1,2% | 72,0% | 28,0% |
| Distrito 1101207 | 1.887 | 9,9% | 3,3% | 1.557 | 10,6% | 2,8% | 330 | 7,6% | 0,6% | 82,5% | 17,5% |
| Casco Histórico | 18.969 | 100,0% | 33,6% | 14.634 | 77,1% | 31,8% | 4.335 | 22,9% | 41,6% | 77,1% | 22,9% |
| Distrito 1101208 | 11.688 | 31,2% | 20,7% | 10.320 | 32,8% | 18,3% | 1.368 | 22,5% | 2,4% | 88,3% | 11,7% |
| Distrito 1101209 | 10.947 | 29,2% | 19,4% | 9.573 | 30,4% | 16,9% | 1.374 | 22,6% | 2,4% | 87,4% | 12,6% |
| Distrito 1101210 | 14.880 | 39,7% | 26,3% | 11.547 | 36,7% | 20,4% | 3.330 | 54,8% | 5,9% | 77,6% | 22,4% |
| Extramuros | 37.515 | 100,0% | 66,4% | 31.440 | 83,8% | 68,2% | 6.072 | 16,2% | 58,3% | 83,8% | 16,2% |
| Total | 56.478 | 100,0% | 100,0% | 46.071 | 81,6% | 81,6% | 10.410 | 18,4% | 18,4% | 81,6% | 18,4% |

VIVIENDA PRINCIPAL Y NO PRINCIPAL (%)



Fuente: Censo de Población y Vivienda de 2021. Elaboración propi

3.1.3.- Clasificación de las viviendas según uso a partir del consumo eléctrico.

El uso de registros administrativos en el Censo de viviendas de 2021 introduce una importante novedad. Hasta 2011 las viviendas se clasificaban en principales, secundarias y vacías, según la información que recogía el agente censal que visitaba el edificio. La clasificación utilizada en este último censo es mucho más precisa, ya que está basada en información y datos más objetivos, como los del consumo eléctrico que la vivienda ha realizado a lo largo de todo el año precedente al momento censal (1 de enero de 2021).

A partir de la distribución de las viviendas según consumo eléctrico se ha construido una primera clasificación básica considerando 4 grupos: viviendas vacías, viviendas con muy bajo consumo, viviendas de uso esporádico y resto de viviendas.

- Vivienda vacía: aquella que no dispone de contrato de suministro eléctrico, o su consumo total registrado en el año precedente ha sido menor al consumo de una vivienda media de ese mismo municipio dividido por 24 (lo que significa contar el consumo medio de 15 días en todo el año).
- Viviendas de muy bajo consumo: aquellas que tienen un consumo inferior a 250 kWh, que correspondería al consumo de una vivienda que estuviera ocupada durante 1 mes en el año.
- Viviendas de uso esporádico: se trata de las viviendas con un consumo entre 251 kWh y 750 kWh, lo que correspondería, siempre de media, a un uso de la vivienda durante 1 a 3 meses durante todo el año.
- Resto de las viviendas: que se clasifican por tramos de consumo hasta más de 10.000 kWh.

Bajo esta clasificación destaca el bajo número de vivienda vacía de 2.824 unidades, el 5% del parque residencial, la cifra más baja del conjunto de capitales andaluzas (7,6% de promedio) y junto con San Fernando la cifra más baja del conjunto de la Bahía de Cádiz-Jerez (7,2%).

Por otro lado, presenta proporciones de viviendas con bajo consumo (2,4% ocupadas por un periodo inferior a 1 mes) y de viviendas con uso esporádico (8,3% ocupadas de 1 a 3 meses) ligeramente superiores a la que alcanzan el promedio de capitales andaluzas (2% y 6,7% respectivamente) y conjunto de municipios de la Bahía (2,2% y 8%).

CLASIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS SEGÚN USO A PARTIR DEL CONSUMO ELÉCTRICO.
CÁDIZ CAPITAL. VIVIENDAS TOTALES: 56.479



COMPARATIVA % VIVIENDAS SEGÚN USO A PARTIR DEL CONSUMO ELÉCTRICO.

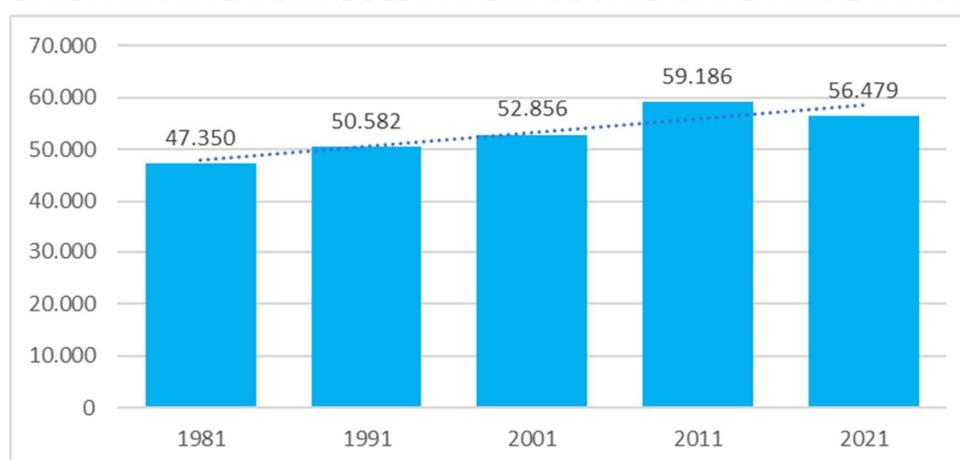
| | Viviendas vacías | Viviendas con bajo consumo | Viviendas de uso esporádico | Resto de viviendas |
|----------------------------------|------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------|
| Total Nacional | 14,4% | 3,5% | 9,4% | 72,6% |
| 01 Andalucía | 13,7% | 3,0% | 8,9% | 74,4% |
| 04013 Almería | 9,9% | 2,5% | 7,9% | 79,8% |
| 11012 Cádiz | 5,0% | 2,4% | 8,3% | 84,3% |
| 14021 Córdoba | 6,2% | 1,4% | 5,3% | 87,1% |
| 18087 Granada | 8,5% | 2,6% | 8,0% | 81,0% |
| 21041 Huelva | 7,3% | 2,0% | 6,4% | 84,3% |
| 23050 Jaén | 10,4% | 1,7% | 5,9% | 82,0% |
| 29067 Málaga | 6,4% | 1,9% | 6,4% | 85,3% |
| 41091 Sevilla | 7,5% | 1,5% | 5,3% | 85,7% |
| Promedio capitales andaluzas | 7,6% | 2,0% | 6,7% | 83,7% |
| 11015 Chiclana de la Frontera | 8,2% | 2,8% | 11,2% | 77,8% |
| 11020 Jerez de la Frontera | 8,3% | 1,7% | 5,8% | 84,3% |
| 11027 Puerto de Santa María (El) | 11,0% | 2,7% | 10,6% | 75,7% |
| 11028 Puerto Real | 5,9% | 1,7% | 6,2% | 86,2% |
| 11031 San Fernando | 4,9% | 1,9% | 5,8% | 87,3% |
| Promedio Bahía de Cádiz-Jerez | 7,2% | 2,2% | 8,0% | 82,6% |

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2021. Elaboración propia.

3.1.4.- Evolución intercensal 1981 – 1991 - 2001 - 2011 – 2021

En 1981 el parque residencial contaba con 47.350 viviendas, que se incrementan en 3.232 en 1991, hasta alcanzar las 50.582; en 2.274 en 2001, hasta alcanzar las 52.856; en 6.330 en 2011, hasta alcanzar las 59.186; y finalmente, en 2021, decrece en -2.707, registrando un total de 56.479 viviendas. Al respecto de esta reducción hay que señalar, en primer lugar, que tal y como advierte el INE, la reciente publicación de datos relativos a hogares y viviendas del Censo de 2021, particularmente los relativos a la vivienda y su tipología, no son estrictamente comparables con los censos anteriores, dado que la metodología ha cambiado, produciéndose una cierta ruptura en la serie.

EVOLUCIÓN INTERCENSAL DEL NÚMERO DE VIVIENDAS EN CÁDIZ CAPITAL



Fuente: Censo de Población y Vivienda 2021. Elaboración propia.

Consideramos que ello puede estar generado, en primer lugar, como consecuencia del cambio metodológico realizado por el INE en el Censo de 2021 respecto del de 2011, ya que, en este último, las viviendas familiares no convencionales (también llamadas alojamientos) no se consideraban como tal y, por lo tanto, se incluyen dentro del total de viviendas familiares, mientras que en el Censo de 2021 el INE solamente considera las viviendas convencionales para el cómputo de viviendas familiares. Por otro lado, como consecuencia de la transformación de viviendas en apartamentos turísticos, que afecta a la totalidad de viviendas que se ubican en la finca en cuestión, que presumiblemente pertenecían al grupo de vacías.

El cambio metodológico realizado por INE en el Censo de viviendas de 2021, supone que se han dejado de contabilizar las viviendas secundarias como tal. Por lo tanto, las cifras

aquí expuestas son estimadas, en base a la expresión que utiliza el Observatorio de Vivienda y Suelo:

$$V. \text{ Secundarias} = V. \text{ Familiares} - V. \text{ Principales} - V. \text{ Vacías}$$

De 1981 a 1991 el parque residencial crece en un 6,8% y se fundamenta en el crecimiento de la vivienda principal (más de 3.000 unidades) mientras que la secundaria y vacía se mantienen en torno a unas 4.000 y 3.000 respectivamente.

De 1991 a 2001 el parque residencial crece en un 4,5%. En este caso, el crecimiento se basa en el incremento de la vivienda vacía, que pasa de 3.381 a 5.473 (más de 2.000 nuevas viviendas desocupadas). Se trata, como se expresó en el anterior Informe, de la década de mayor pérdida de población, la vivienda principal se reduce.

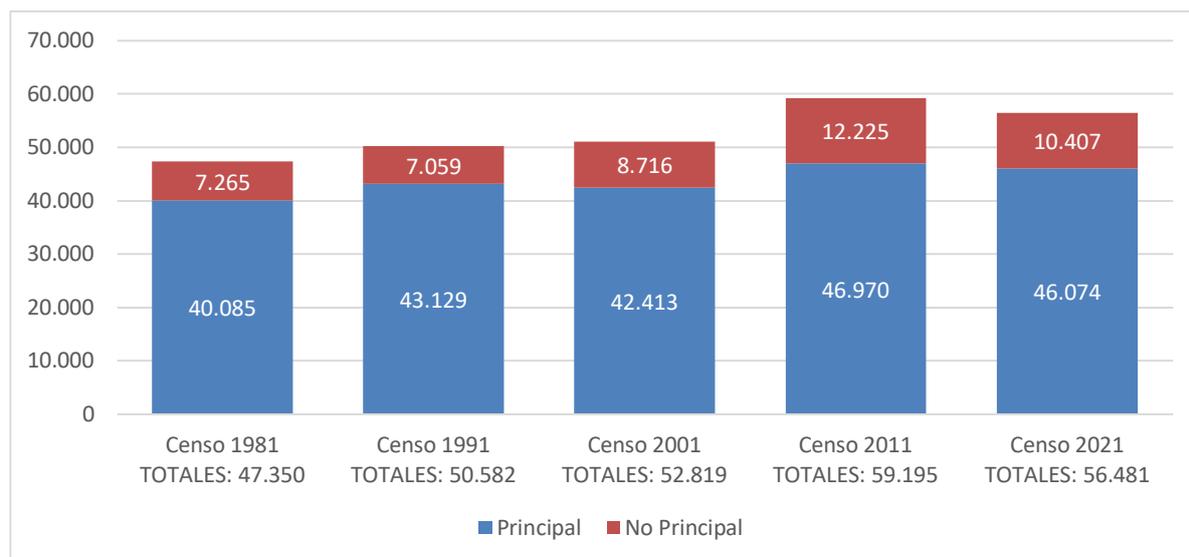
Durante el periodo intercensal de 2001 a 2011 el parque inmobiliario se incrementó en un 12%. Aumentan todas las tipologías de viviendas. En términos absolutos destaca el aumento de la vivienda principal, unas 4.500 viviendas, pasando de 42.413 a 46.074, mientras que en términos relativos la secundaria aumenta un 65% y la vacía un 25%.

En el último periodo intercensal el cómputo total del parque residencial se reduce un 4,2%, de 59.481 a 56.481 viviendas. Lo más destacable es la reducción de la vivienda vacía, que pasa de unas 6.800 unidades en 2011 a unas 2.800 en 2021; es decir, se reduce en casi un 60%, 4.000 viviendas vacías menos. Por el contrario, y a pesar de la reducción del cómputo global de viviendas familiares, la vivienda secundaria crece en un 42%, pasando de unas 5.300 unidades a unas 7.500; es decir, más de 2.000 nuevas viviendas secundarias. Indicar que esta tendencia al aumento de la vivienda secundaria ya se inició en la década anterior, donde se incrementó de 2001 a 2011 en un 65% (pasando de 3.200 unidades a unas 5.300).

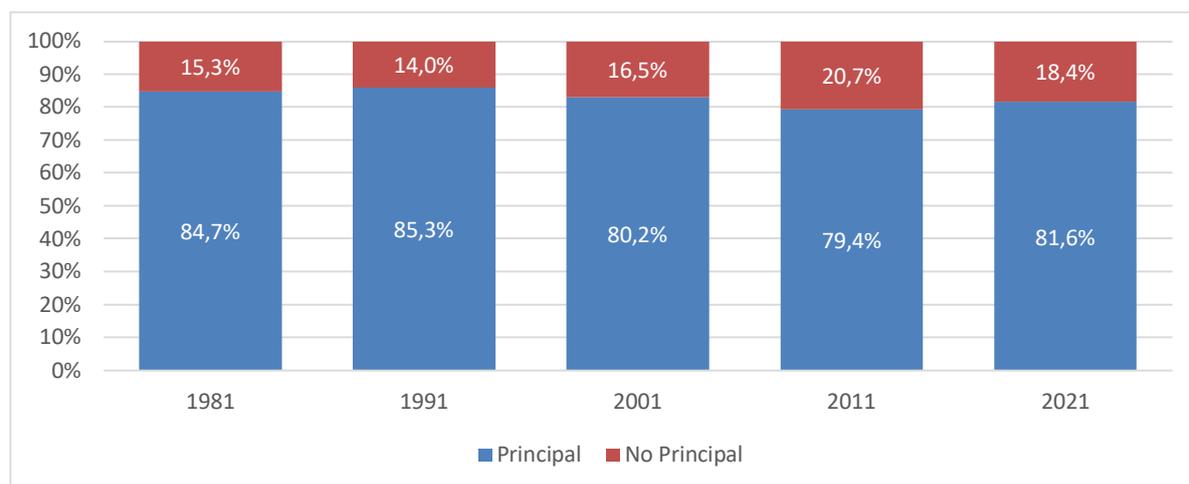
Esta dinámica puede explicarse, en parte, por el hecho de que el INE ha cambiado la metodología en base a la cual computa las viviendas vacías, ya que en el Censo de 2021 las comienza a contabilizar en base a su consumo eléctrico. Y, por otro lado, el aumento de la vivienda secundaria puede estar directamente relacionado con el aumento de las viviendas turísticas. En este sentido cabe matizar que, si bien el cómputo de las viviendas turísticas se desliga del Censo de Viviendas, en términos estadísticos la mayor parte de las viviendas

turísticas formarían parte de la categoría de viviendas secundarias y, así mismo, por ser viviendas en las cuales, con carácter general, se puede producir un elevado consumo de energía.

VIVIENDAS PRINCIPALES/NO PRINCIPALES 1981–1991–2001–2011–2021 EN CÁDIZ CAPITAL
VALORES ABSOLUTOS

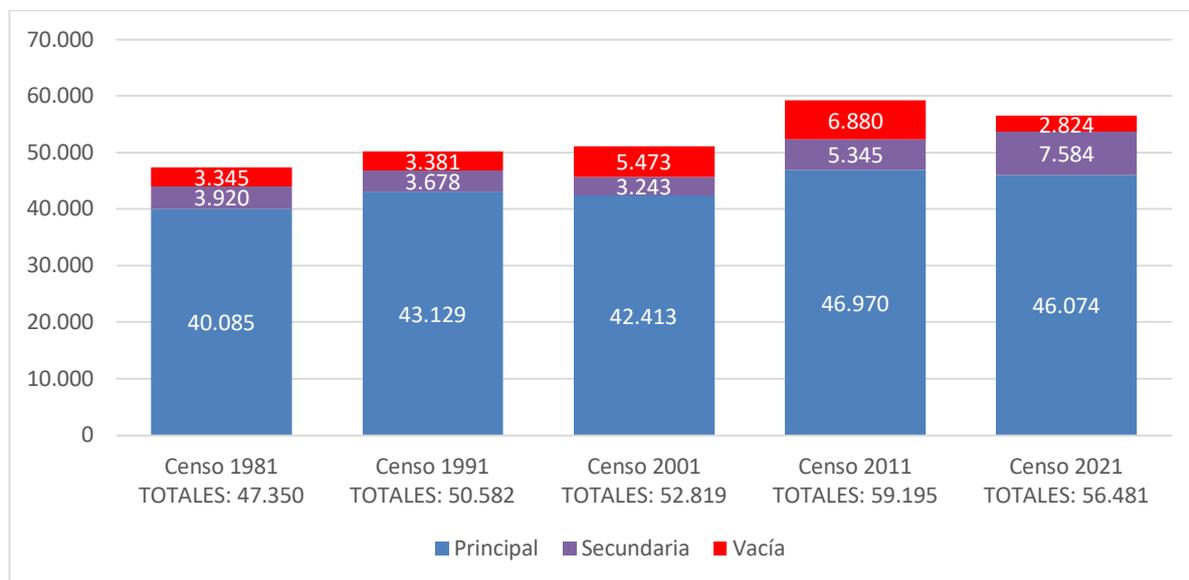


VALORES RELATIVOS

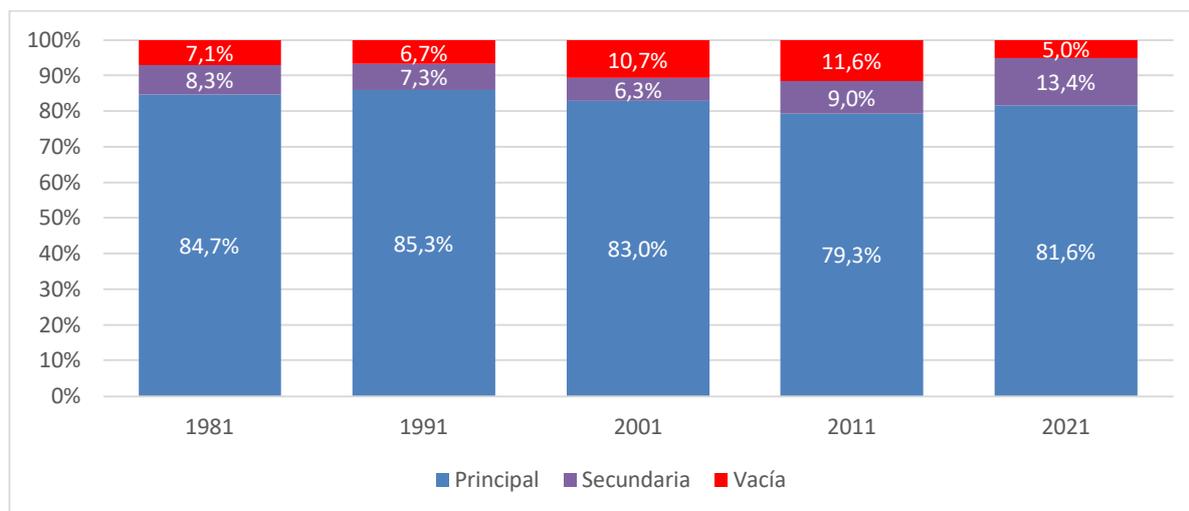


Fuente: Censos de Población y Vivienda 1981-2021. Elaboración propia.

VIVIENDAS PRINCIPALES/SECUNDARIAS/VACÍAS 1981-1991-2001-2011-2021 EN CÁDIZ
CAPITAL VALORES ABSOLUTOS



VALORES RELATIVOS



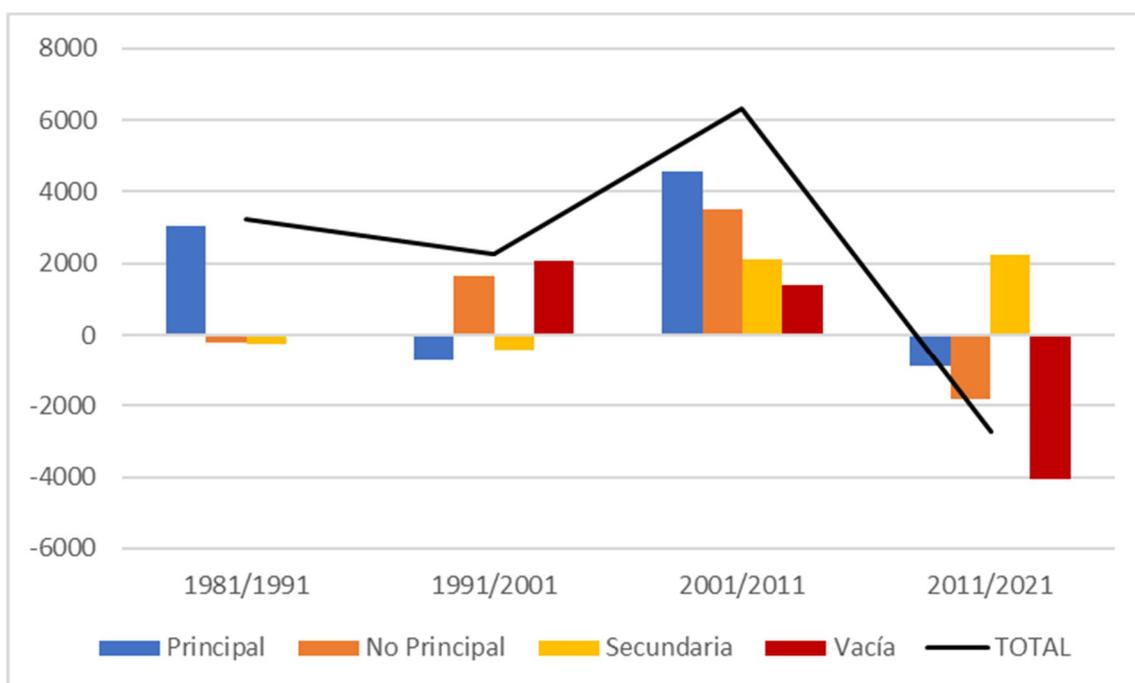
Fuente: Censos de Población y Vivienda 1981-2021. Elaboración propia.

DIFERENCIAS E INCREMENTOS INTERCENSALES SEGÚN TIPOLOGÍA DE LA VIVIENDA

| | 1981/1991 | | 1991/2001 | | 2001/2011 | | 2011/2021 | |
|--------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|--------------|---------------|--------------|
| | Diferencia | Δ | Diferencia | Δ | Diferencia | Δ | Diferencia | Δ |
| Principal | 3.044 | 7,6% | -716 | -1,7% | 4.557 | 10,7% | -896 | -1,9% |
| No Principal | -206 | -2,8% | 1.657 | 23,5% | 3.509 | 40,2% | -1.818 | -14,8% |
| Secundaria | -242 | -6,2% | -435 | -11,8% | 2.102 | 64,9% | 2.239 | 41,9% |
| Vacía | 36 | 1,1% | 2.092 | 61,9% | 1.407 | 25,6% | -4.056 | -58,9% |
| TOTAL | 3.232 | 6,8% | 2.274 | 4,5% | 6.330 | 12,0% | -2.707 | -4,6% |

Fuente: Censos de Población y Vivienda 1981-1991-2001-2011-2021. Elaboración propia.

DIFERENCIAS INTERCENSALES SEGÚN TIPOLOGÍA DE LA VIVIENDA



Fuente: Censos de Población y Vivienda 1981-1991-2001-2011-2021. Elaboración propia.

3.1.5.- Estimación de viviendas que dejan de contabilizarse en el Censo de 2021 a causa de cambio de uso a turístico.

La práctica totalidad de los apartamentos turísticos se han construido con posterioridad a 2011 (43 de los 47 existentes) y se localizan mayoritariamente en el Centro Histórico. Cada establecimiento de apartamento turístico está formado por un conjunto de unidades de alojamiento; es decir, de piezas independientes para uso exclusivo y privativo, formada como mínimo por salón-comedor, cocina, dormitorio y baño o aseo. Salvando las

diferencias de superficie de habitabilidad mínima exigibles para apartamentos turísticos y viviendas podría estimarse que como máximo la transformación de fincas enteras en apartamentos turísticos ha supuesto el cambio de uso de 453 viviendas que con mayor probabilidad anteriormente se consideraban vacías.

APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN CÁDIZ CAPITAL

| ÁMBITO | Anteriores a 2011 | | Posteriores a 2011 | | TOTAL | |
|-----------------------|-------------------|------------|--------------------|------------|-------|------------|
| | nº | unid.aloja | nº | unid.aloja | nº | unid.aloja |
| CASCO HISTÓRICO | 1 | 3 | 36 | 385 | 37 | 388 |
| EXTRAMUROS | 3 | 28 | 7 | 37 | 10 | 65 |
| TOTAL CIUDAD DE CÁDIZ | 4 | 31 | 43 | 422 | 47 | 453 |

Fuente: Registro de Turismo de Andalucía. Elaboración propia.

Junto con a esos 43 apartamentos turísticos se han construido, con posterioridad a 2011, 23 establecimientos hoteleros. Si se le aplica la misma ratio por vivienda que a los apartamentos se extrae que las viviendas que han dejado de contabilizarse como vivienda a causa de un cambio de uso podría estimarse en unas 675 unidades (253+222).

ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS EN CÁDIZ CAPITAL

| ÁMBITO | Anteriores a 2011 | Posteriores a 2011 | TOTAL |
|-----------------------|-------------------|--------------------|-------|
| | nº | nº | nº |
| CASCO HISTÓRICO | 17 | 22 | 39 |
| EXTRAMUROS | 8 | 1 | 9 |
| TOTAL CIUDAD DE CÁDIZ | 25 | 23 | 48 |

Fuente: Registro de Turismo de Andalucía. Elaboración propia.

