

3. POBLACIÓN Y VIVIENDA

3.1 Evolución de la dinámica poblacional en la comarca

Analizando la evolución poblacional de la comarca a lo largo del siglo XX destaca en primer lugar el porcentaje que llegó a representar dentro del conjunto insular en la primera mitad del pasado siglo, situándose en un porcentaje en torno al 13% hasta el año 1950. A partir de entonces comenzó a disminuir su representación poblacional con respecto a la insular, pese a seguir aumentando cuantitativamente su población, lo que ocurrió hasta 1975. Desde entonces, la comarca vio alterada hacia tasas negativas su dinámica poblacional.

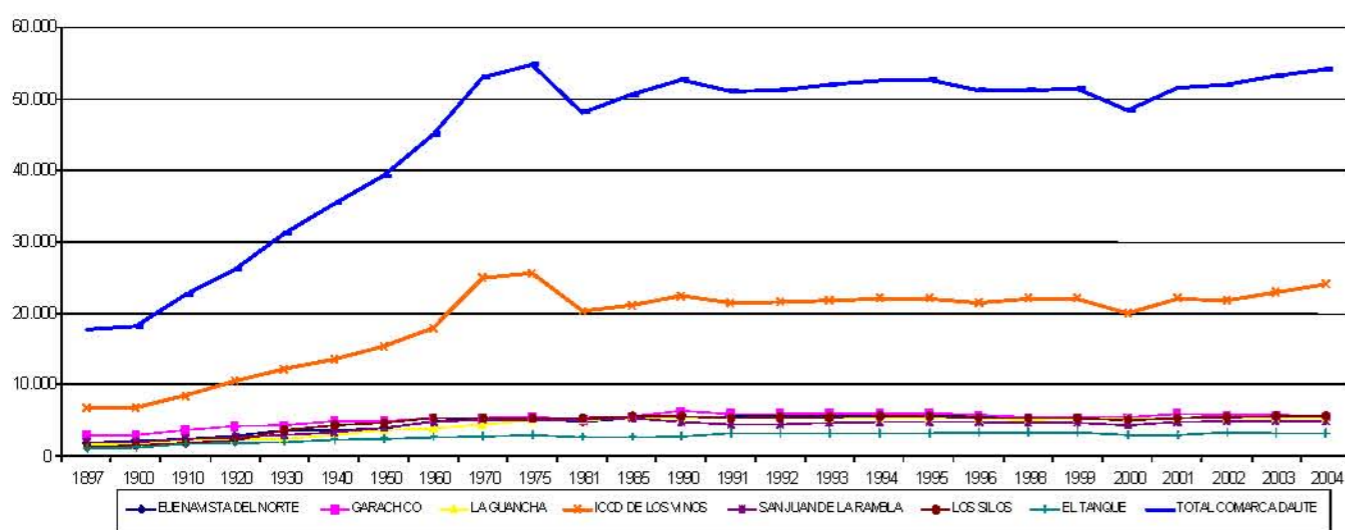
La siguiente tabla presenta los datos de la evolución poblacional de la comarca durante el último siglo.

AÑO	BUENAVISTA DEL NORTE	GARACHICO	LA GUANCHA	ICOD DE LOS VINOS	SAN JUAN DE LA RAMBLA	LOS SILOS	EL TANQUE	TOTAL COMARCA	TOTAL TENERIFE	PESO DE LA COMARCA EN LA ISLA %
1900	2.113	2.929	1.699	6.706	2.024	1.452	1.189	18.112	138.008	13,1%
1910	2.462	3.672	2.278	8.452	2.450	1.773	1.572	22.659	183.844	12,3%
1920	2.730	4.041	2.294	10.492	2.637	2.178	1.842	26.214	189.931	13,8%
1930	3.658	4.252	2.551	12.124	3.012	3.567	2.049	31.213	224.329	13,9%
1940	3.703	5.013	3.044	13.534	3.339	4.334	2.311	35.278	261.963	13,5%
1950	4.011	5.021	3.619	15.355	4.003	4.690	2.533	39.232	321.949	12,2%
1960	5.021	5.267	3.959	18.019	4.856	5.275	2.574	44.971	394.466	11,4%
1970	5.239	5.224	4.398	24.949	5.049	5.246	2.830	52.935	473.971	11,2%
1975	5.341	5.591	5.036	25.550	5.072	5.324	3.003	54.917	552.371	9,9%
1981	4.727	5.185	5.153	20.231	5.069	5.228	2.561	48.154	557.191	8,6%
1985	5.268	5.574	5.320	21.048	5.230	5.571	2.604	50.615	590.495	8,6%
1990	5.483	6.282	5.199	22.449	4.861	5.623	2.818	52.715	663.306	7,9%
1991	5.561	5.993	5.205	21.445	4.507	5.277	3.058	51.046	623.823	8,2%
1992	5.582	5.983	5.230	21.553	4.525	5.377	3.074	51.324	631.035	8,1%
1993	5.573	6.032	5.337	21.801	4.624	5.513	3.110	51.990	654.845	7,9%
1994	5.609	6.023	5.360	22.145	4.708	5.605	3.132	52.582	669.271	7,9%
1995	5.577	6.061	5.384	22.127	4.797	5.675	3.132	52.753	680.190	7,8%
1996	5.664	5.728	5.232	21.364	4.743	5.257	3.247	51.235	665.596	7,7%
1998	5.469	5.497	5.140	22.079	4.645	5.230	3.242	51.302	677.485	7,6%
1999	5.469	5.499	5.244	22.079	4.645	5.230	3.242	51.408	692.366	7,4%
2000	5.140	5.492	5.269	19.977	4.345	5.066	3.000	48.289	709.365	6,8%
2001	5.322	5.853	5.257	22.031	4.702	5.332	3.049	51.546	744.076	6,9%
2002	5.413	5.742	5.294	21.803	4.938	5.426	3.254	51.870	778.071	6,7%
2003	5.453	5.756	5.318	22.958	5.027	5.545	3.198	53.255	799.889	6,7%
2004	5.301	5.671	5.372	24.023	5.002	5.547	3.111	54.027	812.839	6,6%