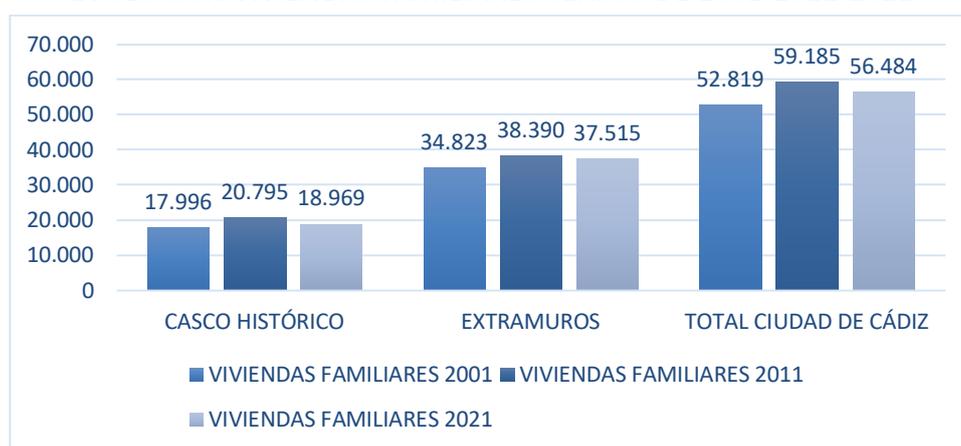
El parque de viviendas en Cádiz capital disminuyó de las 59.186 registradas en 2011 a las de 56.479 de 2021 (-2.707). Sin embargo, las viviendas edificadas en el periodo 2011-2021 fueron 1.158 viviendas. Si se excluyen del recuento de viviendas a las edificadas en la última década se observa que la diferencia entre Censos se eleva a -3.862 viviendas.

En definitiva, de las 3.862 viviendas menos registradas en 2021 respecto a 2011, unas 675, el 18% han dejado de contabilizarse como vivienda a causa de cambio de uso residencial a turístico (apartamento turístico o establecimiento hotelero). En esta estimación no pueden incluirse las Viviendas de Uso Turístico puesto que el Censo de 2021 no las identifica y por tanto se engloban en el cómputo de vivienda familiar.

3.1.6.- Evolución en Centro Histórico y Extramuros.

El total de **viviendas familiares** disminuye en ambas zonas de la Ciudad, si bien especialmente en el Centro Histórico, donde se reducen casi un 9%, pasando de 20.795 a 18.969, unas 1.800 menos. Esta disminución se limita al 2% en Extramuros, pasando de 38.390 a 37.515, unas 900 menos; es decir la mitad de la pérdida que registra el Centro Histórico. Esta reducción se presupone se origina principalmente a raíz del cambio metodológico en el cómputo de viviendas familiares del INE para este Censo de 2021, y en segundo lugar por el cambio de uso anteriormente comentado por el cual las viviendas afectadas dejan de contabilizarse.

EVOLUCIÓN VIVIENDAS FAMILIARES CENSOS DE 2001-2011-2021



| ÁMBITO | 2021 | 2011 | 2001 | 2021/2011 | | 2011/2001 | |
|-----------------------|--------|--------|--------|------------|-------|------------|-------|
| | | | | Diferencia | Δ | Diferencia | Δ |
| CASCO HISTÓRICO | 18.969 | 20.795 | 17.996 | -1.826 | -8,78 | 2.799 | 15,55 |
| EXTRAMUROS | 37.515 | 38.390 | 34.823 | -875 | -2,28 | 3.567 | 10,24 |
| TOTAL CIUDAD DE CÁDIZ | 56.484 | 59.185 | 52.819 | -2.701 | -4,56 | 6.366 | 12,05 |

Fuente: Censo de Población y Vivienda de 2001-2011-2021. Elaboración propia

En menor cuantía han disminuido las **viviendas principales**, un -2%, descendiendo de 46.970 a 46.074, rompiendo la dinámica de crecimiento del anterior periodo intercensal (2001/2011). Al igual que ocurre con las viviendas familiares, las principales disminuyen fundamentalmente en el Centro Histórico, un -4,6% (650 menos) frente a la pérdida en Extramuros, que no alcanza el 1% (245 menos).

EVOLUCIÓN VIVIENDAS PRINCIPALES CENSOS DE 2001-2011-2021

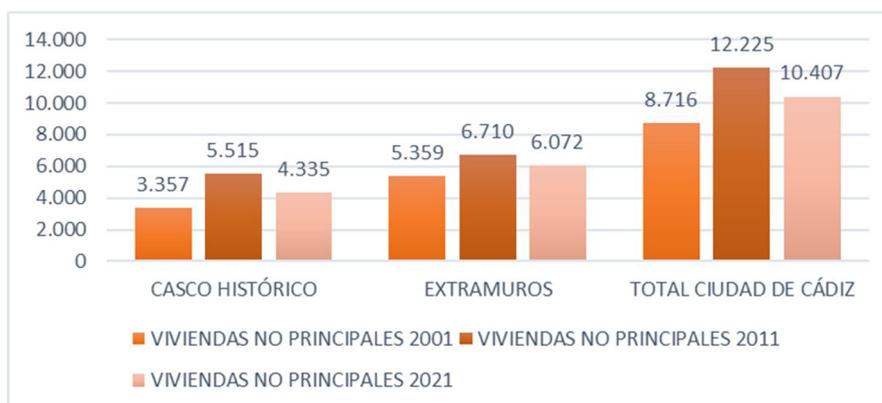


| ÁMBITO | 2021 | 2011 | 2001 | 2021/2011 | | 2011/2001 | |
|-----------------------|--------|--------|--------|------------|-------|------------|-------|
| | | | | Diferencia | Δ | Diferencia | Δ |
| CASCO HISTÓRICO | 14.634 | 15.285 | 14.277 | -651 | -4,26 | 1.008 | 7,06 |
| EXTRAMUROS | 31.440 | 31.685 | 28.136 | -245 | -0,77 | 3.549 | 12,61 |
| TOTAL CIUDAD DE CÁDIZ | 46.074 | 46.970 | 42.413 | -896 | -1,91 | 4.557 | 10,74 |

Fuente: Censo de Población y Vivienda de 2001-2011-2021. Elaboración propia

Por tanto, la mayor pérdida de **vivienda** familiar se corresponde con la tipología de **no principal**, especialmente incidente en el Centro Histórico (-20%, unas 1.200 unidades) que en Extramuros (-10%, unas 600 unidades).

EVOLUCIÓN VIVIENDAS NO PRINCIPALES CENSOS DE 2001-2011-2021



| ÁMBITO | 2021 | 2011 | 2001 | 2021/2011 | | 2011/2001 | |
|-----------------------|--------|--------|-------|------------|--------|------------|-------|
| | | | | Diferencia | Δ | Diferencia | Δ |
| CASCO HISTÓRICO | 4.335 | 5.515 | 3.357 | -1.180 | -21,40 | 2.158 | 64,28 |
| EXTRAMUROS | 6.072 | 6.710 | 5.359 | -638 | -9,51 | 1.351 | 25,21 |
| TOTAL CIUDAD DE CÁDIZ | 10.407 | 12.225 | 8.716 | -1.818 | -14,87 | 3.509 | 40,26 |

Fuente: Censo de Población y Vivienda de 2001-2011-2021. Elaboración propia

Por otro lado, en cuanto al comportamiento de la vivienda principal, cabe destacar que, si bien se produce una disminución del número de viviendas principales, esta disminución es, con carácter general, menor a la experimentada por las viviendas familiares. De ello se deduce que gran parte de la disminución del número de viviendas familiares se genera como consecuencia de una elevada reducción de la vivienda no principal, que en todo caso no pasa a considerarse como vivienda principal, sino que simplemente deja de contabilizarse.

Tal y como indica el INE, en la actualidad no es posible construir con garantías la clasificación de viviendas según consumo eléctrico por distritos. Por lo que no se dispone en el Censo de 2021 de información de la vivienda vacía por secciones o distritos censales. Consecuentemente, tampoco es posible identificar la vivienda secundaria por secciones o distritos censales.

En cualquier caso, en las siguientes gráficas se expresan el número de viviendas vacías y secundarias para las zonas de Centro Histórico y Extramuros para los años 2001 y 2011 y el total para la ciudad de Cádiz de 2021.

La vivienda secundaria continúa con el incremento que ya viene experimentando desde 2001. En 2011 aunque el grueso de las viviendas secundarias se encontraba en Extramuros, y cuantitativamente son menos en la zona del Casco, en esa década se duplica el número de viviendas secundarias en el Casco Histórico.

Considerando que a fecha actual (junio 2024) la Ciudad cuenta con 2.607 licencias de VUT, de las cuales 2.455 se inscriben con la categoría “completa” y por tanto no constituyen la residencia habitual del propietario, se observa como desde inicios del fenómeno (2016) se ha producido el trasvase del uso residencial al turístico de 1.728 viviendas en el Centro Histórico y 727 en Extramuros.

Estas 2.455 viviendas se integrarían en el grupo de vivienda secundaria y provendrían, presumiblemente y en su mayoría, del grupo de viviendas vacías. Este hecho explicaría, en parte la fuerte disminución de la vivienda vacía en el Centro Histórico.

Por tanto, es de esperar que en el periodo 2011-2021 el Centro Histórico haya vuelto a doblar su número de vivienda secundaria, tal y como ya hizo en el periodo 2001-2011. A su

vez que esta haya aumentado en Extramuros, zona que sufre la mayor pérdida de población en términos absolutos.

EVOLUCIÓN VIVIENDAS SECUNDARIAS POR ZONAS CENSOS DE 2001-2011-2021



EVOLUCIÓN VIVIENDAS VACÍAS POR ZONAS CENSOS DE 2001-2011-2021



LICENCIAS DE VIVIENDA CON FINES TURÍSTICOS EN CÁDIZ CAPITAL (MAYO 2024)

| Distrito/Zona | Por habitaciones | Completa | Sin dato | Total |
|------------------|------------------|--------------|-----------|--------------|
| 1 | 18 | 308 | 2 | 328 |
| 2 | 14 | 328 | 1 | 343 |
| 3 | 12 | 236 | 3 | 251 |
| 4 | 10 | 254 | | 264 |
| 5 | 10 | 205 | 3 | 218 |
| 6 | 8 | 264 | | 272 |
| 7 | 3 | 133 | 3 | 139 |
| 8 | 11 | 177 | 11 | 199 |
| 9 | 16 | 191 | 7 | 214 |
| 10 | 10 | 359 | 10 | 379 |
| Centro Histórico | 75 | 1.728 | 40 | 1.815 |
| Extramuros | 37 | 727 | 28 | 792 |
| Total | 112 | 2.455 | 68 | 2.607 |

Fuente: Registro de Turismo de Andalucía. Elaboración propia.

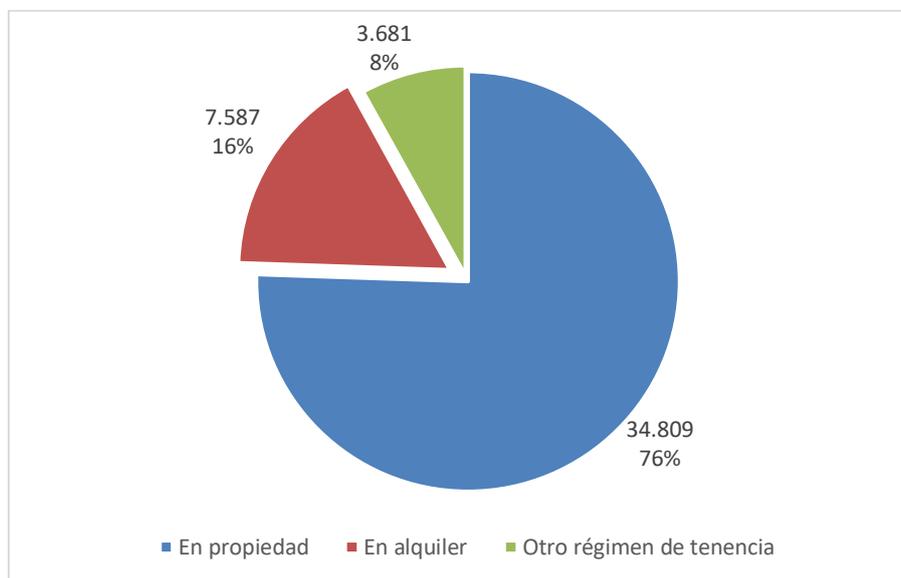
3.1.7.- Régimen de tenencia

El Censo de Población y Vivienda de 2021 clasifica a las viviendas principales según el régimen de tenencia, que es el concepto por el cual se disfruta la ocupación de la vivienda. Diferencia entre: en propiedad, en alquiler y en otro régimen de tenencia. La categoría de otro régimen de tenencia puede englobar la cesión gratuita de vivienda, el usufructo o el derecho de superficie, entre otros, pero que, por su escasa cuantía, el INE decide agrupar.

En cuanto al régimen de tenencia de las viviendas principales convencionales, entendiéndose como tales las viviendas principales que cumplen todos los requisitos para ser habitadas y en la fecha censal se encuentran habitadas, cabe destacar, en primer lugar, la clara primacía del régimen de propiedad.

En efecto, la mayoría de las viviendas principales del municipio (el 76%, 34.809 viviendas) lo son en propiedad, el 16% (unas 7.587 viviendas) que se encuentran arrendadas, mientras que el 8% (3.681 viviendas) se encuentran bajo otro régimen de tenencia.

RÉGIMEN DE TENENCIA DE VIVIENDAS PRINCIPALES EN CÁDIZ CAPITAL 2021



| | nº | % |
|---------------------------------|--------|--------------|
| En propiedad | 34.809 | 75,5% |
| En alquiler | 7.587 | 16,5% |
| Otro régimen de tenencia | 3.681 | 8,0% |

Fuente: Censos de Población y Vivienda 2011-2021. Elaboración propia.

En 2021 Cádiz ocupa el puesto nº82 de entre los 151 municipios españoles capitales de provincia o mayores de 50.000 habitantes con mayor porcentaje de vivienda en régimen de alquiler; es decir, se sitúa en la media. Entre las capitales andaluzas es junto con Granada y Almería las que adquieren un mayor porcentaje de alquiler. Entre los municipios de la Bahía es el que adquiere un mayor porcentaje.

RÉGIMEN DE TENENCIA DE VIVIENDAS PRINCIPALES SEGÚN ÁMBITOS 2021

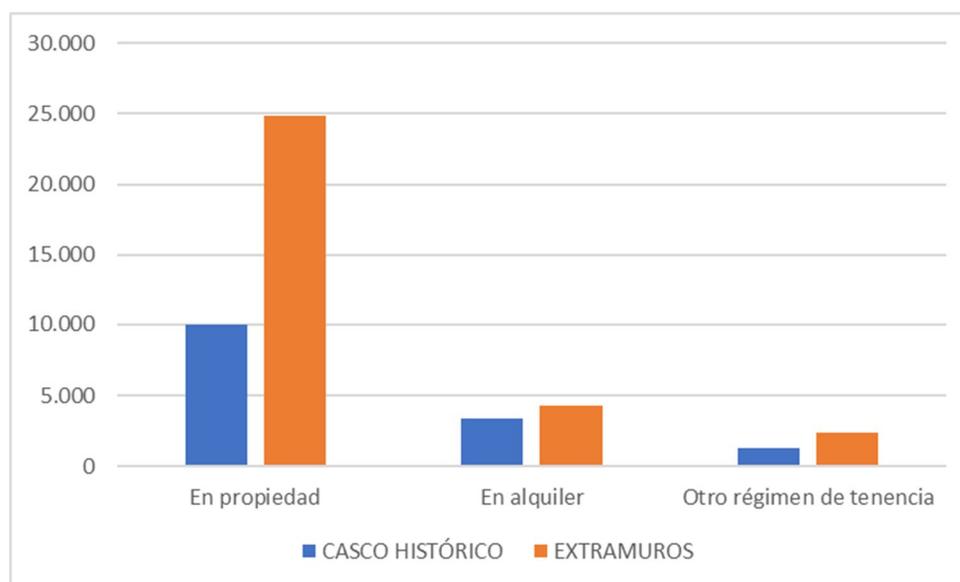
| | Total (régimen de tenencia) | En propiedad | En alquiler | Otro régimen de tenencia | % En propiedad | % En alquiler | % Otro régimen de tenencia |
|---------------------------------|-----------------------------|--------------|-------------|--------------------------|----------------|---------------|----------------------------|
| 04013 Almería | 75.980 | 55.531 | 12.711 | 7738 | 73,1% | 16,7% | 10,2% |
| 11012 Cádiz | 46.071 | 34.807 | 7.587 | 3677 | 75,6% | 16,5% | 8,0% |
| 14021 Córdoba | 122.668 | 102.031 | 13.264 | 7373 | 83,2% | 10,8% | 6,0% |
| 18087 Granada | 98.316 | 70.361 | 18.166 | 9789 | 71,6% | 18,5% | 10,0% |
| 21041 Huelva | 55.813 | 45.648 | 4.786 | 5379 | 81,8% | 8,6% | 9,6% |
| 23050 Jaén | 43.149 | 36.008 | 4.223 | 2918 | 83,5% | 9,8% | 6,8% |
| 29067 Málaga | 218.245 | 174.332 | 29.366 | 14547 | 79,9% | 13,5% | 6,7% |
| 41091 Sevilla | 266.588 | 210.473 | 37.015 | 19100 | 79,0% | 13,9% | 7,2% |
| Capitales andaluzas | 926.830 | 729.191 | 127.118 | 70.521 | 78,7% | 13,7% | 7,6% |
| 11015 Chiclana de la Frontera | 31.638 | 25.088 | 4.418 | 2132 | 79,3% | 14,0% | 6,7% |
| 11020 Jerez de la Frontera | 79.708 | 66.173 | 9.068 | 4467 | 83,0% | 11,4% | 5,6% |
| 11027 Puerto de Santa María, El | 32.489 | 25.882 | 4.514 | 2093 | 79,7% | 13,9% | 6,4% |
| 11031 San Fernando | 34.878 | 29.093 | 3.813 | 1.972 | 83,4% | 10,9% | 5,7% |
| 11028 Puerto Real | 15.633 | 13.491 | 747 | 1.395 | 86,3% | 4,8% | 8,9% |
| Bahía de Cádiz-Jerez | 240.417 | 194.534 | 30.147 | 15.736 | 80,9% | 12,5% | 6,5% |

Fuente: Censos de Población y Vivienda 2011-2021. Elaboración propia.

Atendiendo a los datos censales por distritos, en Extramuros son mayoría, con diferencia, las viviendas en propiedad frente a las alquiladas, el porcentaje del 75,5% de propiedad asciende en esta zona del municipio al 79%. Mientras que en el Casco Histórico el porcentaje de propiedad desciende hasta el 68%, acumulando al 44% de la vivienda en alquiler de todo el municipio (3.336 de las 7.587 existentes).

El Censo se refiere a otro régimen de tenencia al distinto a la propiedad o el alquiler como puede ser la cesión gratuita o a bajo precio (por otro hogar, pagada por empresa u otras formas, etc.), la mayoría de estas se localizan en Extramuros, el 65%.

REGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA SEGÚN ZONAS EN CÁDIZ CAPITAL 2021



| | CASCO HISTÓRICO | | | EXTRAMUROS | | | TOTAL CÁDIZ | |
|--------------------------|-----------------|--------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|-------|
| | nº | % sobre zona | % sobre total | nº | % sobre zona | % sobre total | nº | % |
| En propiedad | 9.996 | 68,3% | 28,7% | 24.813 | 78,9% | 71,3% | 34.809 | 75,5% |
| En alquiler | 3.336 | 22,8% | 44,0% | 4.251 | 13,5% | 56,0% | 7.587 | 16,5% |
| Otro régimen de tenencia | 1.299 | 8,9% | 35,3% | 2.382 | 7,6% | 64,7% | 3.681 | 8,0% |
| Total | 14.631 | | | 31.446 | | | 46.077 | |

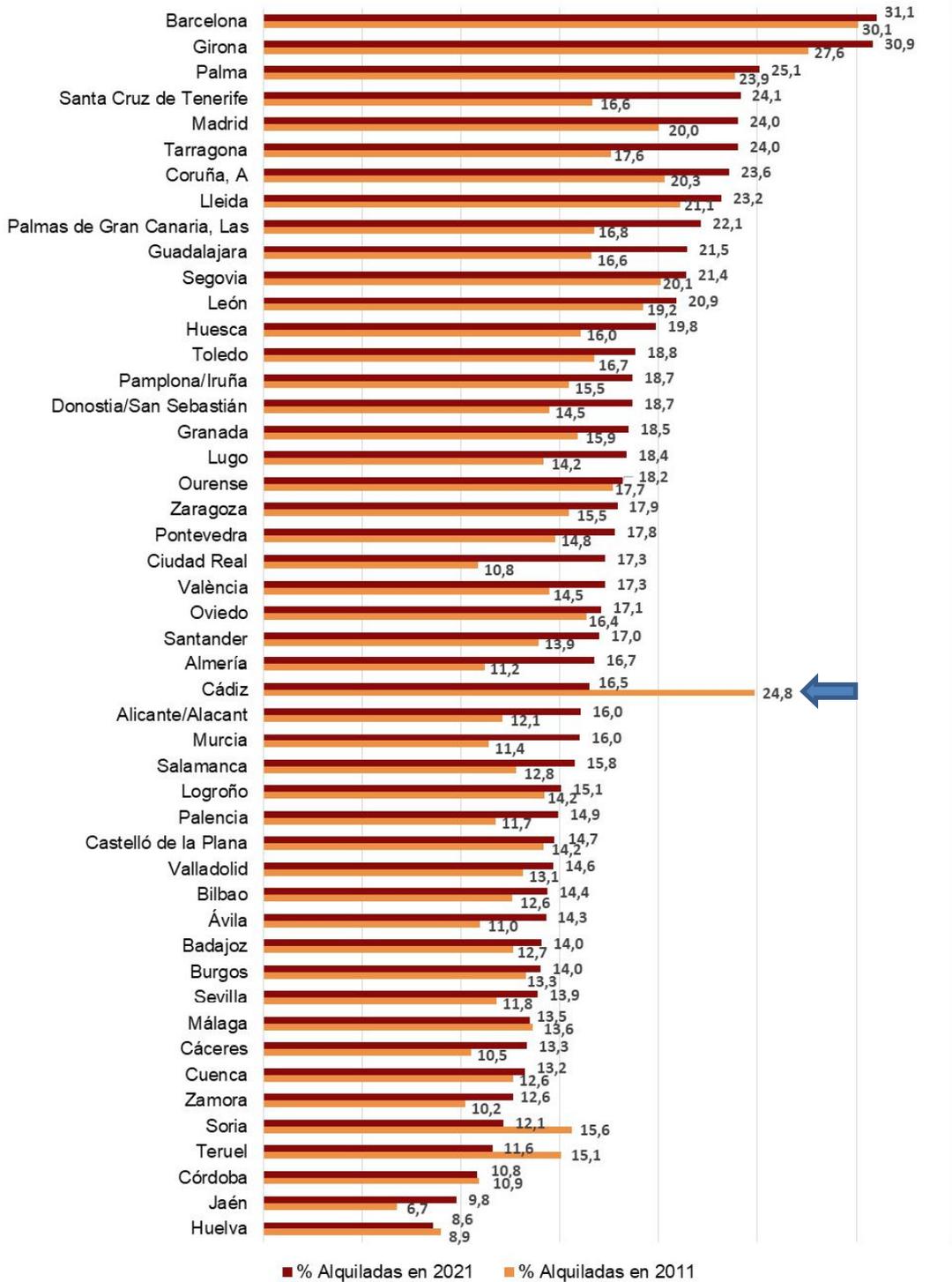
Fuente: Censos de Población y Vivienda 2021. Elaboración propia.

3.1.8.- Evolución intercensal del tipo de régimen de tenencia.

En comparación con la situación que se alcanzaba en 2011, destaca la **fuerte reducción en términos absolutos del régimen en alquiler, unas 4.000 viviendas menos**. Crece en unas 2.400 viviendas el régimen en propiedad, al tiempo que crecen, en menor medida otros regímenes de tenencia.

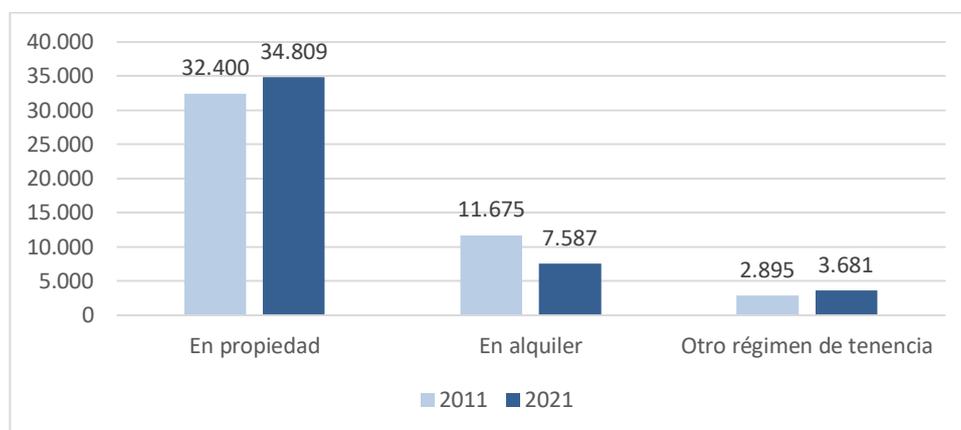
Es remarcable que **en 2011 era, junto con Níjar, el municipio con el mayor porcentaje de vivienda en alquiler de Andalucía**, con un 24,85% de viviendas (11.670 unidades), encontrándose ambos entre los 50 municipios con mayor porcentaje de viviendas en alquiler de España.

PORCENTA DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE ALQUILER 2011-2021 EN CAPITALES DE
PROVINCIA ESPAÑOLA



Fuente: INE.

EVOLUCIÓN DEL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA EN CÁDIZ CAPITAL 2011-2021



| | 2021 | | 2011 | | Diferencia 2011 | Incremento 2011 |
|---------------------------------|--------|--------|--------|--------|-----------------|-----------------|
| | nº | % | nº | % | | |
| En propiedad | 34.809 | 75,5% | 32.400 | 69,0% | 2.409 | 7,4% |
| En alquiler | 7.587 | 16,5% | 11.675 | 24,9% | -4.088 | -35,0% |
| Otro régimen de tenencia | 3.681 | 8,0% | 2.895 | 6,2% | 786 | 27,2% |
| Total | 46.077 | 100,0% | 46.970 | 100,0% | -893 | -1,9% |

Fuente: Censos de Población y Vivienda 2011-2021. Elaboración propia.

Por zonas destaca el cambio en el régimen de tenencia que experimenta el Centro Histórico, de las citadas 4.000 viviendas menos en alquiler, 3.819 se localizaban en esta zona del municipio. La mayoría de estas viviendas, 2.576, han pasado al régimen en propiedad, mientras que 589 se registran ahora en otro régimen de tenencia y; por último, se registran 654 hogares menos.

EVOLUCIÓN DEL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA EN CASCO HISTÓRICO 2011-2021

| | CASCO HISTÓRICO | | | | | |
|---------------------------------|-----------------|--------|--------|--------|-----------------|-----------------|
| | 2021 | | 2011 | | Diferencia 2011 | Incremento 2011 |
| | nº | % | nº | % | | |
| En propiedad | 9.996 | 68,3% | 7.420 | 48,5% | 2.576 | 34,7% |
| En alquiler | 3.336 | 22,8% | 7.155 | 46,8% | -3.819 | -53,4% |
| Otro régimen de tenencia | 1.299 | 8,9% | 710 | 4,6% | 589 | 83,0% |
| Total | 14.631 | 100,0% | 15.285 | 100,0% | -654 | -4,3% |

Fuente: Censos de Población y Vivienda 2011-2021. Elaboración propia.

Por el contrario, la situación intercensal en Extramuros apenas ha variado.

EVOLUCIÓN DEL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA EN EXTRAMUROS 2011-2021

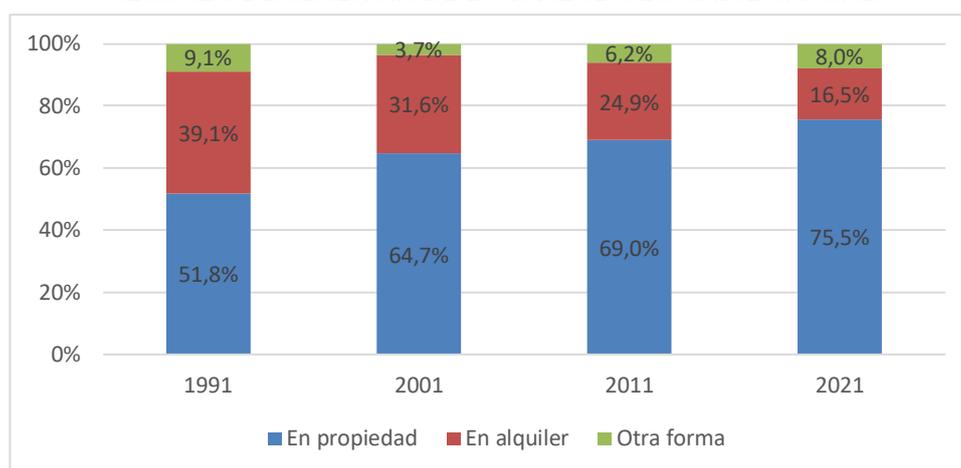
| | EXTRAMUROS | | | | | |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------------|--------------------|
| | 2021 | | 2011 | | Diferencia 2011 | Incremento 2011 |
| | nº | % | nº | % | | |
| En propiedad | 24.813 | 78,9% | 24.980 | 78,8% | -167 | -0,7% |
| En alquiler | 4.251 | 13,5% | 4.520 | 14,3% | -269 | -6,0% |
| Otro régimen de tenencia | 2.382 | 7,6% | 2.185 | 6,9% | 197 | 9,0% |
| Total | 31.446 | 100,0% | 31.685 | 100,0% | -239 | -0,8% |

Fuente: Censos de Población y Vivienda 2011-2021. Elaboración propia.

Si se retrocede hasta el Censo de 1991 se observa claramente el fuerte aumento del régimen de propiedad y la disminución del alquiler. En 1991 la propiedad se correspondía únicamente con la mitad de los hogares, correspondiendo el 40% al régimen en alquiler. Se ha pasado de 26.146 hogares en propiedad y 19.746 en alquiler en 1991 a los 34.809 hogares en propiedad y 7.587 en alquiler de 2021.

Si en 1991 el régimen en alquiler representaba cerca del 40% de las viviendas (19.746 unidades de 50.481), en 2001 la cifra se reduce a poco más del 30% (13.399 unidades de 42.413), en 2011 a menos del 25% (11.675 de 46.970 unidades), mientras que por último en 2021 se reduce al 16,5% (7.587 de 46.077 unidades).

REGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA EN CÁDIZ CAPITAL

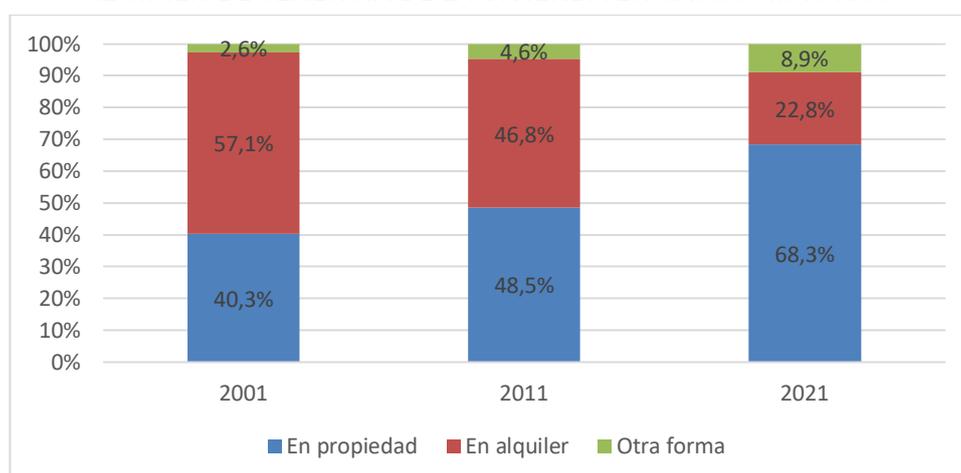


Fuente: Censo de Población y Vivienda de 1991-2021. Elaboración propia

A nivel inframunicipal, es en el Casco Histórico donde esta reducción del régimen de alquiler frente al de propiedad se hace más notoria. En este ámbito en 2001 bajo este régimen

se encontraba el 57% de los hogares (8.153 de los 14.277) mientras que en 2011 había bajado al 47% (7.155 de los 15.285 hogares) y finalmente en 2021 se sitúa en el 22,8% (3.336 de los 14.631 hogares).

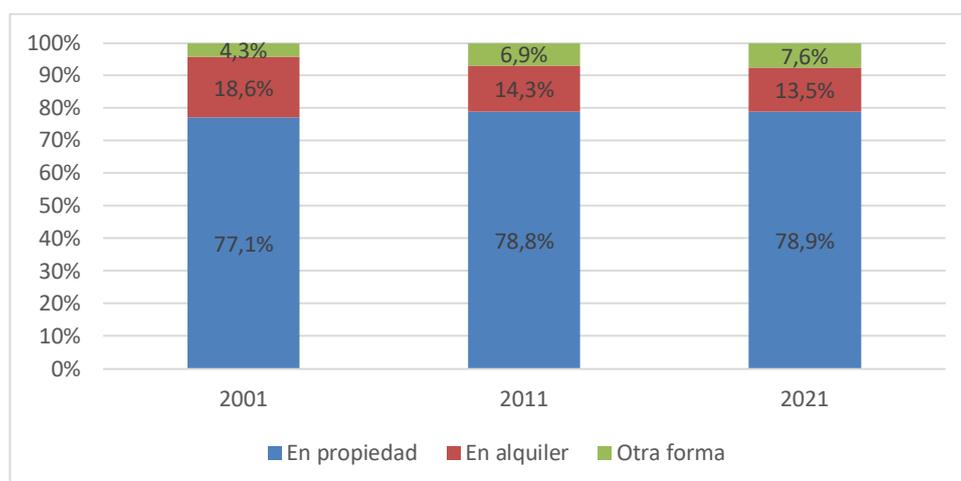
REGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA EN CASCO HISTÓRICO



Fuente: Censos de Población y Vivienda de 2001-2021. Elaboración propia

En Extramuros también se ha visto reducido el número de viviendas bajo el régimen de alquiler, aunque en menor proporción. Aquí el alquiler ha pasado de representar un 18% (5.246 de 28.136 hogares) en 2001, a un 14% (4.520 de 31.685 hogares) en 2011 y finalmente a un 13,5% (4.251 de 31.446 hogares).

REGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA EN EXTRAMUROS



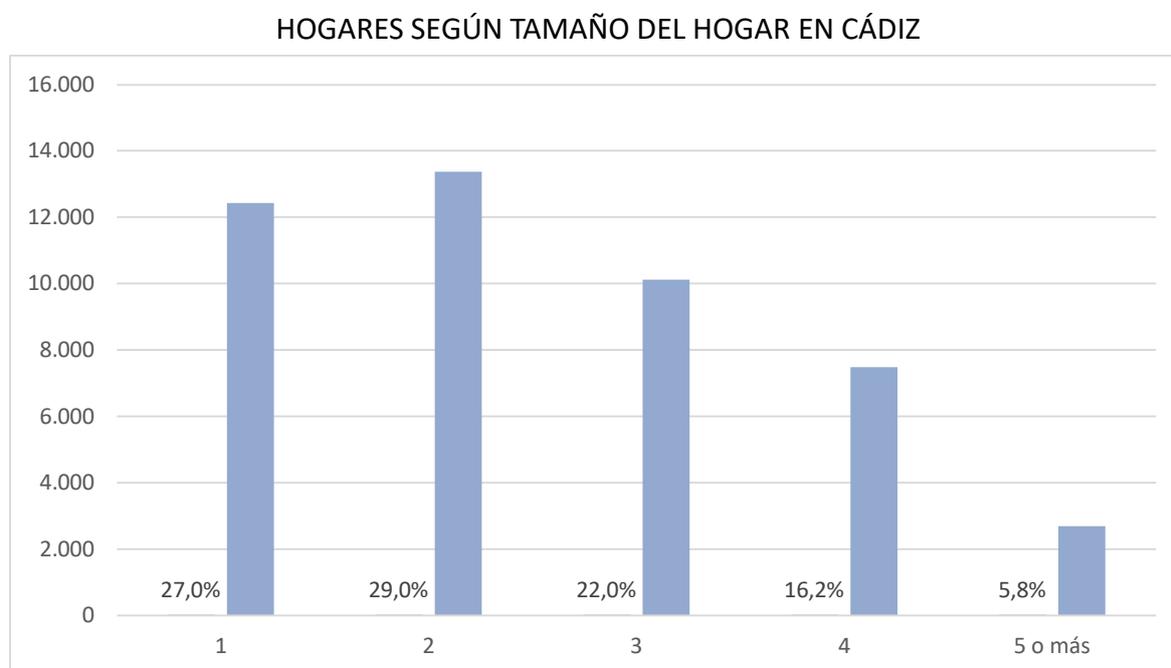
Fuente: Censos de Población y Vivienda de 2001-2021. Elaboración propia

3.2.- ANÁLISIS DE LOS HOGARES.

En cuanto a la evolución de los hogares en relación con el parque edificatorio, resulta necesario considerar diversas magnitudes, tales como el tamaño del hogar, el régimen de tenencia de la vivienda en la cual se aloja el núcleo familiar, la estructura del núcleo familiar que conforma el hogar, así como la evolución interanual del número de hogares con relación a la evolución del conjunto de la población y del parque de viviendas familiares.

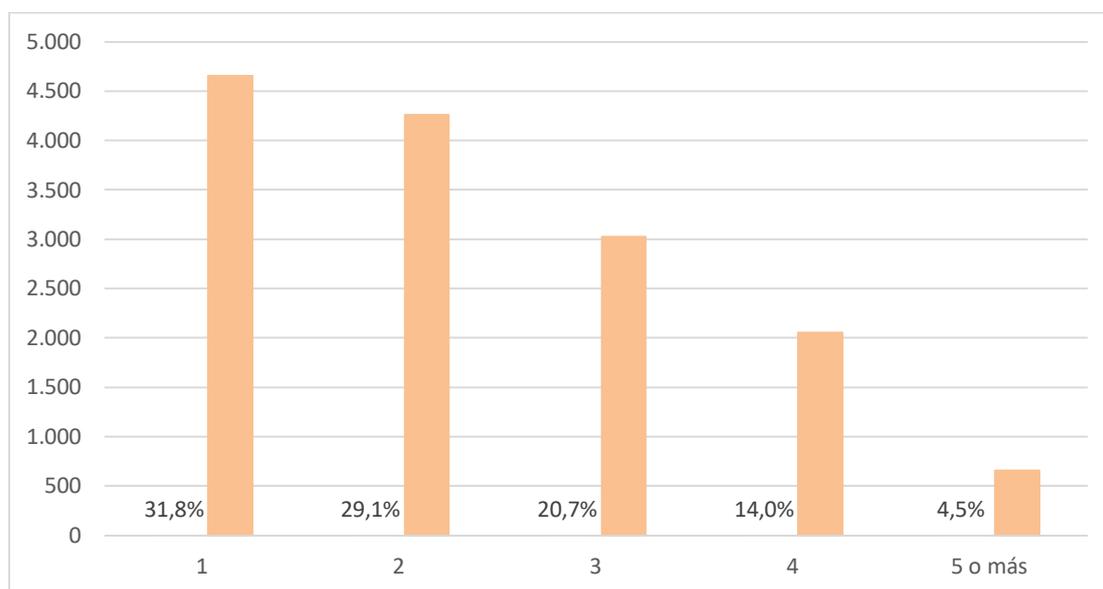
3.2.1.- Hogares-tamaño del hogar

Las siguientes gráficas muestran que el tamaño de hogar predominante a nivel municipal y en Extramuros son los formados por 2 personas, con una tasa del 29%, lo que encaja con la situación que se alcanza a nivel estatal (28,1%), seguidos de cerca por los hogares unipersonales, que muestran una tasa del 27% respecto del total de hogares (del 24,8% en Extramuros). El Centro Histórico muestra claras diferencias con Extramuros, donde el tamaño de hogar predominante es el unipersonal (32%), mostrando un porcentaje de hogares con 2 miembros similar a Extramuros (29%) y presentando, por tanto, menores porcentajes de hogares de más de 3 miembros que la situación que caracteriza a Extramuros.

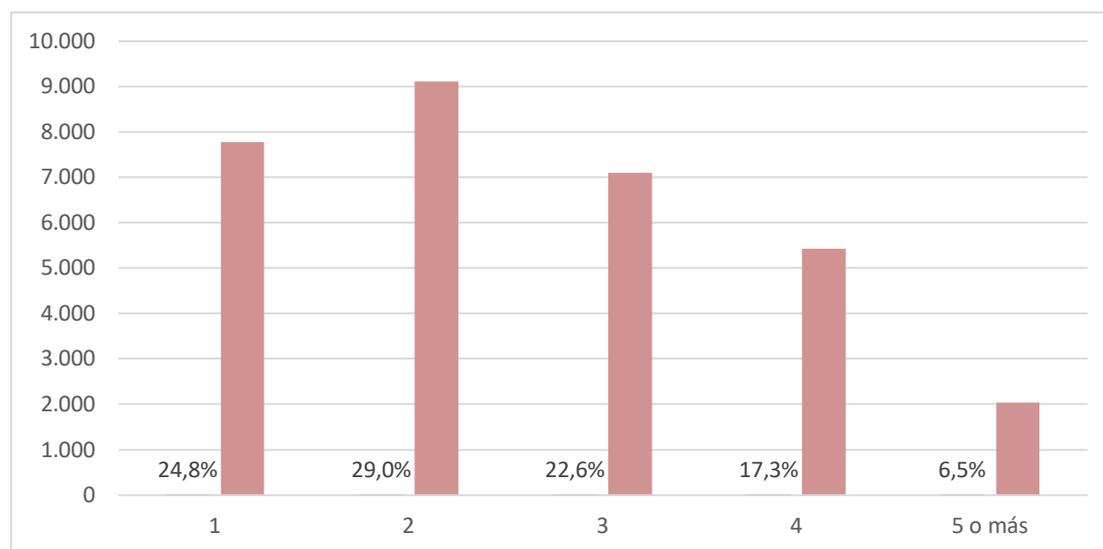


Fuente: Censo de Población y Vivienda de 2021.

HOGARES SEGÚN TAMAÑO DEL HOGAR EN CENTRO HISTÓRICO



HOGARES SEGÚN TAMAÑO DEL HOGAR EN EXTRAMUROS



Fuente: Censo de Población y Vivienda de 2021.

3.2.2.- Hogares-régimen de tenencia.

El análisis del tamaño de los hogares en función del régimen de tenencia de la vivienda en la cual se alojan vuelve a mostrar una clara primacía de la propiedad en todo tipo de hogares. No obstante, el alquiler alcanza tasas más elevadas en los hogares unipersonales, así como en los formados por 5 o más personas, al igual que ocurre con otros tipos de regímenes

de tenencia, mientras que las mayores tasas de vivienda en propiedad se dan en los hogares formados por 2, 3 o, especialmente, 4 personas.

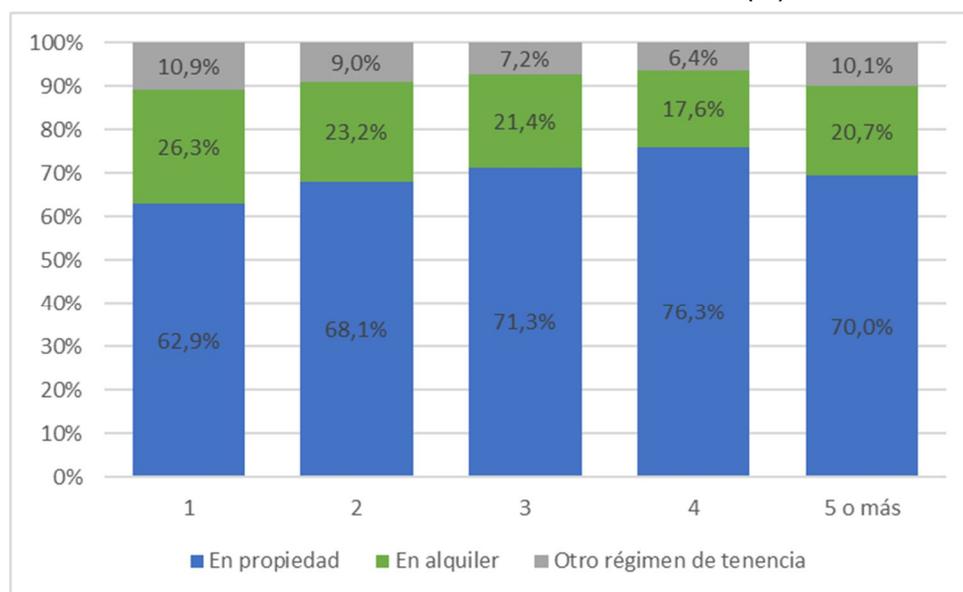
TAMAÑO DEL HOGAR SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA EN 2021 (UNIDADES Y %).

| Tamaño del hogar | Total Nº | En propiedad | | En alquiler | | Otro régimen de tenencia | |
|------------------|-------------|--------------|-------|-------------|-------|--------------------------|-------|
| | | Nº | % | Nº | % | Nº | % |
| Total | 46.071 | 34.809 | 75,6% | 7.587 | 16,5% | 3.678 | 8,0% |
| 1 | 12.432 | 8.643 | 69,5% | 2.430 | 19,5% | 1.353 | 10,9% |
| 2 | 13.359 | 10.284 | 77,0% | 2.103 | 15,7% | 975 | 7,3% |
| 3 | 10.122 | 7.887 | 77,9% | 1.578 | 15,6% | 657 | 6,5% |
| 4 | 7.473 | 6.003 | 80,3% | 1.005 | 13,4% | 468 | 6,3% |
| 5 o más | 2.685 | 1.989 | 74,1% | 468 | 17,4% | 225 | 8,4% |

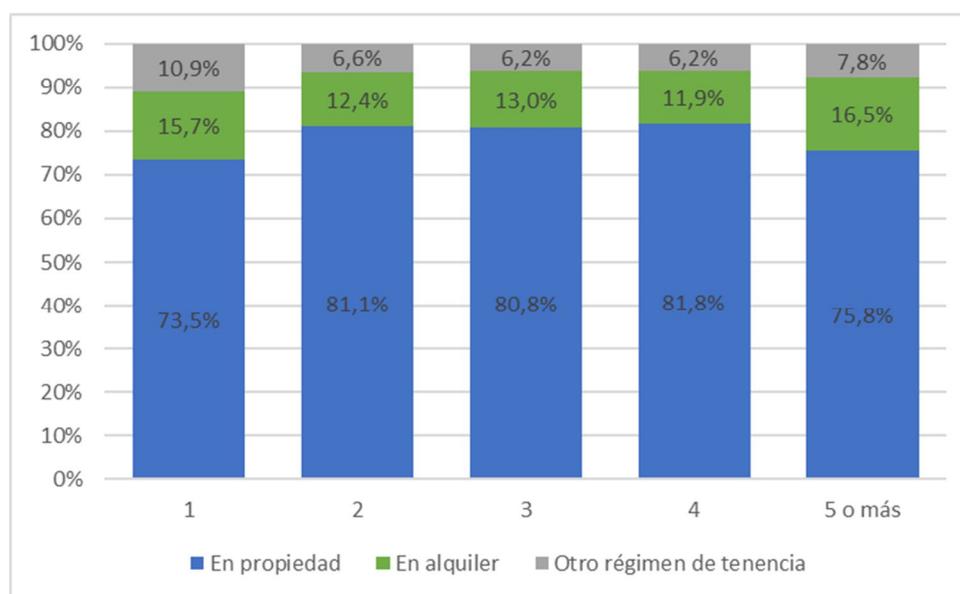
Fuente: Censo de Población y Vivienda de 2021. Elaboración propia

Esta distribución se sucede tanto en Centro Histórico como en Extramuros, si bien con una mayor significancia del alquiler en el caso del Centro Histórico.

TAMAÑO DEL HOGAR SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA EN 2021 (%). CENTRO HISTÓRICO



TAMAÑO DEL HOGAR SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA EN 2021 (%). EXTRAMUROS



Fuente: Censo de Población y Vivienda de 2021. Elaboración propia

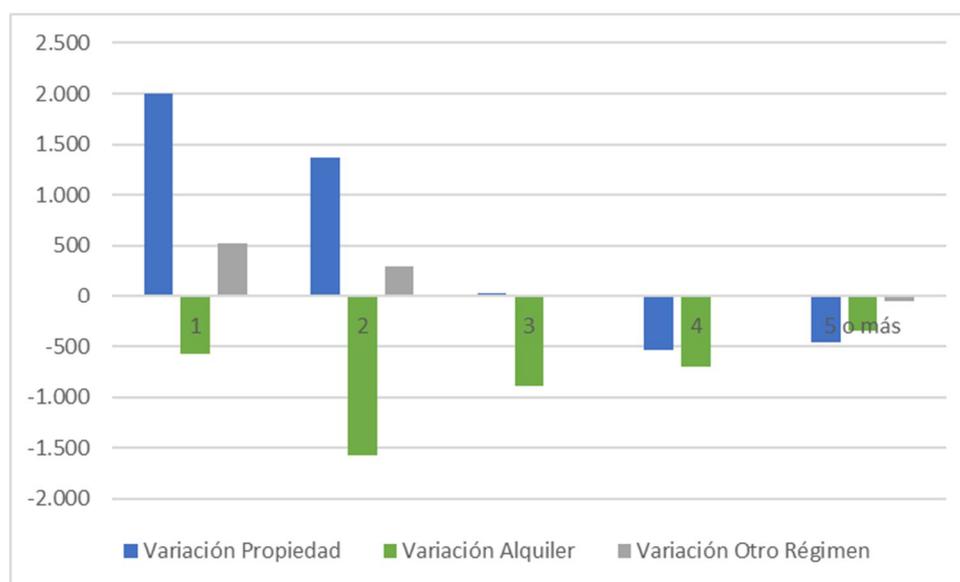
En todo caso, las siguientes tablas y gráficas muestran que al contrario de lo que sucede a nivel estatal, la evolución de los regímenes de tenencia es favorable al régimen en propiedad, que en el conjunto de tamaños de hogar avanza en un 7,5% respecto del Censo anterior, frente al retroceso del -35% experimentado por el alquiler. No obstante, el mayor aumento de la propiedad se produce en los hogares unipersonales, que experimentan un espectacular aumento de cerca del 30% durante este último decenio: de las 2.400 nuevas viviendas en propiedad en 2021 respecto a 2011, 2.000 la constituyen hogares unipersonales.

Así mismo, también hay que destacar el gran aumento de otros tipos de regímenes de tenencia en los hogares formados por una persona, con un aumento de más del 60%. Por el contrario, los hogares formados por 2, 3, 4 o 5 o más personas en régimen de alquiler experimentan un retroceso, con tasas que oscilan entre el -36% y el -43%.

VARIACIÓN INTERCENSAL DEL TAMAÑO DE HOGAR SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA ENTRE
2011 Y 2021 (UNIDADES Y %)

| Tamaño del hogar | Variación Hogares | | Variación Propiedad | | Variación Alquiler | | Variación Otro Régimen | |
|------------------|-------------------|--------|---------------------|--------|--------------------|--------|------------------------|--------|
| | Nº | % | Nº | % | Nº | % | Nº | % |
| Total | -894 | -1,9% | 2.414 | 7,5% | -4.083 | -35,0% | 778 | 26,8% |
| 1 | 1.962 | 18,7% | 2.003 | 30,2% | -570 | -19,0% | 518 | 62,0% |
| 2 | 89 | 0,7% | 1.369 | 15,4% | -1.572 | -42,8% | 295 | 43,4% |
| 3 | -843 | -7,7% | 27 | 0,3% | -887 | -36,0% | 22 | 3,5% |
| 4 | -1.247 | -14,3% | -532 | -8,1% | -700 | -41,1% | -7 | -1,5% |
| 5 o más | -860 | -24,3% | -461 | -18,8% | -352 | -42,9% | -55 | -19,6% |

VARIACIÓN INTERCENSAL DEL TAMAÑO DE HOGAR SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA ENTRE
2011 Y 2021



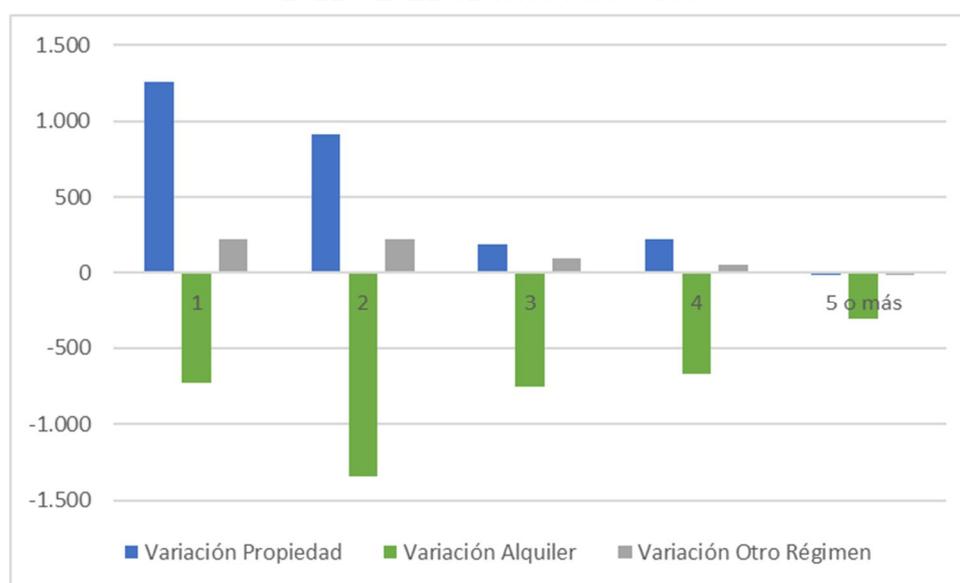
Fuente: Censo de Población y Vivienda de 2021. Elaboración propia

Por grandes zonas de la Ciudad, es muy destable que la propiedad aumenta en todas las categorías de tamaño del hogar a excepción de los de 5 o más personas en el Centro Histórico, si bien particularmente los unipersonales, con un aumento del 75% (1.260 hogares), así como el fuerte descenso de los hogares en régimen de alquiler, particularmente los de 2, 3 y 4 personas, con reducciones entre el 50 y el 65%.

VARIACIÓN INTERCENSAL DEL TAMAÑO DE HOGAR SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA ENTRE 2011 Y 2021 (UNIDADES Y %) CENTRO HISTÓRICO

| Tamaño del hogar | Variación Hogares | | Variación Propiedad | | Variación Alquiler | | Variación Otro Régimen | |
|------------------|-------------------|--------|---------------------|-------|--------------------|--------|------------------------|--------|
| | Nº | % | Nº | % | Nº | % | Nº | % |
| Total | -649 | -4,2% | 2.573 | 34,7% | -3.817 | -53,4% | 589 | 83,0% |
| 1 | 757 | 19,5% | 1.260 | 75,7% | -724 | -37,2% | 227 | 81,1% |
| 2 | -222 | -5,0% | 912 | 46,1% | -1.346 | -57,8% | 226 | 145,8% |
| 3 | -471 | -13,5% | 187 | 9,5% | -752 | -53,7% | 99 | 82,5% |
| 4 | -396 | -16,2% | 223 | 16,6% | -670 | -65,0% | 57 | 76,0% |
| 5 o más | -339 | -34,2% | -9 | -1,9% | -305 | -69,3% | -14 | -17,5% |

VARIACIÓN INTERCENSAL DEL TAMAÑO DE HOGAR SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA ENTRE 2011 Y 2021 CENTRO HISTÓRICO



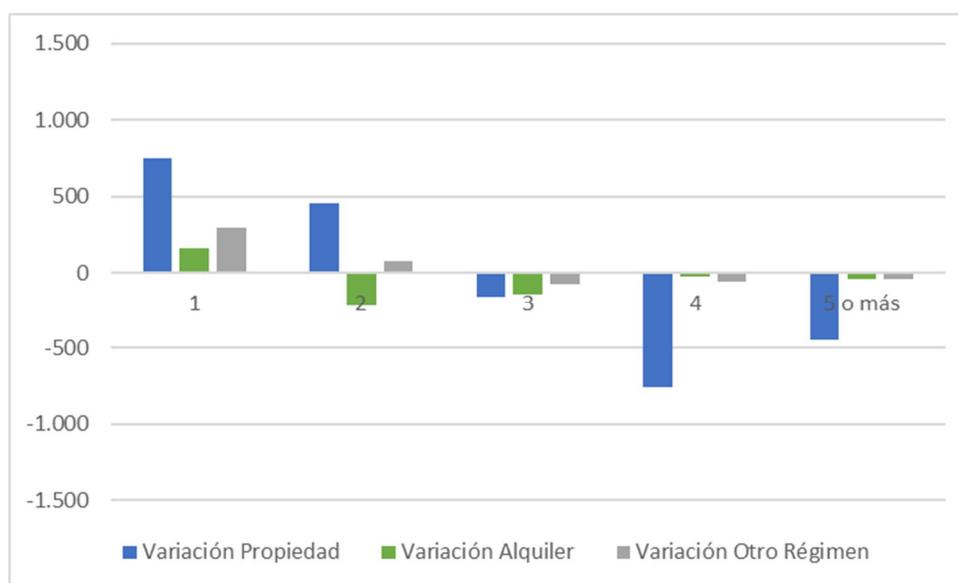
Fuente: Censo de Población y Vivienda de 2021. Elaboración propia

En Extramuros, por el contrario, en relación a la propiedad, solo crecen los unipersonales y los formados por 2 personas, mientras que los de 3, y particularmente 4 y 5 o más personas disminuyen. En relación al alquiler, en Extramuros sí crecen los unipersonales, mientras que, al igual que en el Centro Histórico descienden el resto de tamaños del hogar, aunque con menores cifras absolutas.

VARIACIÓN INTERCENSAL DEL TAMAÑO DE HOGAR SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA ENTRE 2011 Y 2021 (UNIDADES Y %) EXTRAMUROS

| Tamaño del hogar | Variación Hogares | | Variación Propiedad | | Variación Alquiler | | Variación Otro Régimen | |
|------------------|-------------------|--------|---------------------|--------|--------------------|--------|------------------------|--------|
| | Nº | % | Nº | % | Nº | % | Nº | % |
| Total | -245 | -0,8% | -165 | -0,7% | -266 | -5,9% | 186 | 8,5% |
| 1 | 1.202 | 18,3% | 746 | 15,0% | 163 | 15,5% | 291 | 52,4% |
| 2 | 308 | 3,5% | 454 | 6,5% | -217 | -16,1% | 72 | 13,7% |
| 3 | -375 | -5,0% | -160 | -2,7% | -141 | -13,2% | -77 | -15,0% |
| 4 | -848 | -13,5% | -758 | -14,6% | -27 | -4,0% | -61 | -15,3% |
| 5 o más | -524 | -20,5% | -446 | -22,5% | -44 | -11,6% | -41 | -20,5% |

VARIACIÓN INTERCENSAL DEL TAMAÑO DE HOGAR SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA ENTRE 2011 Y 2021 EXTRAMUROS



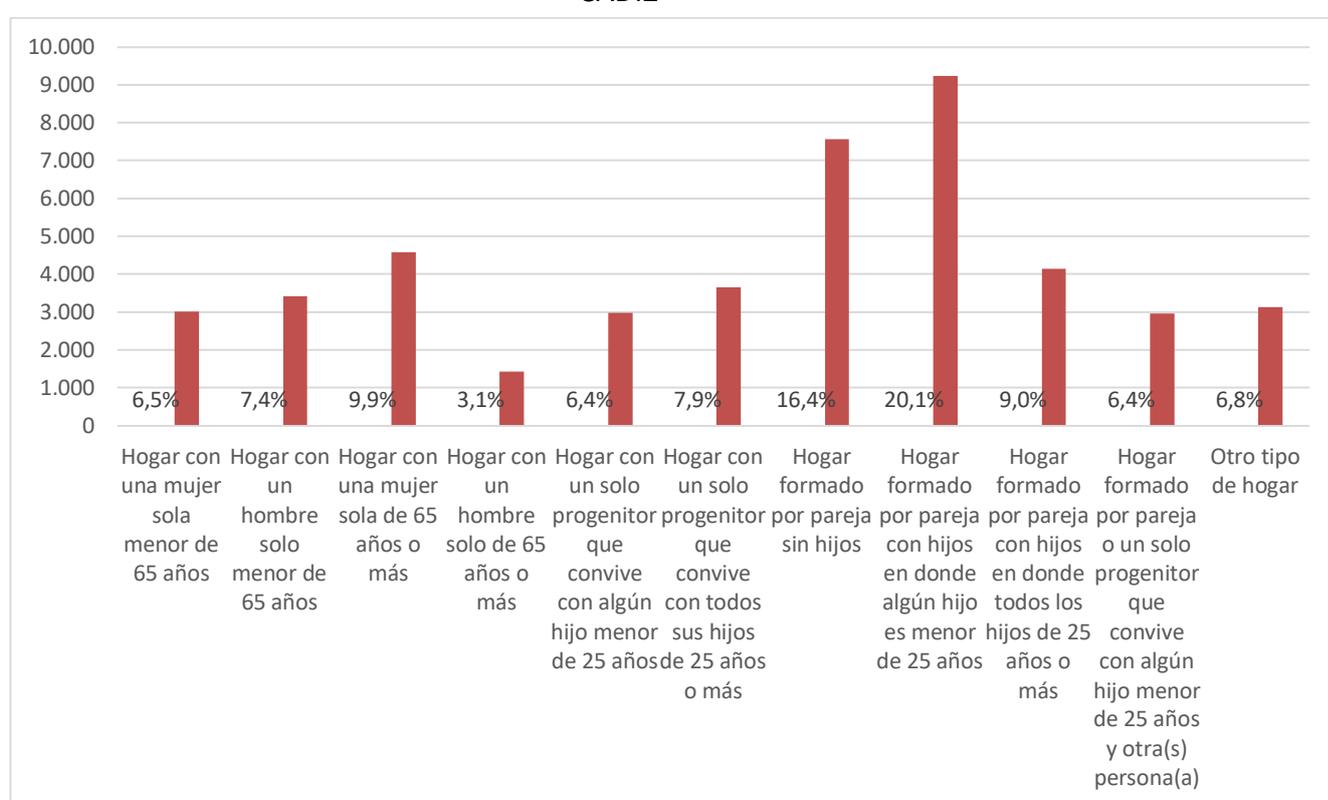
Fuente: Censo de Población y Vivienda de 2021. Elaboración propia

En definitiva, lo más reseñable es que el avance de la propiedad es evidente en los hogares unipersonales y los formados por 2 miembros, el retroceso del alquiler en todas las tipologías de hogar en el Centro Histórico y la disminución del tamaño de hogar en régimen de propiedad en Extramuros.

3.2.3.- Hogares-Estructura del hogar

El 27% de los hogares en Cádiz son unipersonales, destacando el grupo formado por una mujer sola mayor de 65 años, que supone 1 de cada 10 hogares de la Ciudad. El grupo más numeroso lo forman las parejas con hijos/as, con un 35%, le siguen las parejas sin hijos/as (16,4%), las familias monoparentales (14,4%) y otro tipo de hogar (6,8%).

TAMAÑO DEL HOGAR SEGÚN SU ESTRUCTURA EN 2021 (UNIDADES Y %) MUNICIPIO DE CÁDIZ



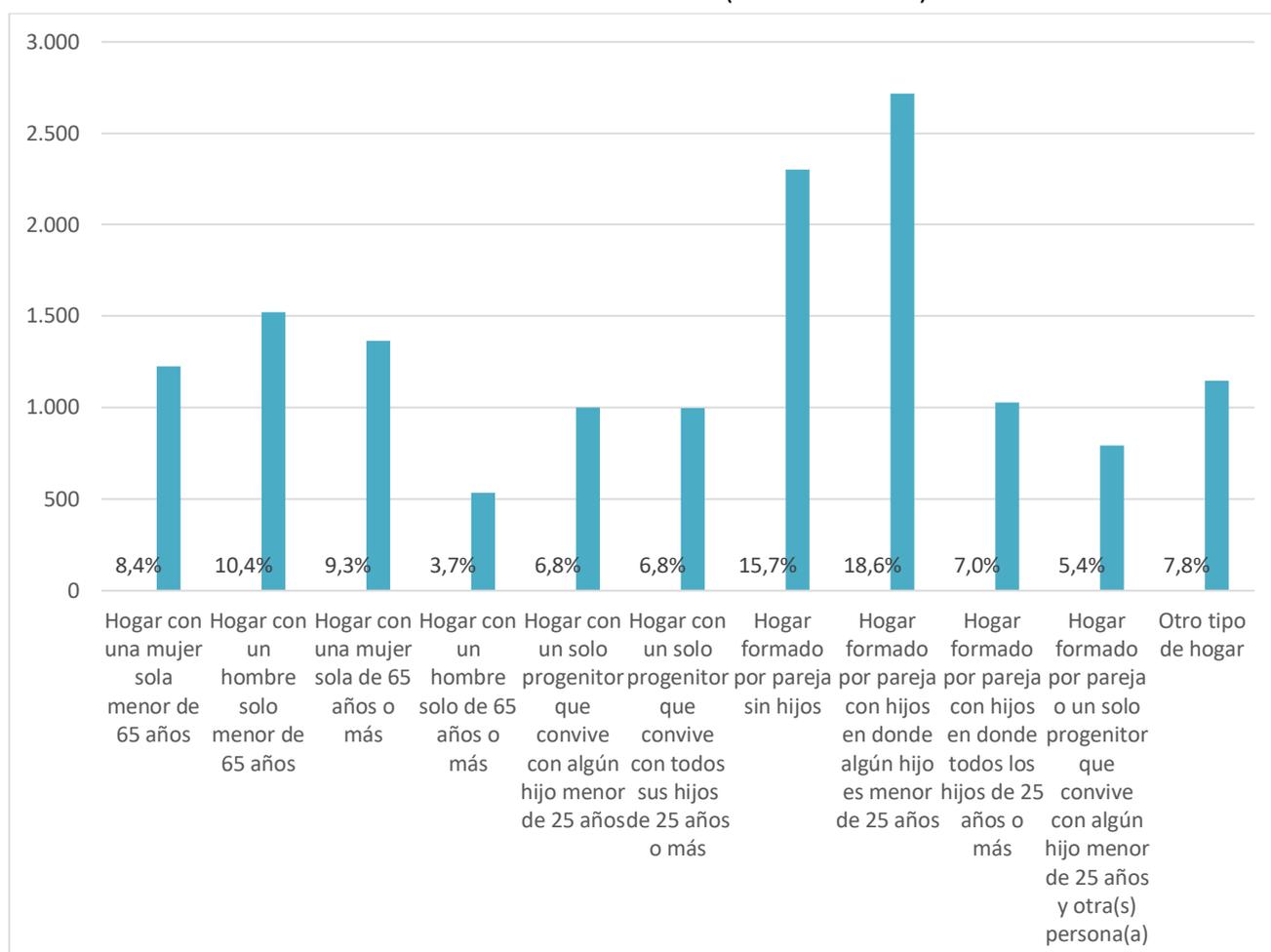
| | nº | % |
|--------------------------|--------|--------|
| Unipersonales | 12.432 | 27,0% |
| Monoparentales | 6.618 | 14,4% |
| Parejas con hijos | 16.338 | 35,5% |
| Parejas sin hijos | 7.557 | 16,4% |
| Otro tipo | 3.126 | 6,8% |
| Total | 46.071 | 100,0% |

Fuente: Censo de Población y Vivienda de 2021. Elaboración propia

Las mayores diferencias porcentuales entre ambas zonas de la Ciudad se dan en el grupo formado por un hombre solo menor de 65 años a favor del Centro Histórico. En el cómputo global de hogares unipersonales, estos tienen un mayor peso relativo en el Centro Histórico, donde alcanzan el 32%, constituyendo como la estructura de hogar predominante en esta zona, frente al 24% de Extramuros, donde la situación más habitual es el de hogar formado por una mujer sola mayor de 65 años; es decir, destaca el hecho de que en el Centro Histórico los hogares unipersonales son los predominantes y tienen un perfil más joven que en Extramuros.

La segunda diferencia destacable entre zonas es la menor proporción de parejas con hijos en el Centro Histórico, del 31%, mientras que en Extramuros alcanzan el 37,5% (grupo predominante).

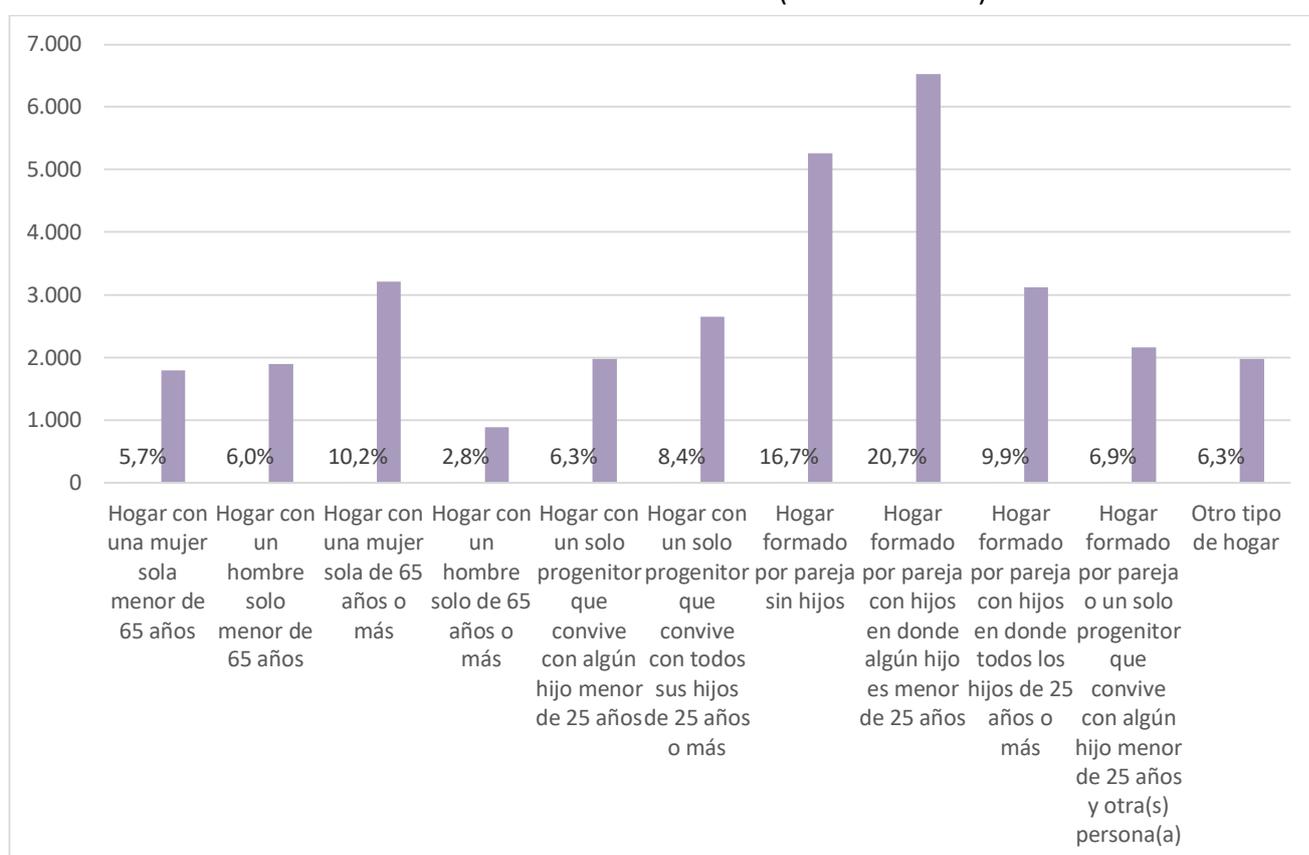
TAMAÑO DEL HOGAR SEGÚN SU ESTRUCTURA EN 2021 (UNIDADES Y %) CENTRO HISTÓRICO



| | nº | % |
|--------------------------|--------|--------|
| Unipersonales | 4.644 | 31,7% |
| Monoparentales | 1.995 | 13,6% |
| Parejas con hijos | 4.533 | 31,0% |
| Parejas sin hijos | 2.301 | 15,7% |
| Otro tipo | 1.146 | 7,8% |
| Total | 14.619 | 100,0% |

Fuente: Censo de Población y Vivienda de 2021. Elaboración propia

TAMAÑO DEL HOGAR SEGÚN SU ESTRUCTURA EN 2021 (UNIDADES Y %) EXTRAMUROS

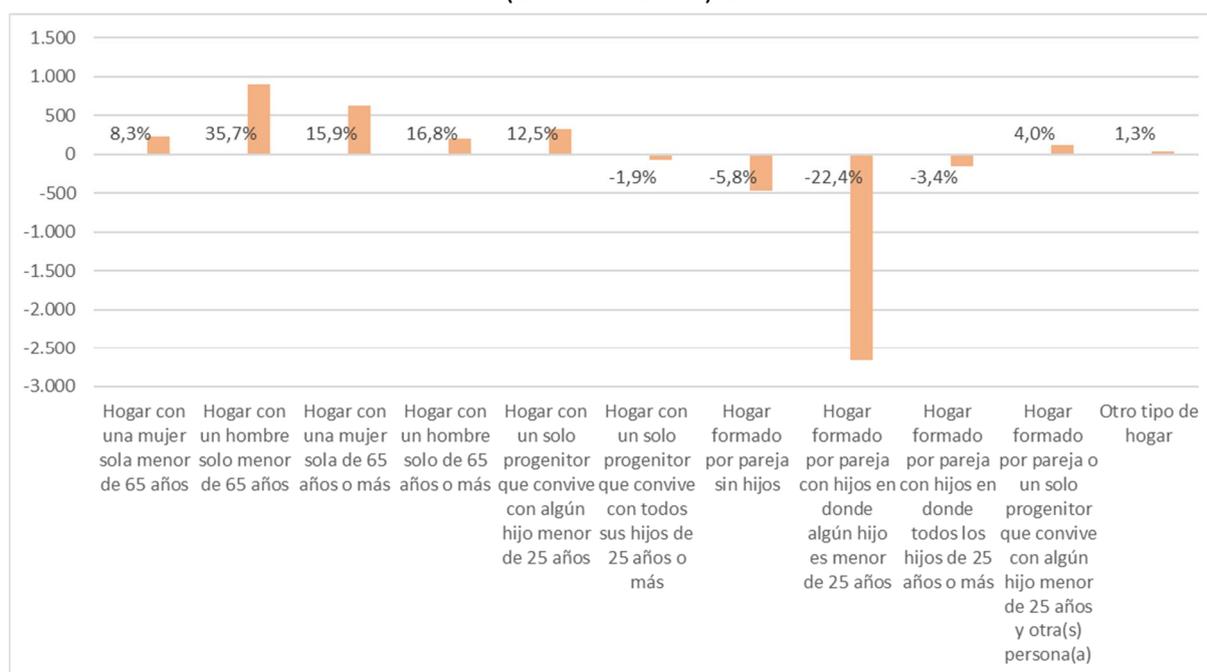


| | nº | % |
|--------------------------|--------|--------|
| Unipersonales | 7.785 | 24,8% |
| Monoparentales | 4.623 | 14,7% |
| Parejas con hijos | 11.796 | 37,5% |
| Parejas sin hijos | 5.262 | 16,7% |
| Otro tipo | 1.977 | 6,3% |
| Total | 31.443 | 100,0% |

Fuente: Censo de Población y Vivienda de 2021. Elaboración propia

En cuanto a su evolución, es muy destacable el fuerte aumento de los hogares unipersonales, que han crecido en un 18,7% (de 10.470 hogares en 2011 a 12.432 en 2021), lo que se ajusta a la tendencia nacional, del 19%. También crecen las familias monoparentales, un 4% (de 6.360 a 6.618) y la categoría de otro tipo de hogar (3.085 a 3.126). Esto en detrimento del retroceso experimentado por los hogares formados por parejas con hijos, especialmente el grupo de Hogar formado por pareja con hijos en donde algún hijo es menor de 25 años; es decir de parejas jóvenes, que retroceden un 22%, pasando de 19.030 hogares en 2011 a 16.338 en 2021. A nivel municipal crecen todos los subgrupos de hogares unipersonales, destacando con un incremento del 35% los compuestos por un hombre solo menor de 65 años.

VARIACIÓN INTERCENSAL DEL TAMAÑO DE HOGAR SEGÚN SU ESTRUCTURA ENTRE 2011 Y 2021 (UNIDADES Y %) CÁDIZ



| | nº | % |
|--------------------------|--------|--------|
| Unipersonales | 1.962 | 18,7% |
| Monoparentales | 258 | 4,1% |
| Parejas con hijos | -2.692 | -14,1% |
| Parejas sin hijos | -463 | -5,8% |
| Otro tipo | 41 | 1,3% |
| Total | -894 | -1,9% |

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2021.

Por grandes zonas de la Ciudad la dinámica de los hogares unipersonales difiere bastante. En el Centro Histórico solo crecen los hogares formados por un hombre o mujer solo/a menor de 65 años (un 44% y el 36% respectivamente), disminuyendo la proporción de hogares con un hombre o mujer solo/a mayor de 65 años. En Extramuros en cambio, retrocede el subgrupo predominante, Hogar con una mujer sola menor de 65 años, un -5,5%, mientras que el resto de subgrupos crece.

El grupo de familias monoparentales crece en ambas zonas de la Ciudad, del 46% en Centro Histórico al 30% en Extramuros, mientras que las parejas sin hijos se mantienen estables en Extramuros y decrecen un 17% en el Centro Histórico, pasando de 2.780 a 2.301 hogares.

VARIACIÓN INTERCENSAL DEL TAMAÑO DE HOGAR SEGÚN SU ESTRUCTURA ENTRE 2011 Y 2021 (UNIDADES Y %) CENTRO HISTÓRICO



| | nº | % |
|--------------------------|------|--------|
| Unipersonales | 749 | 19,2% |
| Monoparentales | -25 | -1,2% |
| Parejas con hijos | -912 | -16,7% |
| Parejas sin hijos | -479 | -17,2% |
| Otro tipo | 1 | 0,1% |
| Total | -666 | -4,4% |

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2021.

La mayor pérdida en Extramuros, y en el conjunto de toda la Ciudad, se refiere a los hogares formados por parejas con hijos donde algún hijo es menor de 25 años, lo que equivale a 1.853 hogares menos.

VARIACIÓN INTERCENSAL DEL TAMAÑO DE HOGAR SEGÚN SU ESTRUCTURA ENTRE 2011 Y 2021 (UNIDADES Y %) EXTRAMUROS



| | nº | % |
|--------------------------|--------|--------|
| Unipersonales | 1.210 | 18,4% |
| Monoparentales | 283 | 6,5% |
| Parejas con hijos | -1.789 | -13,2% |
| Parejas sin hijos | 22 | 0,4% |
| Otro tipo | 37 | 1,9% |
| Total | -237 | -0,7% |

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2021.

3.4.- OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA LIBRE

En el presente apartado se incorpora una síntesis de los aspectos más relevantes del comportamiento de la oferta en el mercado de vivienda a distintas escalas: local, provincial, regional y nacional. Se pretende contribuir al diagnóstico de la necesidad y demanda de vivienda en Cádiz, a partir del análisis de los precios tanto de venta como de alquiler que han

imperado en los últimos años en el sector inmobiliario, con el fin de conocer la influencia de esta variable en el acceso a la vivienda.

3.4.1.- Evolución de los precios del alquiler

La Disposición adicional segunda del *Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler* establece la creación del **Sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda**. El desarrollo del sistema responde a una de las características del arrendamiento en España que es la inexistencia de estadísticas oficiales sobre precios, a nivel estatal, que sirvan de referencia a las personas particulares y a diferentes agentes que operan en este mercado, por lo que el primer objetivo de este sistema es el de establecer una sistemática para ofrecer una base de información fiable y contrastada, para conocer la situación del mercado del alquiler residencial con la meta de garantizar la transparencia y el conocimiento de la evolución del mercado del alquiler de viviendas. Con este fin, se ha realizado por parte del Servicio de Estudios Tributarios y Estadísticas de la Agencia Tributaria una explotación de la información declarada a efectos tributarios sobre arrendamientos de vivienda habitual desde el año 2015 (último dato publicado 2022) cuya información se encuentra disponible a partir de una base de datos que incluye a los bienes inmuebles que han declarado ingresos por arrendamiento. El Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda ofrece un resumen estadístico para dos tipologías constructivas: vivienda colectiva (aquellas que se disponen en un mismo edificio; bloque de pisos) y vivienda unifamiliar (adosados, chalets, etc.). Debido a la escasa representación de este último tipo de vivienda en la Ciudad se atenderá únicamente a los datos relativos a vivienda colectiva, refiriéndose a esta como simplemente vivienda.

Según este Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda, el precio medio de la vivienda alquilada en Cádiz capital en 2022 fue de 8,4 €/m², el mayor del conjunto de capitales andaluzas y de los municipios andaluces mayores de 25.000 habitantes junto con Marbella y solo por detrás de Benalmádena y Torremolinos (ambos con 8,7 €/m²).

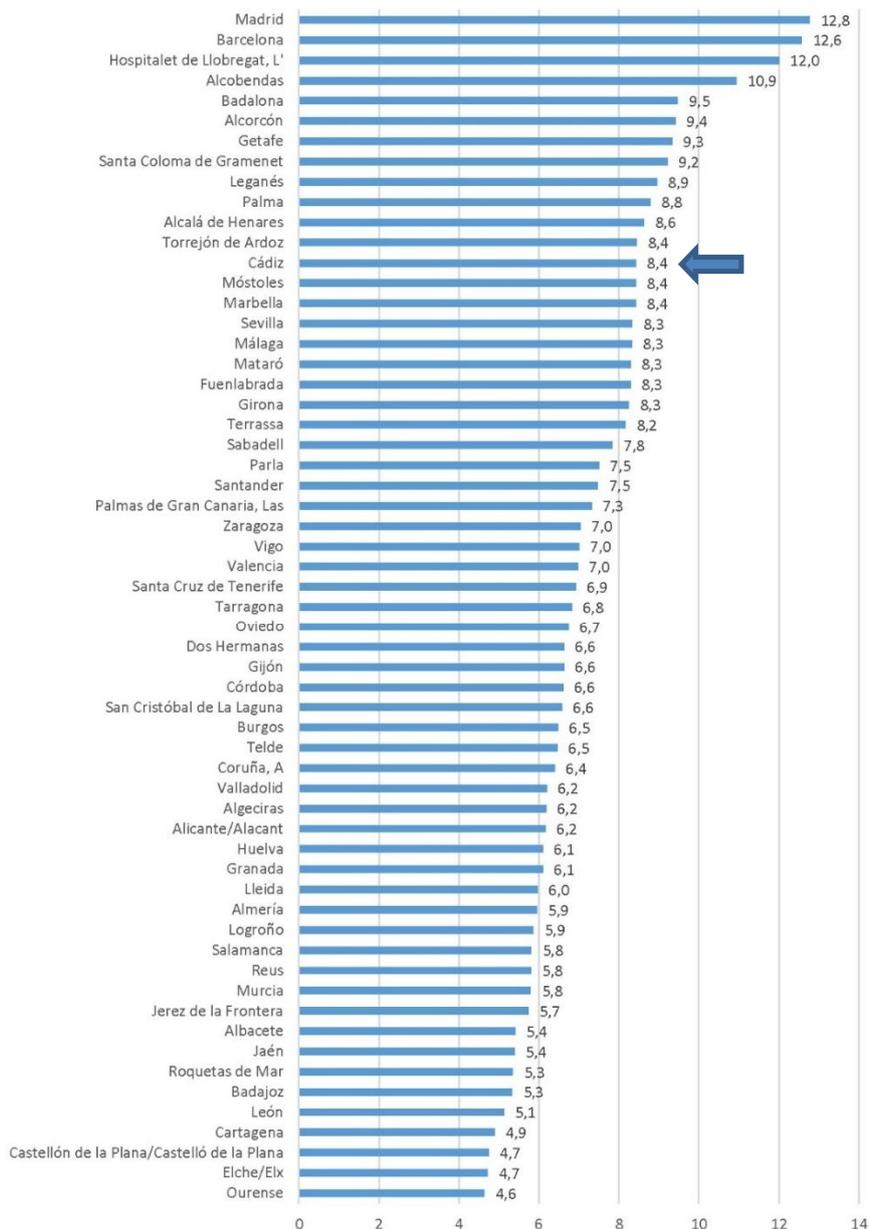
RENTA MEDIA (€/M2 AL MES), SUPERFICIE CONSTRUIDA (M2) Y CUANTÍA MEDIA (€/MES)
DEL ARRENDAMIENTO EN MUNICIPIOS ANDALUCES DE MAS DE 25.000 HABITANTES 2022.

| | Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda 2022 [Explotación estadística de fuentes tributarias ¹ (VC)] | | | | | | | | | |
|-----------------------------|--|---------------------------|-----|------|---|-----|-----|--------------------------|-----|--------|
| | Nº testigos | Renta media (€/m2.mes) | | | Cuantía media arrendamiento (€/mes) | | | Superficie media (m2) | | |
| | | M | P25 | P75 | M | P25 | P75 | M | P25 | P75 |
| ANDALUCÍA | | | | | | | | | | |
| Almería | | | | | | | | | | |
| Adra | 224 | 3,7 | 3,0 | 4,9 | 350 | 300 | 399 | 94 | 72 | 109 |
| Almería | 7.236 | 5,9 | 4,8 | 7,4 | 480 | 387 | 598 | 83 | 68 | 100 |
| Ejido, El | 1.837 | 4,7 | 3,6 | 6,0 | 370 | 308 | 427 | 79 | 66 | 104 |
| Níjar | 148 | 4,2 | 3,1 | 5,8 | 350 | 300 | 450 | 101 | 79 | 120 |
| Roquetas de Mar | 4.605 | 5,3 | 4,3 | 6,6 | 400 | 325 | 476 | 77 | 64 | 96 |
| Vícar | 623 | 4,7 | 3,8 | 6,0 | 350 | 300 | 400 | 76 | 62 | 90 |
| Cádiz | | | | | | | | | | |
| Algeciras | 2.552 | 6,2 | 5,0 | 7,8 | 468 | 400 | 550 | 81 | 65 | 96 |
| Arcos de la Frontera | 219 | 3,7 | 3,0 | 4,7 | 300 | 250 | 328 | 83 | 69 | 97 |
| Cádiz | 4.966 | 8,4 | 6,7 | 10,5 | 600 | 500 | 750 | 72 | 59 | 92 |
| Chiclana de la Frontera | 963 | 6,0 | 4,9 | 7,3 | 406 | 350 | 475 | 72 | 58 | 85 |
| Jerez de la Frontera | 4.531 | 5,7 | 4,6 | 7,0 | 455 | 385 | 565 | 85 | 70 | 106 |
| Línea de la Concepción, La | 892 | 7,2 | 5,6 | 8,6 | 525 | 450 | 650 | 80 | 64 | 97 |
| Puerto de Santa María, El | 2.829 | 6,7 | 5,3 | 8,5 | 498 | 400 | 600 | 77 | 64 | 95 |
| Puerto Real | 804 | 6,0 | 4,9 | 7,1 | 450 | 400 | 525 | 83 | 70 | 97 |
| Rota | 1.466 | 6,8 | 5,0 | 11,8 | 467 | 380 | 950 | 79 | 63 | 96 |
| San Fernando | 2.781 | 6,1 | 5,1 | 7,5 | 450 | 390 | 540 | 77 | 63 | 91 |
| San Roque | 513 | 7,3 | 5,2 | 9,4 | 600 | 446 | 917 | 99 | 70 | 146 |
| Sanlúcar de Barrameda | 872 | 5,9 | 4,8 | 7,2 | 425 | 370 | 500 | 78 | 66 | 92 |
| Córdoba | | | | | | | | | | |
| Córdoba | 11.521 | 6,6 | 5,3 | 8,0 | 500 | 417 | 615 | 79 | 63 | 97 |
| Lucena | 953 | 4,1 | 3,2 | 5,1 | 330 | 280 | 380 | 87 | 70 | 101 |
| Puente Genil | 347 | 3,7 | 2,9 | 4,8 | 337 | 275 | 398 | 91 | 72 | 107 |
| Granada | | | | | | | | | | |
| Almuñécar | 954 | 6,1 | 4,9 | 7,8 | 450 | 375 | 580 | 77 | 63 | 94 |
| Granada | 16.230 | 6,1 | 4,7 | 7,7 | 515 | 410 | 650 | 89 | 73 | 111 |
| Motril | 1.650 | 4,9 | 4,1 | 6,0 | 411 | 350 | 495 | 86 | 70 | 105 |
| Huelva | | | | | | | | | | |
| Almonte | 110 | 5,1 | 3,9 | 6,5 | 400 | 350 | 434 | 80 | 65 | 101 |
| Huelva | 4.497 | 6,1 | 4,9 | 7,8 | 458 | 400 | 550 | 79 | 63 | 95 |
| Lepe | 296 | 4,8 | 3,7 | 6,3 | 370 | 310 | 445 | 86 | 69 | 101 |
| Jaén | | | | | | | | | | |
| Andújar | 693 | 3,3 | 2,7 | 4,0 | 330 | 270 | 391 | 102 | 84 | 122 |
| Jaén | 4.547 | 5,4 | 4,4 | 6,6 | 450 | 367 | 546 | 86 | 68 | 108 |
| Linares | 1.374 | 3,9 | 3,0 | 4,9 | 350 | 300 | 401 | 92 | 75 | 112 |
| Úbeda | 1.172 | 3,5 | 2,7 | 4,5 | 354 | 300 | 410 | 104 | 85 | 123 |
| Málaga | | | | | | | | | | |
| Alhaurín de la Torre | 554 | 7,9 | 6,4 | 9,8 | 550 | 475 | 650 | 84 | 67 | 108 |
| Alhaurín el Grande | 263 | 5,5 | 4,5 | 6,8 | 498 | 400 | 598 | 95 | 75 | 110 |
| Antequera | 867 | 4,9 | 4,0 | 6,2 | 450 | 388 | 506 | 95 | 78 | 114 |
| Benalmádena | 3.529 | 8,7 | 7,1 | 10,7 | 600 | 500 | 731 | 81 | 60 | 102 |
| Cártama | 286 | 6,9 | 5,7 | 8,4 | 530 | 451 | 600 | 86 | 67 | 107 |
| Estepona | 2.667 | 7,2 | 5,7 | 9,2 | 599 | 495 | 724 | 90 | 73 | 111 |
| Fuengirola | 4.268 | 8,2 | 6,5 | 10,2 | 600 | 500 | 710 | 80 | 59 | 101 |
| Málaga | 23.302 | 8,3 | 6,5 | 10,5 | 625 | 500 | 800 | 80 | 64 | 103 |
| Marbella | 5.818 | 8,4 | 6,8 | 10,8 | 700 | 567 | 892 | 89 | 69 | 113 |
| Mijas | 3.074 | 7,6 | 6,2 | 9,5 | 550 | 450 | 650 | 82 | 60 | 104 |
| Rincón de la Victoria | 2.239 | 7,6 | 6,2 | 9,3 | 604 | 500 | 732 | 93 | 70 | 113 |
| Ronda | 959 | 4,6 | 3,8 | 5,6 | 390 | 330 | 450 | 88 | 71 | 106 |
| Torremolinos | 3.603 | 8,7 | 6,9 | 11,1 | 580 | 456 | 733 | 74 | 49 | 103 |
| Vélez-Málaga | 2.083 | 6,0 | 4,7 | 7,5 | 470 | 400 | 579 | 89 | 70 | 108 |
| Sevilla | | | | | | | | | | |
| Alcalá de Guadaíra | 1.197 | 5,7 | 4,7 | 7,0 | 450 | 385 | 509 | 84 | 70 | 97 |
| Camas | 1.100 | 6,7 | 5,4 | 8,3 | 479 | 400 | 575 | 75 | 61 | 97 |
| Carmona | 228 | 4,7 | 3,8 | 5,8 | 380 | 340 | 447 | 86 | 69 | 101 |
| Coria del Río | 365 | 5,3 | 4,3 | 6,4 | 400 | 348 | 455 | 81 | 64 | 94 |
| Dos Hermanas | 2.782 | 6,6 | 5,4 | 8,0 | 500 | 421 | 600 | 82 | 67 | 102 |
| Écija | 832 | 3,7 | 2,9 | 4,8 | 310 | 250 | 390 | 86 | 71 | 102,75 |
| Lebrija | 104 | 3,6 | 3,1 | 4,9 | 339 | 282 | 378 | 92 | 81 | 107,5 |
| Mairena del Aljarafe | 1.899 | 7,6 | 6,4 | 8,8 | 600 | 500 | 701 | 82 | 67 | 100 |
| Morón de la Frontera | 244 | 4,4 | 3,7 | 5,5 | 350 | 300 | 400 | 79 | 64 | 95 |
| Palacios y Villafranca, Los | 172 | 4,4 | 3,5 | 5,4 | 359 | 300 | 418 | 86 | 68 | 105 |
| Rinconada, La | 479 | 5,6 | 4,8 | 6,6 | 450 | 400 | 510 | 81 | 74 | 95 |
| Sevilla | 30.974 | 8,3 | 6,7 | 10,3 | 600 | 500 | 751 | 75 | 60 | 95 |
| Tomares | 633 | 7,0 | 5,8 | 8,7 | 634 | 531 | 741 | 94 | 72 | 115 |
| Utrera | 646 | 4,6 | 3,8 | 5,8 | 400 | 350 | 469 | 94 | 78 | 107 |

Fuente: Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda.

En la comparativa nacional de municipios de más de 100.000 habitantes, comparte el puesto nº 12 con los municipios de Torrejón de Ardoz, Móstoles y Marbella. Encabezan la lista Madrid y Barcelona (12,8 y 12,6 €/m2 respectivamente).

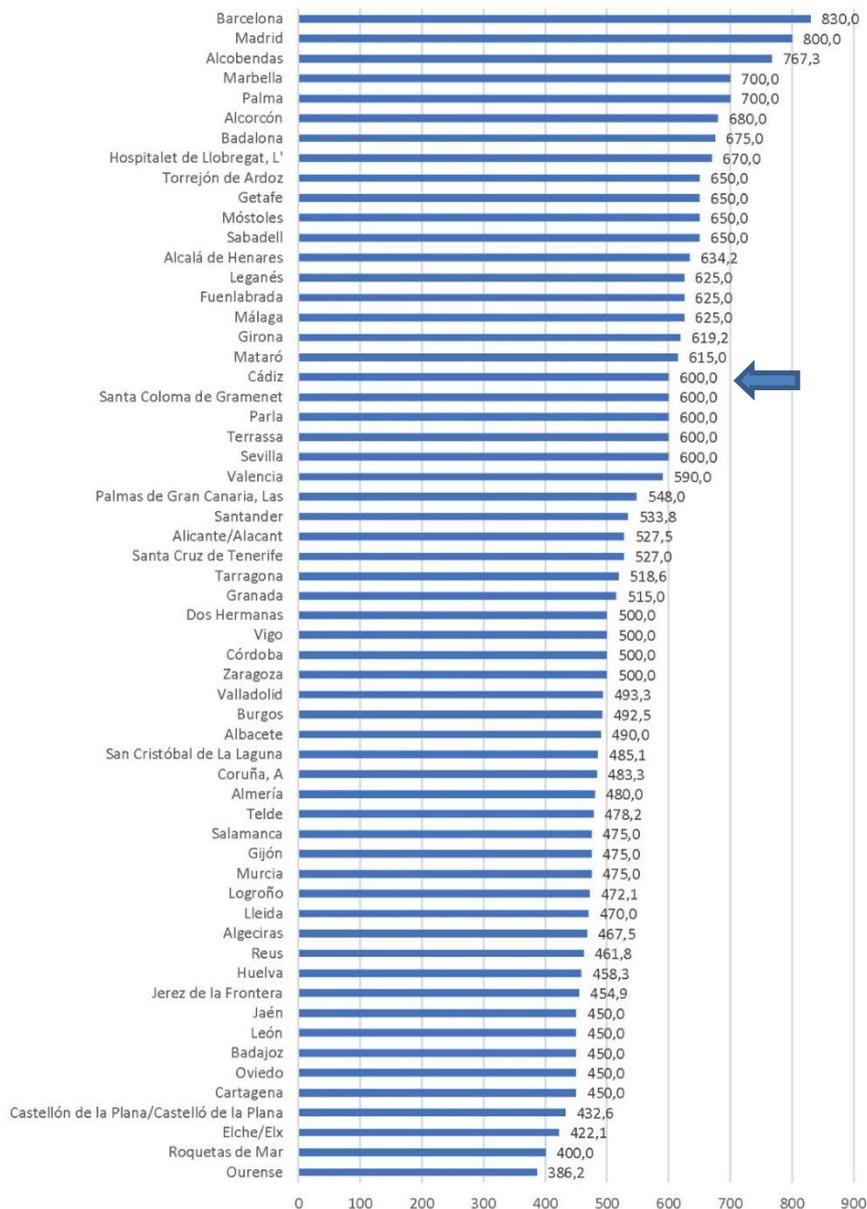
RENTA MEDIA (€/M2 AL MES) DEL ARRENDAMIENTO EN MUNICIPIOS DE MAS DE 100.000 HABITANTES 2022.



Fuente: Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda.

Considerando la superficie arrendada, Cádiz con 600 €/mes ocupa el puesto nº19 de entre los municipios españoles de más de 100.000 habitantes con la cuantía media por mes de alquiler más cara junto con los municipios de Santa Coloma de Gramenet, Parla, Terrasa y Sevilla. Madrid y Barcelona encabezan la lista con 830 y 800 €/mes respectivamente.

CUANTÍA MEDIA (€/MES) DEL ARRENDAMIENTO EN MUNICIPIOS DE MAS DE 100.000 HABITANTES 2022.

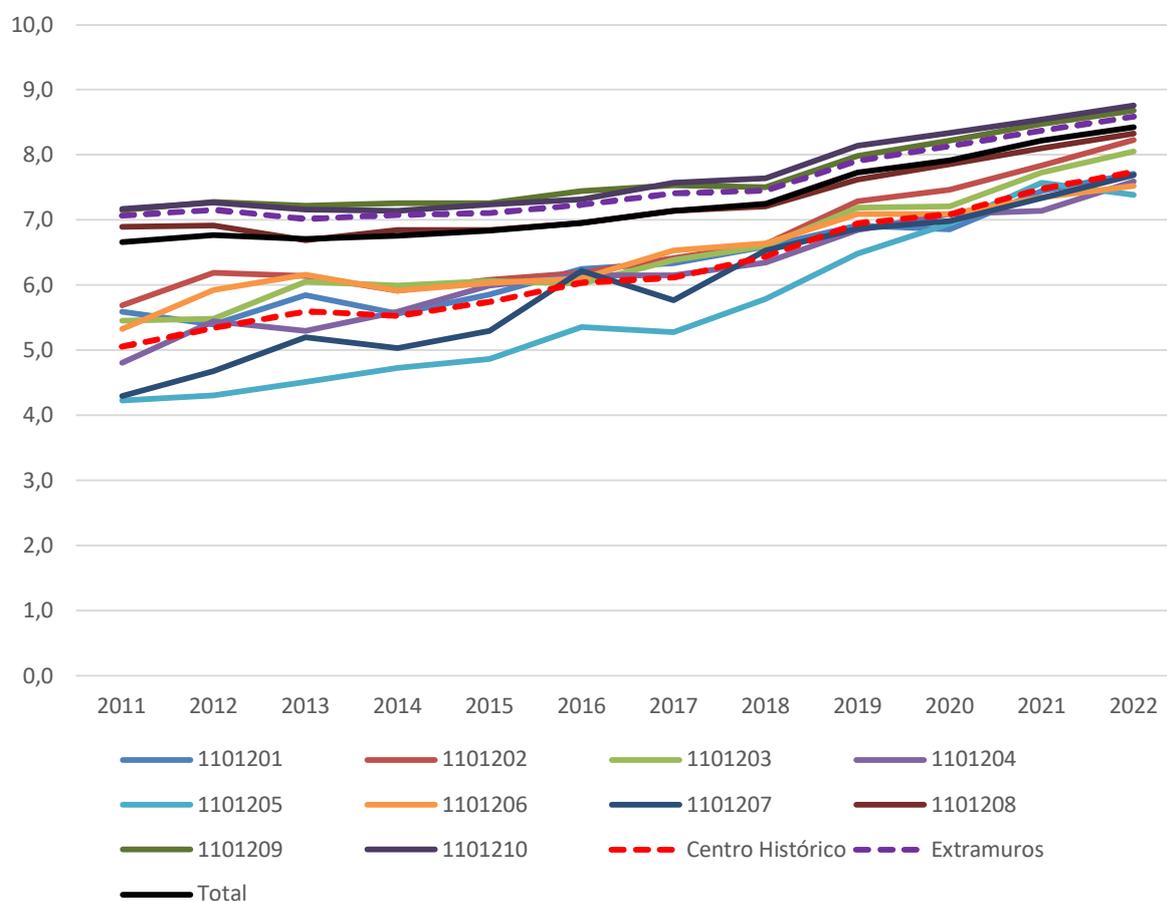


Fuente: Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda.

Desde 2011, y según los datos del Sistema Estatal de referencia del Precio del Alquiler, el precio del alquiler en Cádiz se ha incrementado en un 26,4%, pasando de 6,7 a 8,4 €/m² al mes. Esta subida dista mucho de ser homogénea. En el Centro Histórico la subida sobrepasa el 50%, con distritos como el 7 (barrio de Santa María) que se acercan a una subida del 80%, mientras que en Extramuros apenas sobrepasa el 20%. En 2022 en el Centro Histórico aún sigue siendo más barato el arrendamiento, si bien la subida de precios desde 2011 si ha provocado una uniformidad de precios en todo el municipio.

Si se atiende a la cuantía media del arrendamiento (€/mes) se observa como el precio del alquiler se ha incrementado un 20% a nivel municipal, donde distritos, como el 6 y el 7 que alcanzan o se acercan al 30%. Finalmente, el alquiler promedio en la ciudad se sitúa en 600 €/mes, 541,7 €/mes en Centro Histórico y 636,5 €/mes en Extramuros.

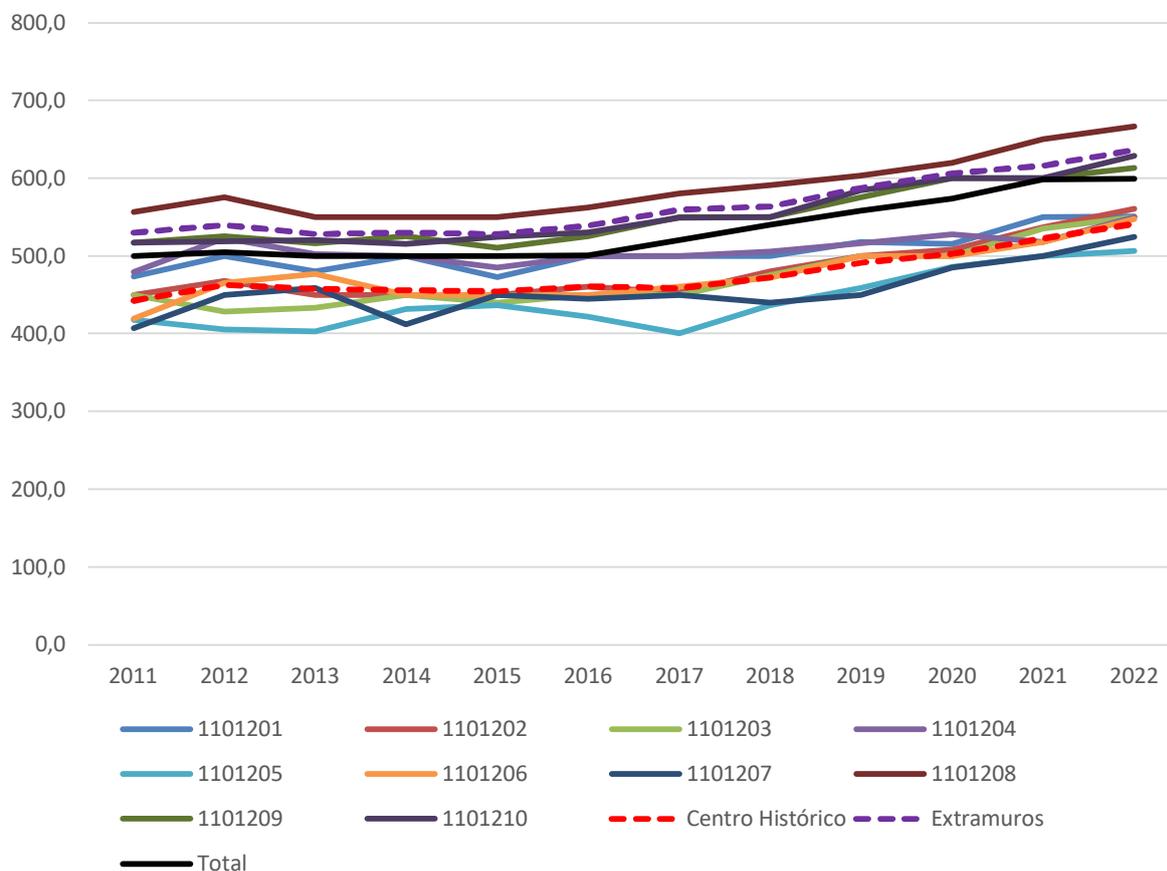
EVOLUCIÓN DE LA RENTA MEDIA (€/M2 MES) DEL ARRENDAMIENTO EN CÁDIZ CAPITAL



| | 2011 | 2022 | |
|------------------|------|------|-------|
| 1101201 | 5,6 | 7,7 | 38,0% |
| 1101202 | 5,7 | 8,2 | 44,7% |
| 1101203 | 5,5 | 8,1 | 47,7% |
| 1101204 | 4,8 | 7,6 | 57,9% |
| 1101205 | 4,2 | 7,4 | 74,7% |
| 1101206 | 5,3 | 7,5 | 41,2% |
| 1101207 | 4,3 | 7,7 | 79,0% |
| 1101208 | 6,9 | 8,3 | 20,8% |
| 1101209 | 7,2 | 8,7 | 21,4% |
| 1101210 | 7,2 | 8,8 | 22,3% |
| Centro Histórico | 5,1 | 7,7 | 53,1% |
| Extramuros | 7,1 | 8,6 | 21,5% |
| Total | 6,7 | 8,4 | 26,4% |

Fuente: Sistema Estatal de referencia del Precio del Alquiler. Elaboración propia

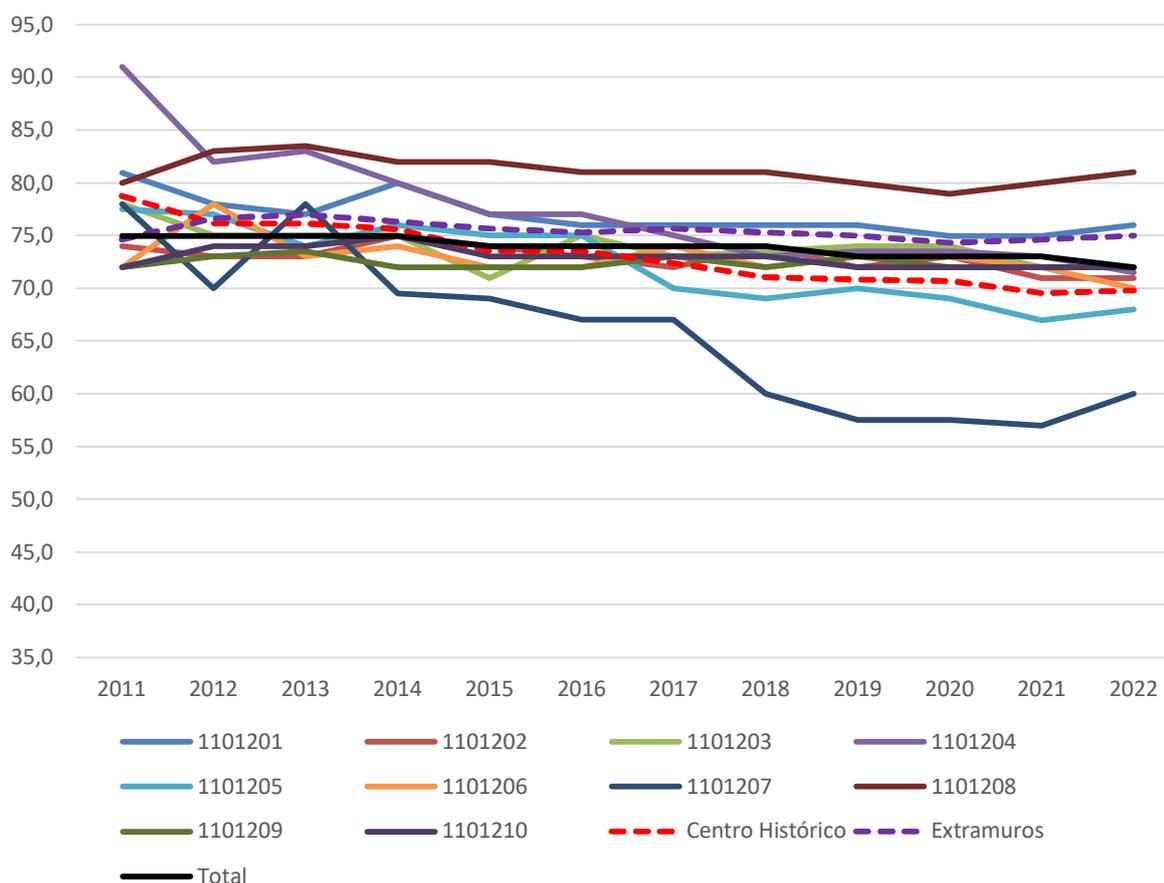
EVOLUCIÓN DE LA CUANTÍA MEDIA (€/MES) DEL ARRENDAMIENTO EN CÁDIZ CAPITAL



| | 2011 | 2022 | |
|-------------------------|-------|-------|-------|
| 1101201 | 473,6 | 551,5 | 16,4% |
| 1101202 | 450,0 | 560,7 | 24,6% |
| 1101203 | 450,0 | 550,0 | 22,2% |
| 1101204 | 480,0 | 550,0 | 14,6% |
| 1101205 | 417,6 | 507,1 | 21,4% |
| 1101206 | 420,0 | 547,5 | 30,4% |
| 1101207 | 407,7 | 525,1 | 28,8% |
| 1101208 | 556,3 | 667,0 | 19,9% |
| 1101209 | 516,7 | 613,3 | 18,7% |
| 1101210 | 516,7 | 629,3 | 21,8% |
| Centro Histórico | 442,7 | 541,7 | 22,4% |
| Extramuros | 529,9 | 636,5 | 20,1% |
| Total | 500,0 | 600,0 | 20,0% |

Fuente: Sistema Estatal de referencia del Precio del Alquiler. Elaboración propia

EVOLUCIÓN DE LA SUPERFICIE DE LA VIVIENDA (M2) DEL ARRENDAMIENTO EN CÁDIZ CAPITAL



| | 2011 | 2022 | |
|------------------|------|------|--------|
| 1101201 | 81,0 | 76,0 | -6,2% |
| 1101202 | 74,0 | 71,0 | -4,1% |
| 1101203 | 78,0 | 72,0 | -7,7% |
| 1101204 | 91,0 | 71,5 | -21,4% |
| 1101205 | 77,5 | 68,0 | -12,3% |
| 1101206 | 72,0 | 70,0 | -2,8% |
| 1101207 | 78,0 | 60,0 | -23,1% |
| 1101208 | 80,0 | 81,0 | 1,3% |
| 1101209 | 72,0 | 72,0 | 0,0% |
| 1101210 | 72,0 | 72,0 | 0,0% |
| Centro Histórico | 78,8 | 69,8 | -11,4% |
| Extramuros | 74,7 | 75,0 | 0,4% |
| Total | 75,0 | 72,0 | -4,0% |

Fuente: Sistema Estatal de referencia del Precio del Alquiler. Elaboración propia

Hay que considerar que los datos que ofrece la estadística del Sistema Estatal de referencia del Precio del Alquiler reflejan una situación de precios del alquiler que no reflejan la situación del mercado actual, ya que se basa en registros cuyos contratos de alquiler se han formalizado años atrás.

Si se atiende a otras fuentes, como Idealista, que refleja los datos de la oferta viva disponible en su web, los 8,4 €/m² al mes de promedio que marca el Sistema Estatal de referencia del Precio del Alquiler, ascenderían hasta los **11,4 €/m²**. Este dato, que refleja la situación en junio de 2024, es el **máximo histórico** de toda la serie, que comienza en noviembre de 2010.

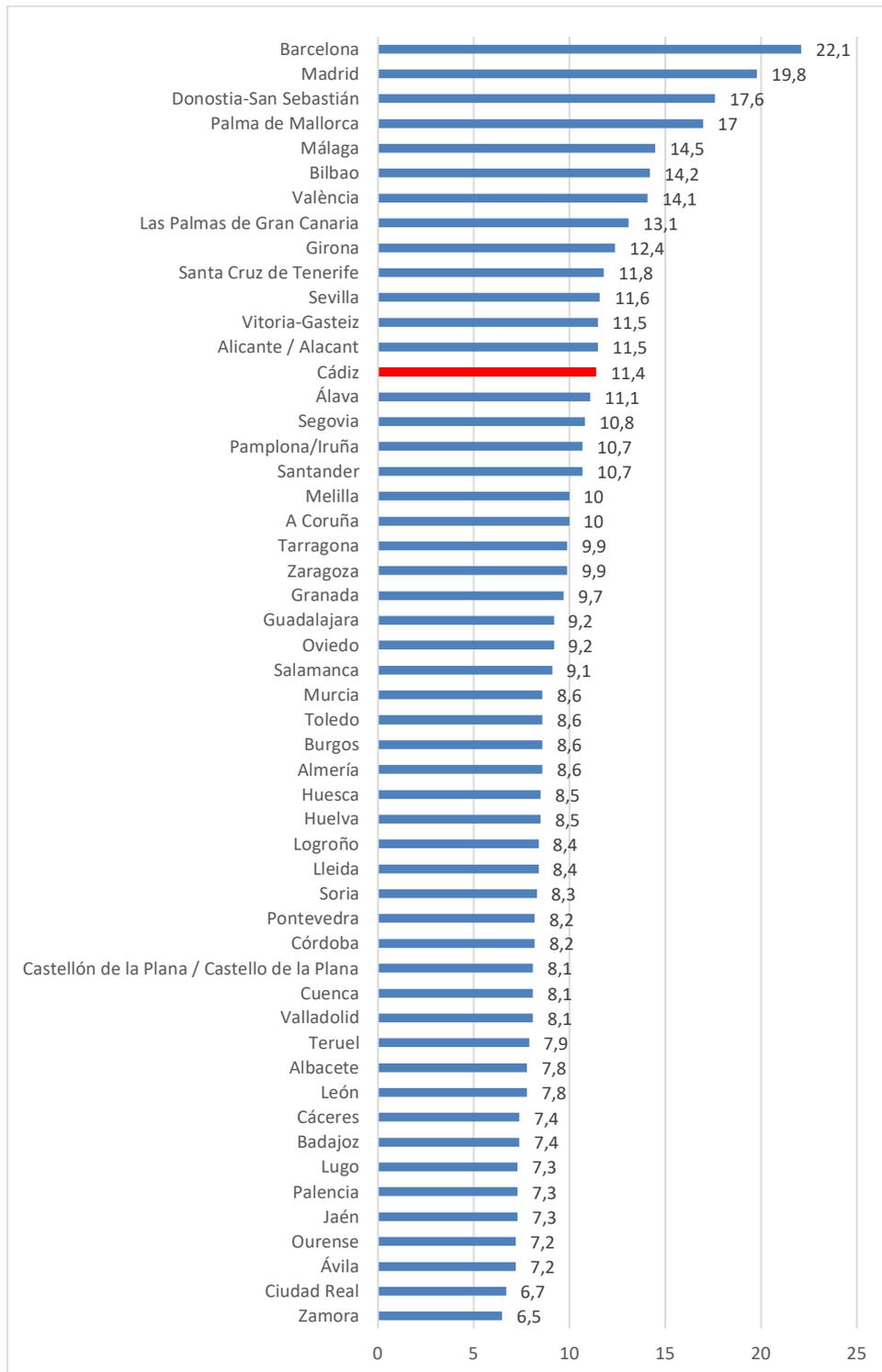
En el conjunto de capitales españolas, Cádiz ocupa la 14^a posición en el ranking de precio medio del alquiler (€/m² al mes). A nivel andaluz, le superan Málaga (14,5 €/m² al mes) y Sevilla (11,6 €/m² al mes).

El metro cuadrado al mes a nivel nacional se sitúa en 13,4 €. Barcelona es la capital más cara para alquilar una vivienda, con 22,1 €/m² al mes, seguida por Madrid (19, €/m² al mes) y San Sebastián (17,6 €/m² al mes). En cuarto lugar, se sitúa Palma (17 €/m² al mes) y ya en quinto lugar está Málaga (14,5 €/m² al mes). En la parte baja de la tabla se encuentra Zamora (6,5 €/m² al mes), Ciudad Real (6,7 €/m² al mes), Ourense (7,2 €/m² al mes), Ávila (7,2 €/m² al mes), Lugo, Jaén y Palencia (7,3 €/m² al mes en los tres casos).

Es destacable que **en junio de 2024 en 34 de las 52 capitales (en el 65%) se ha alcanzado el máximo histórico** y que en 51 de las 52 capitales este máximo histórico se alcanza en algún otro mes de este 2024 (con la única excepción de Teruel).

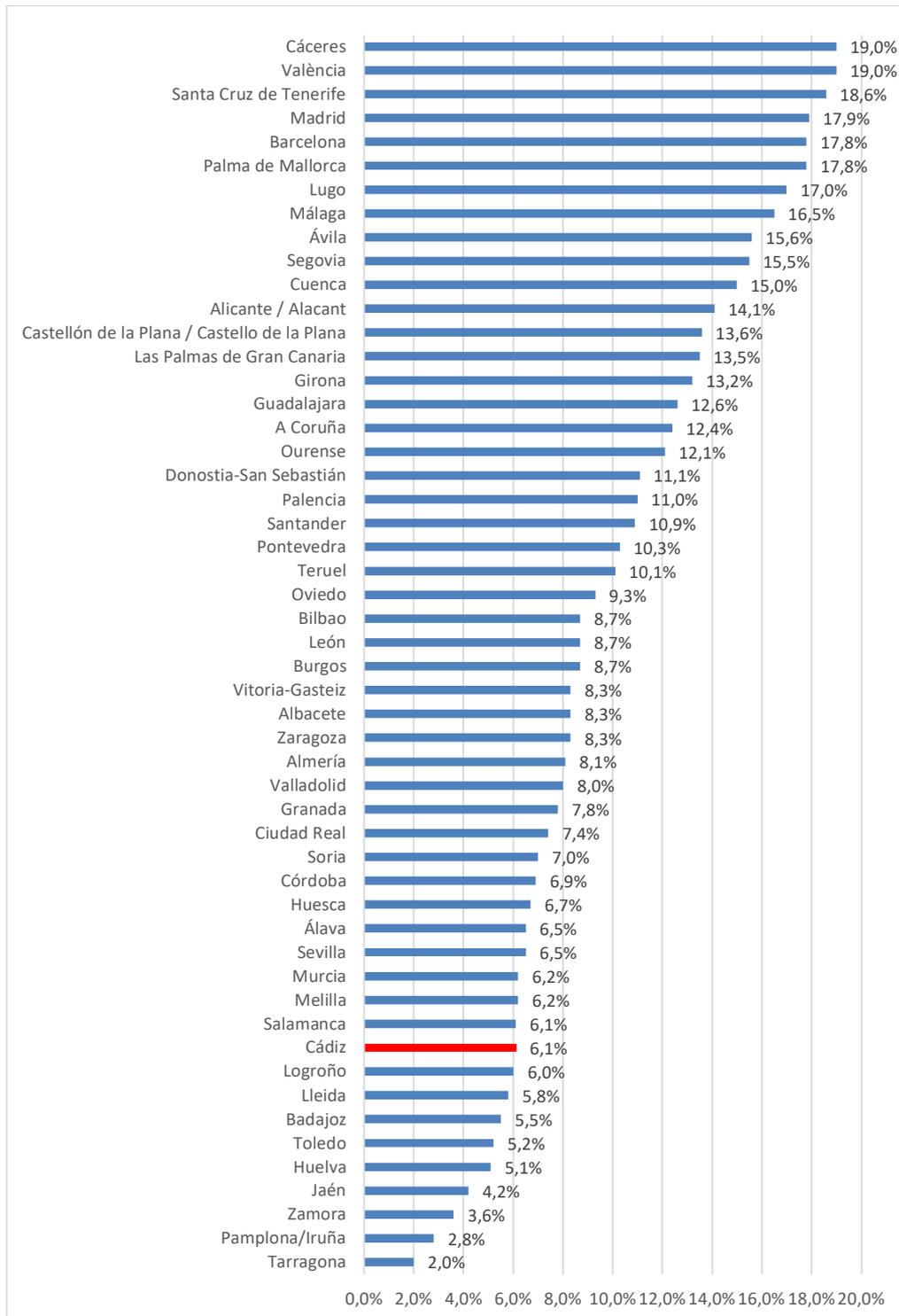
Según Idealista el precio del alquiler en Cádiz capital se ha incrementado un 6,1% en este último año (respecto a junio de 2023). Se trata de un incremento que se sitúa bastante lejos del experimentado por otras capitales como Valencia o Cáceres (20%), Santa Cruz de Tenerife 18,6%; Madrid (17,9%) o Barcelona (17,8%).

RENTA MEDIA (€/M2 MES) DEL ARRENDAMIENTO EN CAPITALES ESPAÑOLAS (JUNIO 2024)



Fuente: Idealista. Elaboración propia

EVOLUCIÓN DE LA RENTA MEDIA (€/M2 MES) DEL ARRENDAMIENTO EN CAPITALES
ESPAÑOLAS (JUNIO 2023 - JUNIO 2024)



Fuente: Idealista. Elaboración propia

3.4.2.- Cuantificación de la oferta disponible en alquiler.

La oferta disponible para alquiler residencial es muy escasa. Atendiendo a las principales plataformas, Fotocasa e Idealista, se cuantifica entre unas 100 – 130 unidades. Se observa cómo entre el 55 y el 70% de los anuncios se refieren a alquiler turístico: por meses, quincenas o días en temporada de verano; por temporadas; destinados a estudiantes; o ambas, temporada turístico-escolar.

OFERTA DISPONIBLE EN ALQUILER (CONSULTA JULIO 2024)

| | Total | Por temporadas (turístico o escolar) | Anual | % anual |
|-----------|-------|---|-------|---------|
| Idealista | 352 | 246 | 106 | 30,0% |
| Fotocasa | 288 | 158 | 130 | 45,0% |

Fuente: Idealista. Fotocasa. Elaboración propia

3.4.3.- Viviendas turísticas.

Se ha optado por comparar los datos de vivienda turística con diferentes datos extraídos del Censo de viviendas de 2021 tales como el número de viviendas familiares no principales (ya que se considera que, con carácter general, la vivienda turística se debe contabilizar como vivienda no principal), secundarias y viviendas en régimen de alquiler, ya que las viviendas turísticas son parte del mercado de alquiler de viviendas. No obstante, cabe matizar, también, que se encuentran expresamente excluidas de la regulación recogida en la Ley de Arrendamientos Urbanos, al corresponder su regulación a las CCAA, en el marco de la respectiva ordenación urbanística municipal.

También conviene señalar la diferencia de cifras respecto al número de VUT según las fuentes consultadas, que son el Registro de Turismo de Andalucía (RTA) y la Estadística experimental del INE “Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad”. Esta disparidad se debe a que el Registro de Turismo expone el total de viviendas que cuentan con licencia para ejercer esta actividad, mientras que la estadística del INE refleja el total de viviendas que efectivamente ejercen esta actividad en un momento dado (un mes completo), concretamente expone la situación en febrero y agosto de cada año con datos desde 2020. Es decir, los datos del RTA muestran el máximo potencial de viviendas que podrían ejercer como VUT, mientras que los datos del INE muestran las VUT que se encuentran publicitadas en un momento dado.

El total de VUT según el Registro de Turismo de Andalucía (RTA) sobre el total de viviendas familiares asciende al 4,5%, que se incrementa al 24% considerando al conjunto de las no principales y al 33% del conjunto de viviendas en régimen de alquiler.

Incide particularmente en el **Centro Histórico**, donde **existe potencialmente más vivienda dedicada al alquiler turístico que al residencial**, contando con distritos como el 4 que alcanzan un porcentaje del 77% de VUT sobre Vivienda en régimen del alquiler, del 72% respecto a la vivienda no principal y del 12,4% respecto a la vivienda familiar. Otros distritos como el 1, el 2, el 5 o el 6 se acercan o sobrepasan al 50% de VUT sobre hogares en régimen de alquiler.

PARQUE DE VIVIENDA TURÍSTICA SEGÚN RTA RESPECTO DEL PARQUE DE VIVIENDA FAMILIAR, NO PRINCIPAL Y EN RÉGIMEN DE ALQUILER EN 2021 (UNIDADES Y %).

| | Viviendas familiares | No principales | En alquiler | VUT RTA (Completa) | VUT/ VF | VUT/ VNoP | VUT/ VRegAlq |
|-------------------------|----------------------|----------------|-------------|--------------------|---------|-----------|--------------|
| | nº | nº | nº | nº | % | % | % |
| 1 | 3.372 | 837 | 549 | 310 | 9,2% | 37,0% | 56,5% |
| 2 | 3.408 | 996 | 537 | 329 | 9,7% | 33,0% | 61,3% |
| 3 | 3.354 | 633 | 585 | 239 | 7,1% | 37,8% | 40,9% |
| 4 | 2.052 | 351 | 330 | 254 | 12,4% | 72,4% | 77,0% |
| 5 | 2.403 | 489 | 438 | 208 | 8,7% | 42,5% | 47,5% |
| 6 | 2.493 | 699 | 423 | 264 | 10,6% | 37,8% | 62,4% |
| 7 | 1.887 | 330 | 474 | 136 | 7,2% | 41,2% | 28,7% |
| 8 | 11.688 | 1.368 | 1332 | 188 | 1,6% | 13,7% | 14,1% |
| 9 | 10.947 | 1.374 | 1164 | 198 | 1,8% | 14,4% | 17,0% |
| 10 | 14.880 | 3.330 | 1755 | 369 | 2,5% | 11,1% | 21,0% |
| Centro Histórico | 18.969 | 4.335 | 3.336 | 1.768 | 9,3% | 40,8% | 53,0% |
| Extramuros | 37.515 | 6.072 | 4.251 | 755 | 2,0% | 12,4% | 17,8% |
| Total | 56.484 | 10.407 | 7.587 | 2.523 | 4,5% | 24,2% | 33,3% |

Fuente: Fuente: Censo de Población y Vivienda de 2021.Registro de Turismo de Andalucía.

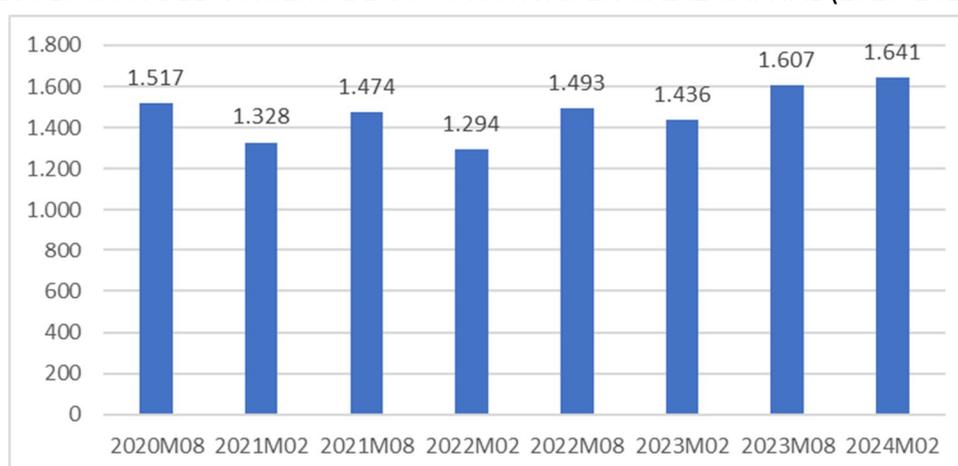
Elaboración propia.

La estadística experimental del INE “Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad” utiliza la técnica de web scraping para obtener la información del número de VUT mediante programas de software que extraen los datos de las tres plataformas más utilizadas de alojamiento turístico en España. Sobre los alojamientos extraídos, primero

se seleccionan las viviendas turísticas de acuerdo con la normativa en esta materia de cada comunidad autónoma, y después, se eliminan aquellas viviendas presentes en más de una plataforma mediante un algoritmo que elimina duplicados.

Según los datos que ofrece esta estadística en febrero de 2024 el número de VUT activas en Cádiz capital asciende a 1.641. Esto quiere decir que de las 2.455 viviendas que cuentan con licencia de VUT en modalidad "completa", el 65% se encontraba en febrero de 2024 efectivamente ejerciendo como vivienda turística, mientras que 882, el 35% restante no se encontraba "activo". Cabe recordar que un registro se considera activo en un determinado mes si se ha podido "scrapear" (extraer) en ese mes y tenía un día disponible o reservado.

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE VUT's ACTIVAS EN CÁDIZ CAPITAL (2020-2024)



Fuente: Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad (INE).

Considerando los datos que ofrece el INE (febrero de 2024), el total de VUT's según el total de viviendas familiares asciende al 2,9% (4,5% según RTA); al 15,8% considerando al conjunto de las no principales (24% según RTA); y al 21,6% del conjunto de viviendas en régimen de alquiler (33% según RTA).

Si en base a los datos del RTA el distrito más presionado era el 4 (12,4% de VUT sobre Vivienda familiar) y todos los distritos del Centro Histórico tenían un porcentaje de VUT sobre Vivienda familiar superior al 7%, según los datos del INE lo es el distrito 2 (con el máximo del 7% de VUT sobre Vivienda familiar), alcanzando el Centro Histórico un promedio del 6%.

PARQUE DE VIVIENDA TURÍSTICA SEGÚN INE RESPECTO DEL PARQUE DE VIVIENDA FAMILIAR,
NO PRINCIPAL Y EN RÉGIMEN DE ALQUILER EN 2021 (UNIDADES Y %).

| | Viviendas familiares | No principales | En alquiler | VUT (INE) | VUT/VF | VUT/VNoP | VUT/VRegAlq |
|------------------|----------------------|----------------|-------------|-----------|--------|----------|-------------|
| | nº | nº | nº | nº | % | % | % |
| 1 | 3.372 | 837 | 549 | 232 | 6,9% | 27,7% | 42,3% |
| 2 | 3.408 | 996 | 537 | 237 | 7,0% | 23,8% | 44,1% |
| 3 | 3.354 | 633 | 585 | 160 | 4,8% | 25,3% | 27,4% |
| 4 | 2.052 | 351 | 330 | 96 | 4,7% | 27,4% | 29,1% |
| 5 | 2.403 | 489 | 438 | 142 | 5,9% | 29,0% | 32,4% |
| 6 | 2.493 | 699 | 423 | 166 | 6,7% | 23,7% | 39,2% |
| 7 | 1.887 | 330 | 474 | 129 | 6,8% | 39,1% | 27,2% |
| 8 | 11.688 | 1.368 | 1332 | 113 | 1,0% | 8,3% | 8,5% |
| 9 | 10.947 | 1.374 | 1164 | 132 | 1,2% | 9,6% | 11,3% |
| 10 | 14.880 | 3.330 | 1755 | 234 | 1,6% | 7,0% | 13,3% |
| Centro Histórico | 18.969 | 4.335 | 3.336 | 1.162 | 6,1% | 26,8% | 34,8% |
| Extramuros | 37.515 | 6.072 | 4.251 | 479 | 1,3% | 7,9% | 11,3% |
| Total | 56.484 | 10.407 | 7.587 | 1.641 | 2,9% | 15,8% | 21,6% |

Fuente: Censo de Población y Vivienda de 2021. Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad (INE). Elaboración propia.

3.4.4.- Comparativa territorial de la vivienda turística.

Cádiz es la capital de **Andalucía con una mayor tasa de vivienda turística sobre la vivienda familiar**, tanto si se atiende a los datos del INE: 2,9%, en segundo lugar, estaría Málaga; como a los del RTA, donde alcanza un 4,5%, seguida igualmente de Málaga con un 4,4%.

PARQUE DE VIVIENDA TURÍSTICA SEGÚN INE RESPECTO DEL PARQUE DE VIVIENDA FAMILIAR,
NO PRINCIPAL Y EN RÉGIMEN DE ALQUILER EN 2021 (%) EN CAPITALES DE PROVINCIA
ANDALUZA SEGÚN INE

| | VUT's | VUT/VF | VUT/VNoP | VUT/VRegAlq |
|---------|-------|--------|----------|-------------|
| | INE | % | % | % |
| Almería | 935 | 0,9% | 3,7% | 7,4% |
| Cádiz | 1.641 | 2,9% | 15,8% | 21,6% |
| Córdoba | 1.981 | 1,3% | 6,1% | 14,9% |
| Granada | 2.622 | 1,9% | 6,1% | 14,4% |
| Huelva | 183 | 0,3% | 1,4% | 3,8% |
| Jaén | 176 | 0,3% | 1,2% | 4,2% |
| Málaga | 7.038 | 2,7% | 16,1% | 24,0% |
| Sevilla | 6.171 | 1,9% | 10,1% | 16,7% |

Fuente: Censo de Población y Vivienda de 2021. Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad (INE). Elaboración propia.

PARQUE DE VIVIENDA TURÍSTICA SEGÚN INE RESPECTO DEL PARQUE DE VIVIENDA FAMILIAR,
NO PRINCIPAL Y EN RÉGIMEN DE ALQUILER EN 2021 (%) EN CAPITALES DE PROVINCIA
ANDALUZA SEGÚN RTA

| | VUT's | VUT/VF | VUT/VNoP | VUT/VRegAlq |
|---------|--------|--------|----------|-------------|
| | RTA | % | % | % |
| Almería | 1.197 | 1,2% | 4,8% | 9,4% |
| Cádiz | 2.523 | 4,5% | 24,2% | 33,3% |
| Córdoba | 2.585 | 1,7% | 7,9% | 19,5% |
| Granada | 3.443 | 2,4% | 8,0% | 19,0% |
| Huelva | 131 | 0,2% | 1,0% | 2,7% |
| Jaén | 183 | 0,3% | 1,2% | 4,3% |
| Málaga | 11.647 | 4,4% | 26,7% | 39,7% |
| Sevilla | 8.772 | 2,7% | 14,4% | 23,7% |

Fuente: Censo de Población y Vivienda de 2021. Registro de Turismo de Andalucía (RAT).
Elaboración propia.

A nivel nacional y según los datos del INE, Cádiz entra dentro del grupo de los 15 municipios con una mayor tasa de vivienda turística sobre la vivienda familiar y el único, junto con Chiclana que se localiza en la costa atlántica. El resto, un total de 13 municipios, se localizan en la costa mediterránea o en las islas Canarias. Destacan los municipios canarios de

San Bartolomé de Tirajana y Arona, con tasas del 9,7 % y del 5,9 %, así como los municipios de Marbella, Benalmádena y Mijas, con tasas del 5,9 %, 5,7 % y 5,2 %, respectivamente.

Del mismo modo si se relaciona el dato de la vivienda turística con la población residente, Cádiz capital alcanza la mayor relación: 22,6 VUT's por cada 1.000 hab según RTA / 14,7 según INE. Málaga, en segundo lugar alcanza las 20 VUT's por cada 1.000 hab según RTA / 12 según INE.

PARQUE DE VIVIENDA TURÍSTICA x CADA 1.000 HABITANTES EN CAPITALES DE ANDALUCÍA.

| | Población Padrón 2023 | VUT's x 1.000 hab | |
|---------|--------------------------|-------------------|------|
| | | RTA | INE |
| Almería | 200.578 | 6,0 | 4,7 |
| Cádiz | 111.811 | 22,6 | 14,7 |
| Córdoba | 323.763 | 8,0 | 6,1 |
| Granada | 230.595 | 14,9 | 11,4 |
| Huelva | 142.532 | 0,9 | 1,3 |
| Jaén | 111.888 | 1,6 | 1,6 |
| Málaga | 586.384 | 19,9 | 12,0 |
| Sevilla | 684.025 | 12,8 | 9,0 |

Fuente: Padrón Habitantes 2023. Registro de Turismo de Andalucía (RAT). Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad (INE). Elaboración propia.

3.4.5.- Cuantificación de la oferta disponible en venta.

La oferta de vivienda libre se cuantifica entorno a unas 1.000 unidades. Se trata, sobre todo de viviendas de segunda mano. Según las distintas zonas en las que divide el municipio Idealista, la oferta se concentra particularmente en Centro Histórico - Plaza España (casi el 30%), Mentidero - Teatro Falla – Alameda (13%), Playa Victoria (12%) y La Caleta - La Viña (11%). En general el Centro Histórico concentra al 58% de la oferta.

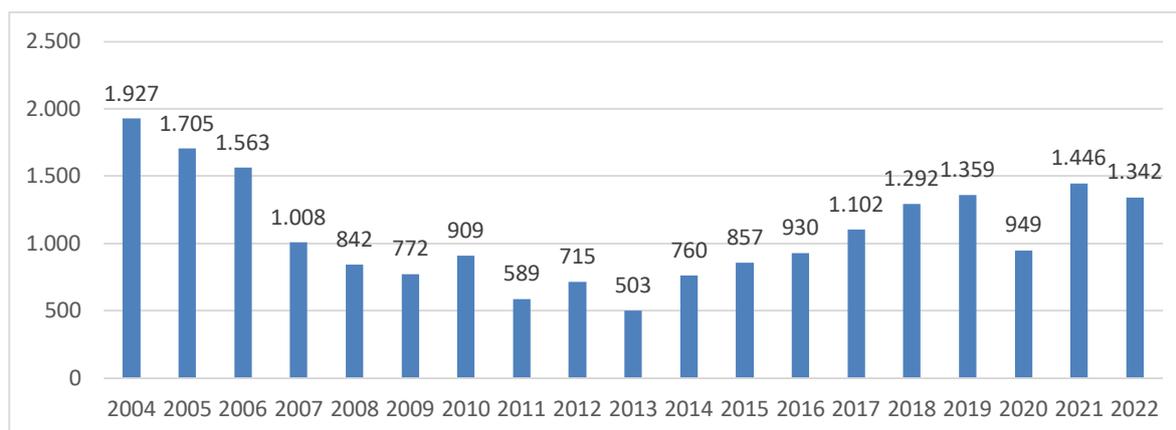
OFERTA DE VIVIENDA LIBRE EN VENTA EN CÁDIZ CAPITAL (ABRIL 2023/JULIO 2024)

| | Fecha consulta | | |
|------------------------------------|----------------|-------------|---------------|
| | 13/04/2023 | 09/07/2024 | |
| Centro Histórico - Plaza España | 254 | 313 | 28,6% |
| La Caleta - La Viña | 141 | 125 | 11,4% |
| Mentidero - Teatro Falla - Alameda | 141 | 147 | 13,4% |
| Ayuntamiento - Catedral | 54 | 50 | 4,6% |
| La Paz - Segunda Aguada - Loreto | 116 | 107 | 9,8% |
| Playa Victoria | 105 | 133 | 12,2% |
| Zona San José - Varela | 100 | 57 | 5,2% |
| Cortadura - Zona Franca | 74 | 8 | 0,7% |
| Zona Laguna | 71 | 71 | 6,5% |
| Zona Bahía Blanca | 32 | 51 | 4,7% |
| Playa Stª Mª del Mar | 29 | 32 | 2,9% |
| Centro Histórico | 590 | 635 | 58,0% |
| Extramuros | 527 | 459 | 42,0% |
| Total Cádiz | 1117 | 1094 | 100,0% |

Fuente: Idealista. Fotocasa. Elaboración propia

A través de la evolución de las transacciones inmobiliarias en Cádiz capital se observa como el mercado alcanza sus máximos en los años previos a la crisis económica, alcanzando en el año 2004 el total de 1.927 transacciones. Los valores mínimos se alcanzan en 2011 y 2013, años posteriores al boom inmobiliario. A partir de este último mínimo se observa una fuerte tendencia a la reactivación del mercado, con la excepción del año 2020 a raíz de la crisis sanitaria. En los dos últimos años se registran entre 1.300 y 1.500 transacciones al año, datos que se acercan a los registrados antes de la crisis inmobiliaria.

Nº DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS EN CÁDIZ CAPITAL

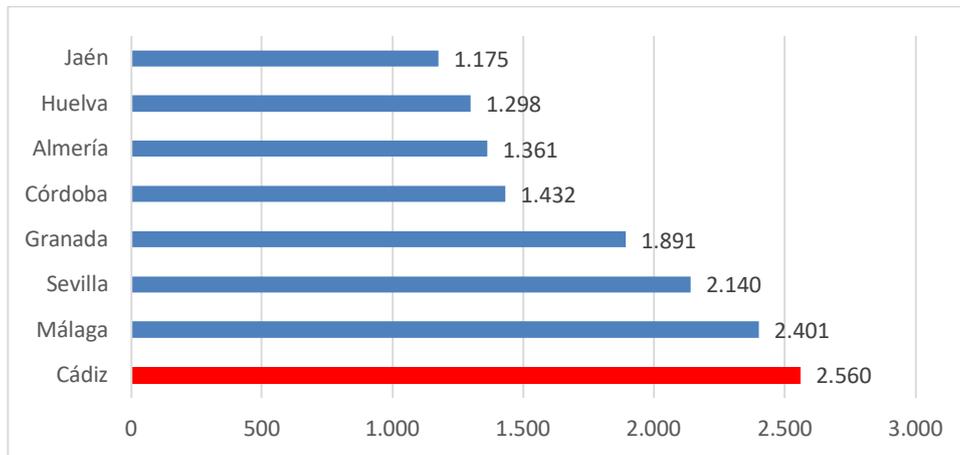


Fuente: IECA. Elaboración propia.

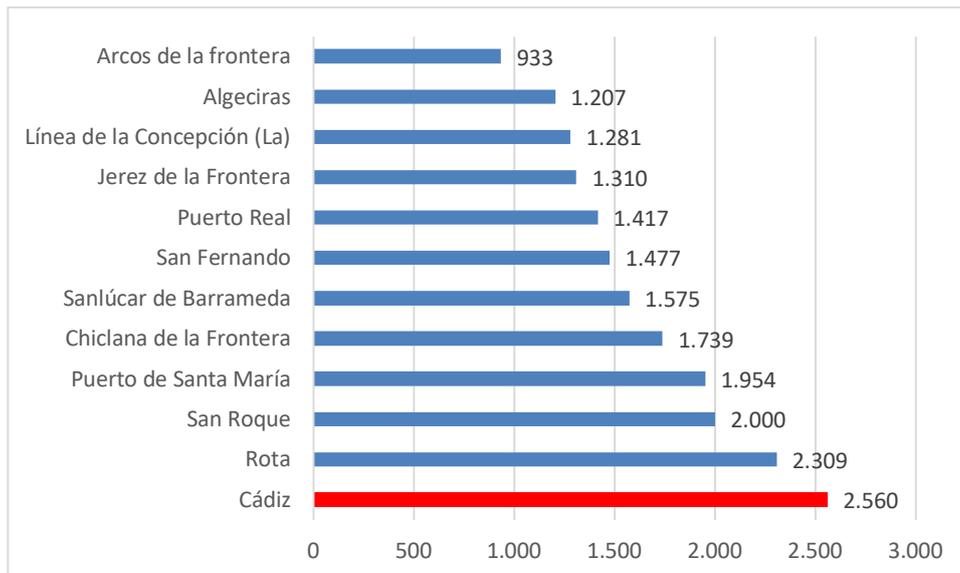
3.4.6.- Valor tasado de la vivienda libre.

Cádiz es la capital de Andalucía y el municipio de más de 25.000 habitantes de la provincia con el precio medio del m² de la vivienda libre más caro, según se desprende del último dato publicado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana relativo al 1^{er} trimestre de 2024. Se alcanzan los 2.560€/m², frente a los 2.401 €/m² que alcanza Málaga capital, o los 2.309 que alcanza Rota a nivel provincial.

VALOR TASADO MEDIO DE LA VIVIENDA LIBRE EN MUNICIPIOS EN CAPITALES DE PROVINCIA ANDALUZA 2024 (4T) €/m²



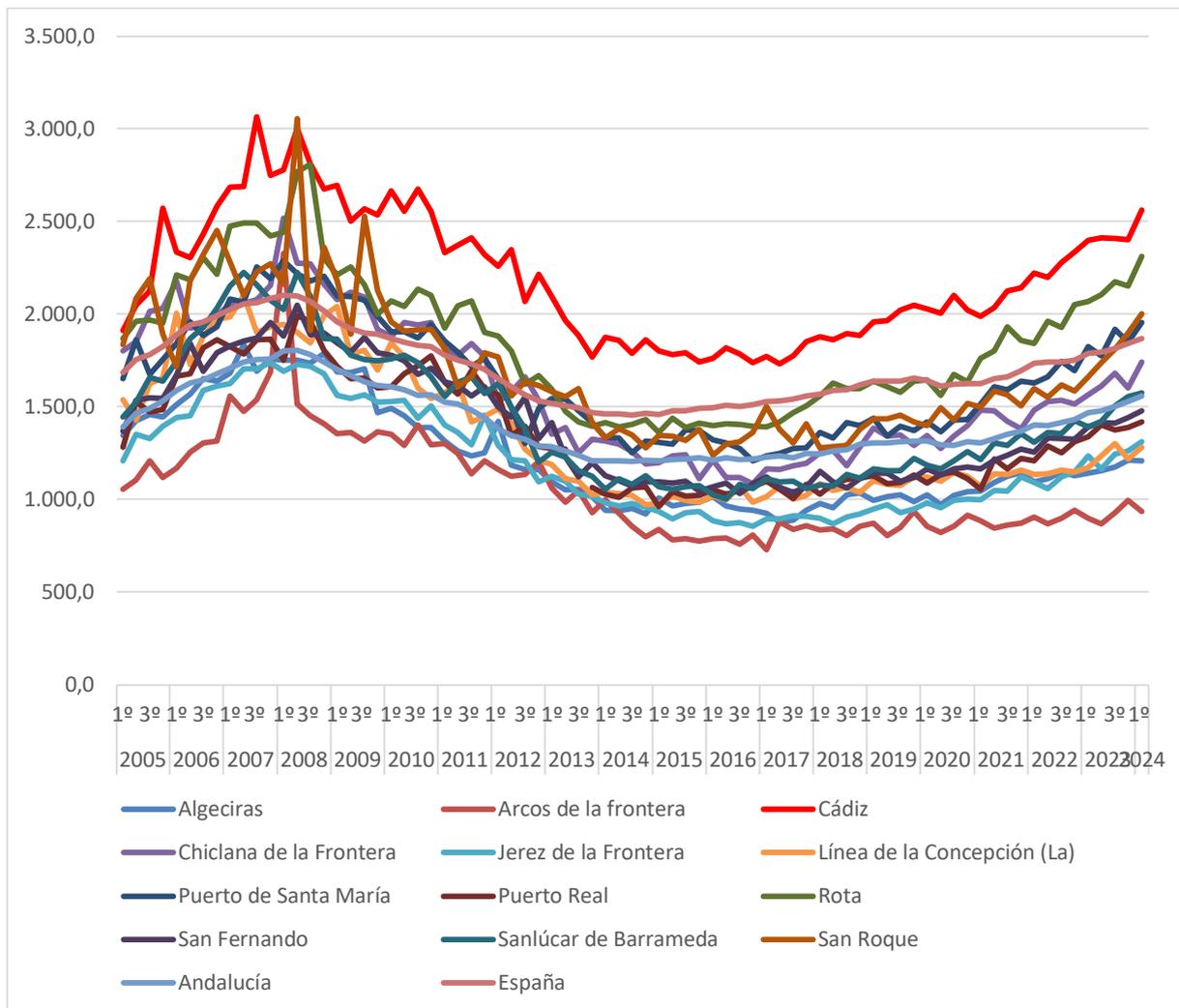
VALOR TASADO MEDIO DE LA VIVIENDA LIBRE EN MUNICIPIOS DE MÁS DE 25.000 HABITANTES DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ 2024 (4T) €/m²



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Elaboración propia

La evolución del precio de venta de la vivienda presenta dos tendencias claramente opuestas, una primera etapa que desemboca en el boom inmobiliario de 2008, con subidas de precios constantes e importantes hasta dicha fecha, momento en el que se invierte la tendencia y comienzan a caer los precios de forma continuada, aunque a menor ritmo del que subieron en el periodo anterior. Comienza a partir de 2013 - 2014 un periodo de cierta estabilidad en los precios, con tendencia al alza en los años más recientes. Tal y como se observa en el gráfico Cádiz siempre ha mantenido unos previos de venta superiores al resto de municipios de más de 25.000 habitantes de la provincia, a la media andaluza o a la española.

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA LIBRE EN ESPAÑA, ANDALUCÍA, Y MUNICIPIOS DE MÁS DE 25.000 HABITANTES DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ (€/M2)



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Elaboración propia

Según la serie histórica de esta estadística, el valor medio por m² en el 1T2024 es en España un 11% inferior al del nivel máximo alcanzado en el primer trimestre de 2008. En Andalucía es un 15% inferior, en Cádiz capital un 16%, mientras que en el conjunto de la Bahía de Cádiz es un 20% inferior. Si bien, desde el valor mínimo alcanzado tras el boom inmobiliario en el 3T2014 el precio se ha recuperado en casi un 30% en España y Andalucía y provincia de Sevilla, mientras que en la capital y conjunto de municipios de la Bahía de Cádiz el incremento desde el valor mínimo roza el 50%.

RESUMEN ESTADÍSTICO EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA LIBRE EN ESPAÑA,
ANDALUCÍA, BAHÍA DE CÁDIZ Y CÁDIZ CAPITAL

| | MÁXIMO | MÍNIMO (TRAS RECESIÓN ECONÓMICA) | | ACTUAL | INCREMENTO | |
|----------------|------------------|----------------------------------|-----------|-----------|---------------------|---------------------|
| | €/M ² | €/M ² | PERIODO | 2024 (1T) | VALOR MÁXIMO/ACTUAL | VALOR MÍNIMO/ACTUAL |
| España | 2.101 | 1.456 | 2014 (3T) | 1.866 | -11% | 28% |
| Andalucía | 1.806 | 1.206 | 2014 (3T) | 1.556 | -14% | 29% |
| Cádiz | 3.064 | 1.733 | 2017 (2T) | 2.560 | -16% | 48% |
| Bahía de Cádiz | 2.210 | 1.173 | 2016 (4T) | 1.743 | -21% | 49% |

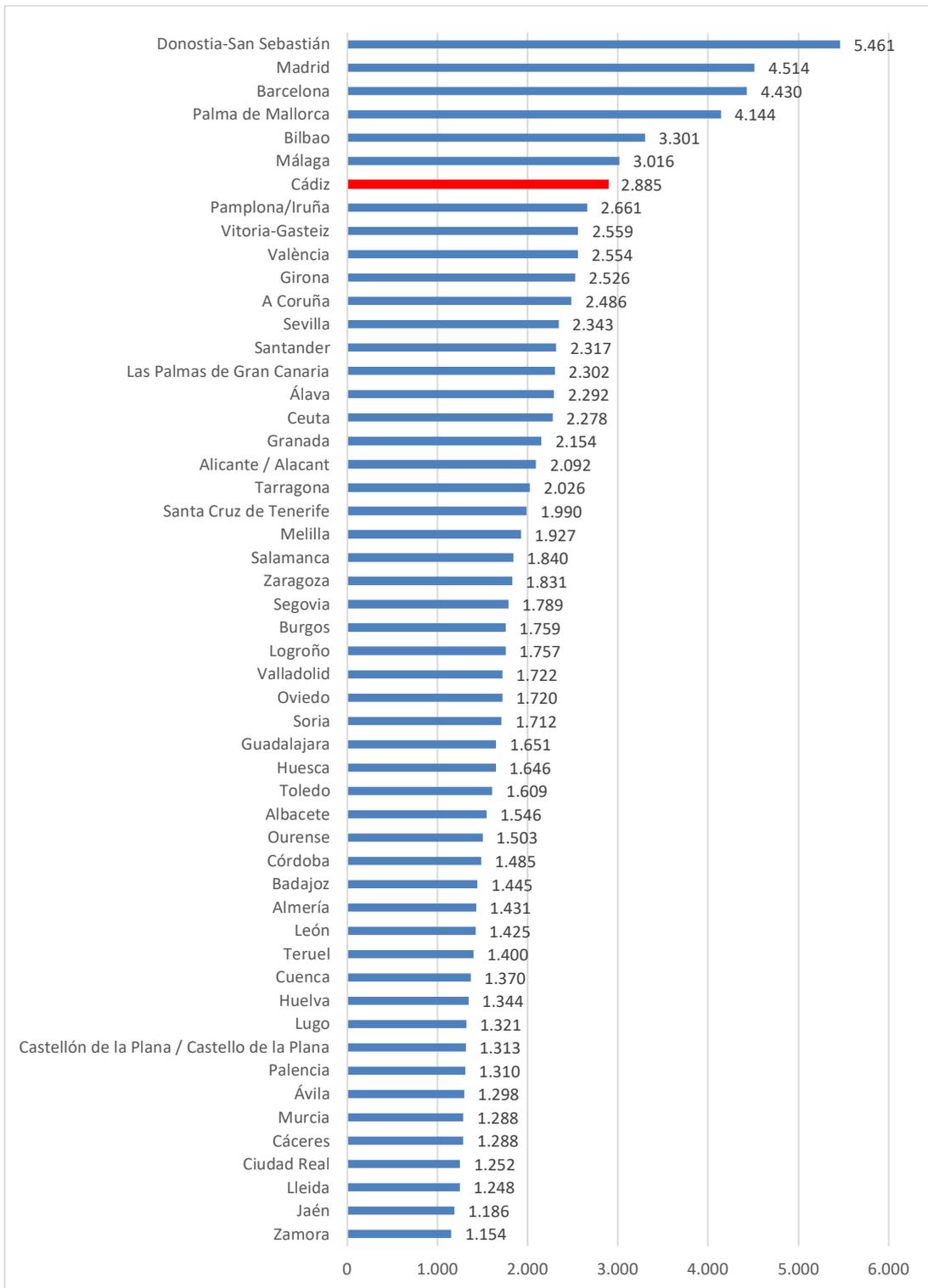
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Elaboración propia

3.4.7.- Los precios de venta de la oferta disponible.

Según Idealista, Cádiz con 2.885 €/m² se sitúa en el puesto 7º en el ranking de precio por m² de la vivienda en venta más cara de todas las capitales de provincia españolas. Lideran el ranking San Sebastián (5.461 €/m²), Madrid (5.461 €/m²) y Barcelona (4.430 €/m²). Sobre el conjunto de capitales andaluzas únicamente es superada por Málaga (3.016 €/m²). Como referencia indicar que en España la media del metro cuadrado en venta se establece en 2.138 €, mientras que en Andalucía se sitúa en 2.190 €.

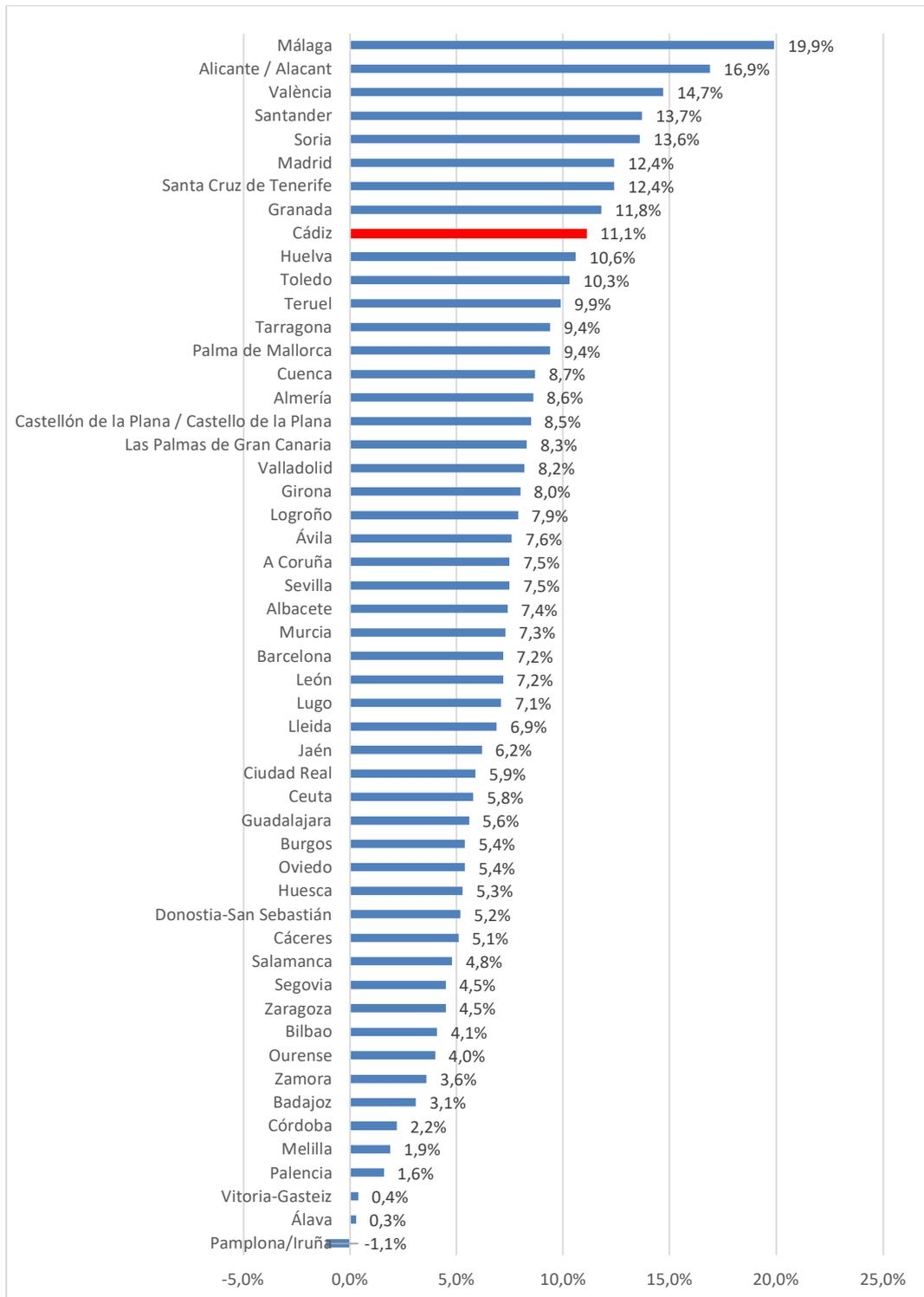
El precio de venta se ha encarecido un 11% desde junio de 2023, Cádiz se sitúa entre las 10 capitales de provincia donde más se ha encarecido la compra de una vivienda. Al igual que ocurre con el alquiler, en Cádiz capital el precio de venta se encuentra en máximos históricos. Esta circunstancia solo ocurre en 13 de las 52 capitales de provincia; es decir en el 25% de las capitales españolas se han superado los precios de venta previos a la crisis inmobiliaria, todas ellas localizadas en el litoral y entre las que se encuentra Cádiz.

PRECIO POR M2 DE LA VIVIENDA EN VENTA EN CAPITALES ESPAÑOLAS (JUNIO 2024)



Fuente: Idealista. Elaboración propia

EVOLUCIÓN DEL PRECIO POR M2 DE LA VIVIENDA EN VENTA EN CAPITALES ESPAÑOLAS
(JUNIO 2023 - JUNIO 2024)



Fuente: Idealista. Elaboración propia

La siguiente gráfica muestra cómo en la actualidad se han superado los precios de venta previos a la crisis inmobiliaria. A nivel municipal los precios se han incrementado en casi un 50% respecto al mínimo histórico registrado tras el boom inmobiliario, lo cual sucede, según Idealista en 2016.

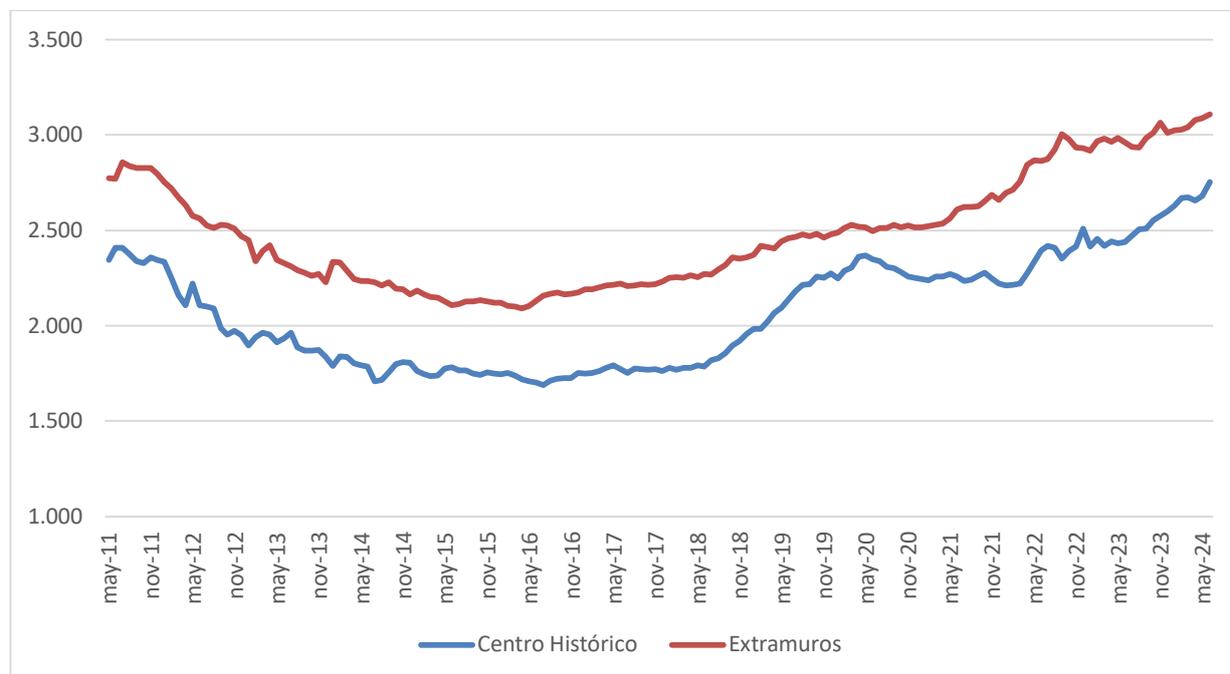
EVOLUCIÓN DEL PRECIO POR M2 DE LA VIVIENDA EN VENTA EN CÁDIZ CAPITAL
(AGOSTO 2008 - JUNIO 2024)



Fuente: Idealista. Elaboración propia

Por grandes zonas de la Ciudad, se observa como el Centro Histórico obtiene unos precios de venta inferiores a Extramuros. No obstante, desde el mínimo histórico, en 2016, en el Centro el que ha sufrido un mayor incremento de precios, del 63%.

EVOLUCIÓN DEL PRECIO POR M2 DE LA VIVIENDA EN VENTA EN CASCO HISTÓRICO-
EXTRAMUROS (AGOSTO 2008 - JUNIO 2024)



Fuente: Idealista. Elaboración propia.

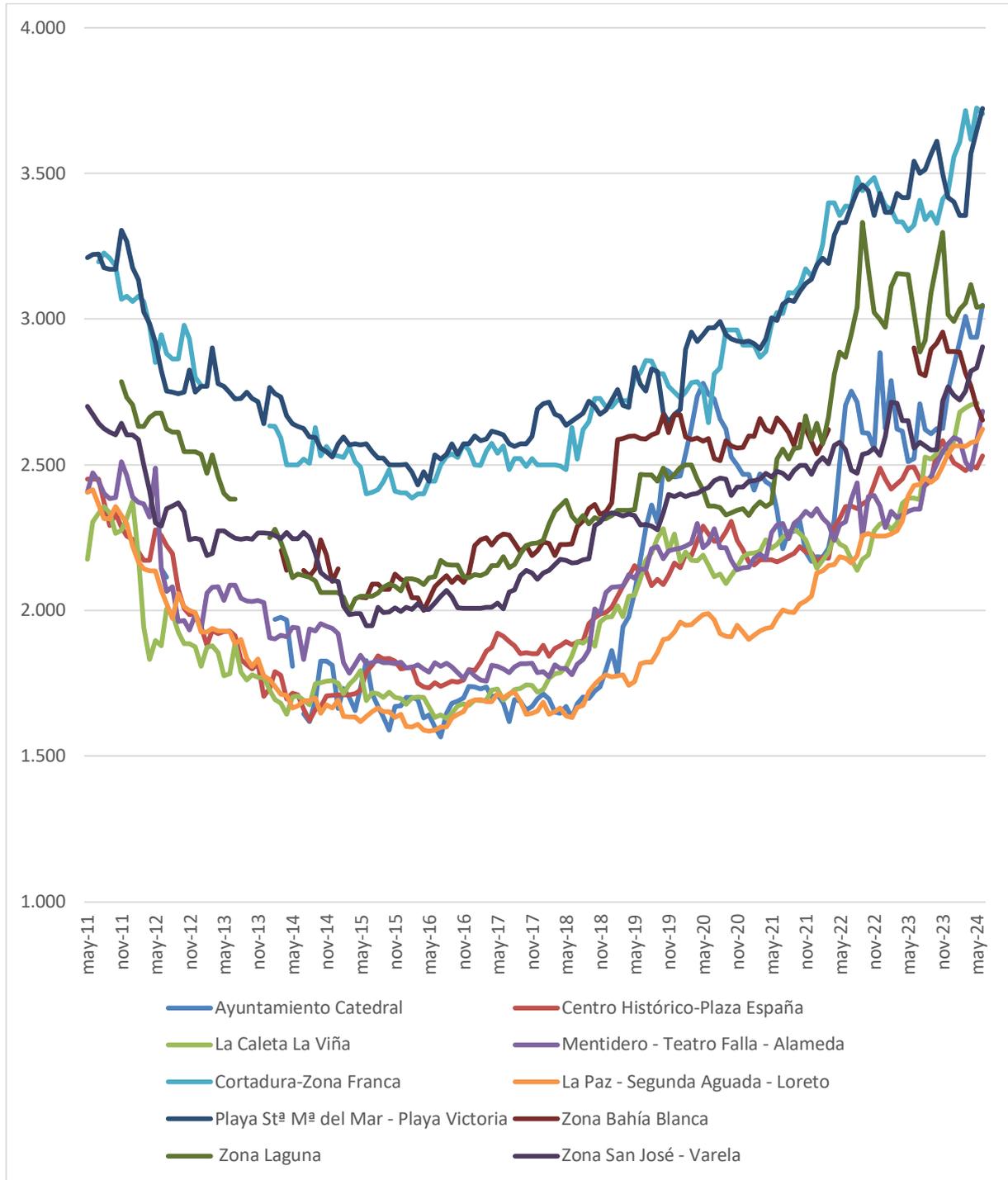
VALOR MÍNIMO, MÁXIMO, ACTUAL E INCREMENTO DEL PRECIO DE VENTA (€/m2)
EN CÁDIZ CAPITAL Y GRANDES ZONAS.

| | Valor mínimo | | Valor máximo - actual | | Incremento mínimo / actual |
|------------------|--------------|--------|-----------------------|--------|-------------------------------|
| | €/m2 | Fecha | €/m2 | Fecha | |
| Centro Histórico | 1.689 | jul-16 | 2.755 | jun-24 | 63,1% |
| Extramuros | 2.093 | abr-16 | 3.109 | jun-24 | 48,6% |
| Cádiz | 1.905 | may-16 | 2.827 | jun-24 | 48,4% |

Fuente: Idealista. Elaboración propia.

Atendiendo a la división de la Ciudad que emplea Idealista se observa como los precios de venta más elevados se dan en Playa Stª Mª del Mar - Playa Victoria y Cortadura-Zona Franca, donde se alcanzan los 3.700 €/m2. Sin embargo, no son las zonas donde más se han incrementado los precios desde el mínimo histórico. En este sentido destaca el incremento de la zona Ayuntamiento Catedral; un 94% hasta alcanzar los 3.049 €/m2; La Caleta La Viña, un 67%, alcanzado los 2.712 €/m2; y La Paz - Segunda Aguada – Loreto; un 65%, alcanzando los 2.623 €/m2. Todas las zonas, excepto la de Bahía Blanca han sufrido un incremento de precios de al menos el 50% desde su mínimo histórico.

EVOLUCIÓN DEL PRECIO POR M2 DE LA VIVIENDA EN VENTA CÁDIZ SEGÚN ZONAS IDEALISTA
(MAYO 2011 - JUNIO 2024)



Fuente: Idealista. Elaboración propia

VALOR MÍNIMO, MÁXIMO, ACTUAL E INCREMENTO DEL PRECIO DE VENTA (€/m²)
EN ZONAS SEGÚN IDEALISTA

| | Valor mínimo | | Valor máximo | | Valor actual | Incremento mínimo/ actual |
|---|------------------|--------|------------------|--------|------------------|------------------------------|
| | €/m ² | Fecha | €/m ² | Fecha | €/m ² | |
| Ayuntamiento Catedral | 1.566 | jul-16 | 3.049 | jun-24 | 3.049 | 94,7% |
| Centro Histórico-Plaza España | 1.622 | ago-14 | 2.584 | nov-23 | 2.530 | 56,0% |
| La Caleta La Viña | 1.630 | ago-16 | 2.712 | may-24 | 2.712 | 66,4% |
| Mentidero – Teatro Falla – Alameda | 1.758 | mar-15 | 2.685 | jun-24 | 2.685 | 52,7% |
| Cortadura-Zona Franca | 2.386 | feb-16 | 3.726 | may-24 | 3.704 | 55,2% |
| La Paz – Segunda Aguada – Loreto | 1.587 | may-16 | 2.623 | jun-24 | 2.623 | 65,3% |
| Playa St ^a M ^a del Mar – Playa Victoria | 2.432 | mar-16 | 3.724 | jun-24 | 3.724 | 53,1% |
| Zona Bahía Blanca | 2.000 | abr-16 | 2.957 | nov-23 | 2.653 | 32,7% |
| Zona Laguna | 1.998 | mar-15 | 3.333 | sep-22 | 3.044 | 52,4% |
| Zona San José – Varela | 1.948 | jun-15 | 2.906 | jun-24 | 2.906 | 49,2% |

Fuente: Idealista. Elaboración propia.

4.- CONCLUSIONES.

Entre 2011 y 2021 el número de viviendas familiares disminuye de 59.186 a 56.481; es decir, 2.707 viviendas menos. Si se excluyen del recuento de viviendas a las edificadas en la última década se observa que la diferencia entre Censos se eleva a 3.862 viviendas. Esta disminución se asocia principalmente al cambio metodológico del INE para la elaboración de ambos Censos.

Sin perjuicio de las diferencias metodológicas, las viviendas vacías han disminuido extraordinariamente, en unas 4.000 unidades, lo cual se traduce en un decrecimiento relativo de cerca del 60%. Representan 2.824 viviendas, el 5% del parque residencial. En 2021, Cádiz es la capital andaluza con menor porcentaje de vivienda vacía.

En este aspecto tiene incidencia la transformación de viviendas en apartamentos turísticos y establecimientos hoteleros, que afecta a la totalidad de viviendas que se ubican en la finca en cuestión y que tras su transformación como apartamentos turísticos dejan de contabilizarse como viviendas. Es de suponer que estas fincas, previa a su transformación en apartamentos turísticos, se encontrarían total o al menos predominantemente vacías. Desde 2011, 66 fincas han pasado del uso residencial al turístico (apartamentos turísticos y

establecimientos hoteleros) lo que equivaldría a unas 675 viviendas que dejan de contabilizarse en el Censo de Viviendas. Esta circunstancia no ocurre con las Viviendas de Uso Turístico; es decir, a pesar que cambiar de uso residencial a turístico siguen contabilizándose como vivienda familiar.

La vivienda principal, esto es, los hogares disminuyen en unas 900 menos. En 2021 se cuenta con 46.074 viviendas principales. Por tanto, y a pesar de la salida de población (-7,7% / -9.570 en 2011-2021) la vivienda principal se mantiene bastante estable. Esto se debe al fuerte incremento de los hogares unipersonales y a la gran reducción de los hogares formados por parejas con hijos.

Las viviendas no principales disminuyen en mayor medida que las principales, unas 1.800 menos. En 2021 se cuenta con 10.407 viviendas no principales. Esta pérdida se debe exclusivamente a la disminución de la vivienda vacía, pues la secundaria aumenta.

Tanto las viviendas principales como no principales disminuyen fundamentalmente en el Centro Histórico, por los cambios en la dinámica de la vivienda según su uso se producen casi exclusivamente en el Centro Histórico.

El aumento de la vivienda secundaria puede estar directamente relacionado con el aumento de las viviendas turísticas. Al tratarse de un fenómeno inexistente en 2011, es previsible que se traten o bien de vivienda procedente del conjunto de vivienda principal (poco probable ya que el número de vivienda principal permanece bastante estable, siendo la diferencia en el Centro Histórico de -650 entre 2011 y 2021) o lo más probable, proveniente del conjunto de vivienda vacía (considerando que solo el Centro Histórico contaba en 2011 con 4.000 viviendas que se reducen en el cómputo global municipal en 2021 a unas 2.800). Es decir, durante este último decenio, y puesto que el número de vivienda principal permanece estable, se ha producido un claro trasvase entre ambas categorías de vivienda.

En definitiva, las causas de la fuerte disminución de la vivienda vacía se encuentran relacionadas con el cambio metodológico del INE para su recuento, transformación de viviendas en apartamentos turísticos y establecimientos hoteleros, y el trasvase de vivienda vacía a secundaria ante el empuje de las VUT.

En cuanto al régimen de tenencia, su evolución se caracteriza por una gran disminución del régimen del alquiler, del 25% en el anterior Censo al 16,5% del actual (-4.000 unidades), y un fuerte aumento de la propiedad, que pasa de representar el 69% al 75,5% (+2.400 unidades).

Al igual que ocurre con la caracterización de la vivienda según su uso, si se atiende al régimen de tenencia la dinámica de la vivienda se condiciona a los cambios que ocurren en el Centro Histórico, de esas 4.000 viviendas menos en régimen de alquiler 3.800 se localizaban en el Centro Histórico. Así como de las 2.400 viviendas que pasan a propiedad, todas se ubican en el Centro Histórico.

Existe una muy fuerte presión de la vivienda turística sobre la residencial. De hecho, Cádiz es la capital de Andalucía con una mayor tasa de vivienda turística sobre la vivienda familiar, tanto si se atiende a los datos del INE (2,9%), como a los del RTA (4,4%). La diferencia se debe a que los datos del RTA muestran el máximo potencial de viviendas que podrían ejercer como VUT, mientras que los datos del INE muestran las VUT que se encuentran publicitadas en un momento dado. Se considera que el parón de la actividad turística a causa de la pandemia animó a muchos propietarios de VUT a pasarse al mercado residencial, al tiempo que contar con una licencia para ejercer como VUT se percibe como un valor añadido para la vivienda.

La situación se agudiza en el Centro Histórico donde la tasa de vivienda turística sobre la vivienda familiar asciende al 6% (según datos INE) hasta un potencial del 9% (según datos RTA). El alquiler turístico equivale al 35% de la vivienda en régimen de alquiler (INE), que podría elevarse a más del 50% si el total de viviendas que cuentan con licencia VUT efectivamente ejercieran, lo cual evidencia que la vivienda turística contribuye a tensionar aún más el mercado de vivienda en alquiler.

La evolución de los hogares muestra el avance de la propiedad en el Centro Histórico, la reducción del tamaño del hogar: destacando los hogares unipersonales menores de 65 años, y en segundo lugar los formados por 2 miembros; por otro lado, el retroceso del alquiler en todas las tipologías de hogar en el Centro Histórico; y, por último, la fortísima reducción de las parejas con hijos en toda la Ciudad y especialmente en Extramuros.

El 27% son hogares unipersonales, destacando el grupo formado por una mujer sola mayor de 65 años, que supone 1 de cada 10 hogares de la Ciudad.

Las mayores diferencias porcentuales entre ambas zonas de la Ciudad se dan en el grupo formado por un hombre solo menor de 65 años a favor del Centro Histórico. En el cómputo global de hogares unipersonales, estos tienen un mayor peso relativo en el Centro Histórico, donde alcanzan el 32%, constituyendo como la estructura de hogar predominante en esta zona, frente al 24% de Extramuros, donde la situación más habitual es el de hogar formado por una mujer sola mayor de 65 años; es decir, destaca el hecho de que en el Centro Histórico los hogares unipersonales son los predominantes y tienen un perfil más joven que en Extramuros.

En cuanto a su evolución, es muy destacable el fuerte aumento de los hogares unipersonales, que han crecido en un 18,7% (de 10.470 hogares en 2011 a 12.432 en 2021), lo que se ajusta a la tendencia nacional, del 19%. Esto en detrimento del retroceso de los hogares formados por parejas con hijos, especialmente el grupo de Hogar formado por pareja con hijos en donde algún hijo es menor de 25 años; es decir de parejas jóvenes, que retroceden un 22%, pasando de 19.030 hogares en 2011 a 16.338 en 2021. A nivel municipal crecen todos los subgrupos de hogares unipersonales, destacando con un incremento del 35% los compuestos por un hombre solo menor de 65 años.

Por grandes zonas de la Ciudad la dinámica de los hogares unipersonales difiere bastante. En el Centro Histórico solo crecen los hogares formados por un hombre o mujer solo/a menor de 65 años (un 44% y el 36% respectivamente), disminuyendo la proporción de hogares con un hombre o mujer solo/a mayor de 65 años. En Extramuros en cambio, retrocede el subgrupo predominante, Hogar con una mujer sola menor de 65 años, mientras que el resto de subgrupos crece. En definitiva, el hogar unipersonal tradicional de mujer mayor de 65 años, asociado a la mayor esperanza de vida femenina solo persiste como protagonista de los hogares unipersonales en Extramuros, mientras que en el Centro Histórico esta tipología de hogar la protagonizan principalmente hombres y mujeres menores de 65 años.

La mayor pérdida se refiere a los hogares formados por parejas con hijos donde algún hijo es menor de 25 años, especialmente incidente en Extramuros.

Respecto a la oferta y mercado de vivienda libre indicar que Cádiz cuenta con los precios más caros por metro cuadrado tanto para alquiler como para venta de todas las capitales de Andalucía.

En 2022 el precio del alquiler en Cádiz capital alcanzó 8,4 €/m². A nivel andaluz solo lo superan los municipios de la Costa del Sol de Marbella, Benalmádena y Torremolinos. Desde 2011 el incremento de precios en el Centro Histórico sobrepasa el 50%, con distritos como el 7 (barrio de Santa María) que se acercan al 80%. Esta subida, desigual según barrios ha provocado cierta uniformidad de precios en todo el municipio. Por otro lado, la vivienda en alquiler disminuye de tamaño un 10% desde 2011 en el Centro Histórico

El hecho de que el 50% del alquiler Residencial en la ciudad de Cádiz tenga un precio que ronda entre los 600 y los 900 €, implica que la oferta en el municipio es de un alquiler de precios muy elevados. Esto último, unido a las condiciones económicas que solicitan las inmobiliarias y particulares para formalizar el alquiler, tales como fianzas, nóminas fijas y garantías personales, hace que el acceso a una vivienda de alquiler en el municipio de Cádiz, sea para demandantes con una estabilidad económica elevada.

A su vez la oferta disponible para alquiler residencial es muy escasa. Atendiendo a las principales plataformas, Fotocasa e Idealista, se cuantifica entre unas 100 – 130 unidades. Se observa cómo entre el 55 y el 70% de los anuncios se refieren a alquiler turístico: por meses, quincenas o días en temporada de verano; por temporadas; destinados a estudiantes; o ambas, temporada turístico-escolar.

En cuanto a la venta de vivienda libre, Cádiz es la capital de Andalucía y el municipio de más de 25.000 habitantes de la provincia con el precio medio del m² de la vivienda libre más caro, según se desprende del último dato publicado por el relativo al 1^{er} trimestre de 2024. Se alcanzan los 2.560€/m², según el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, que asciende a los 2.885 €/m² según Idealista, cercano ya a los 3.064 €/m² ya marca el registro histórico del Ministerio.

El mercado de venta de viviendas en Cádiz capital arroja datos que se acercan bastante a los años a previos a la crisis económica, tanto los referentes a valor del metro cuadrado, como a número de transacciones inmobiliarias. Según Idealista, el precio de venta en el Centro Histórico se ha incrementado en más de un 60% desde los mínimos históricos de 2016.

AUTORÍA.

Este documento ha sido elaborado por un Equipo de profesionales de IBERMAD, Medio Ambiente y Desarrollo, bajo la dirección y el apoyo de técnicos municipales y responsables directivos de PROCASA, Gerencia de Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz, S.A.

AUTORES:

Juan José Caro Moreno.- Geógrafo, Colegiado Nº 26 Colegio de Geógrafos. Experto de estudios poblacionales y demográficos.

Iván Román Pérez-Blanco.- Geógrafo. Experto en SIG.

Alejandro Muñoz Núñez. Sociólogo

Julia Mendoza Ruiz.- Socióloga.

Pilar Sanz Trelles.- Geógrafo.