Del análisis de los datos anteriores sobre la evolución de la población de la comarca en el último siglo y hasta la actualidad, se pueden extraer las siguientes conclusiones:

En primer lugar, es indudable la importancia del peso que representa el municipio cabecera, Icod de los Vinos, en la dinámica poblacional de la comarca, ya sea en términos absolutos de número de habitantes, como en términos relativos, peso y dinámica poblacional en la comarca. En el gráfico siguiente se observa claramente que las curvas del total de la comarca y la de Icod de los Vinos se mueven paralelamente a lo largo de toda la serie, mientras que el resto de los municipios participan casi imperceptiblemente en las fluctuaciones habidas en el total comarcal..

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN 1900-2004
(Total por municipios y en conjunto)



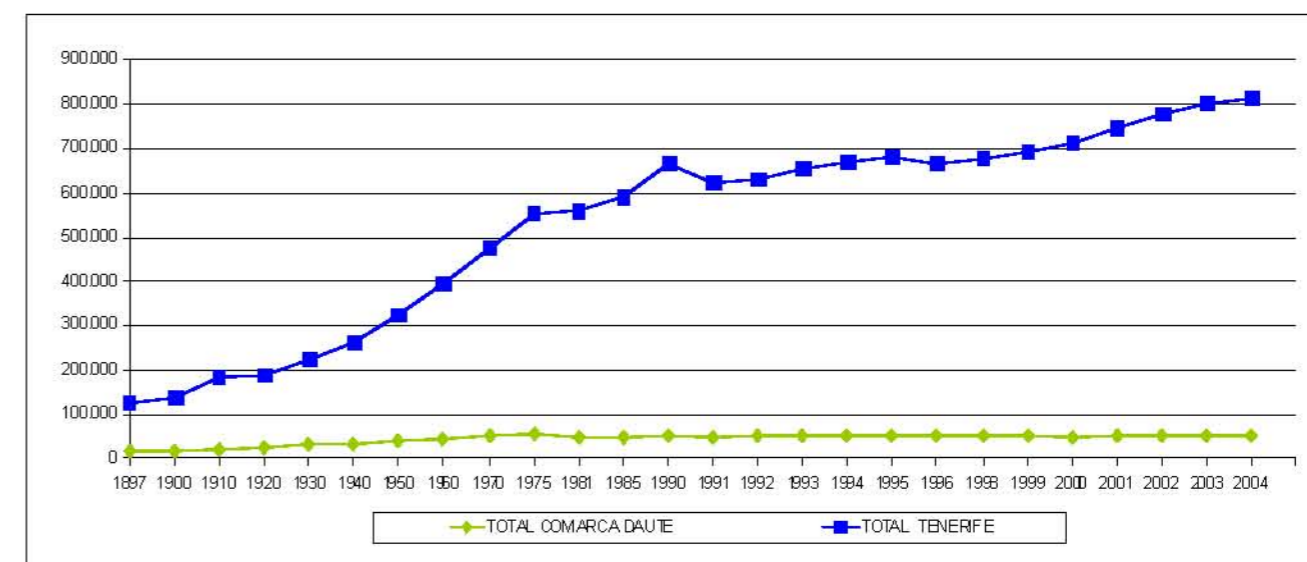
Fuente: INE Elaboración propia

En segundo lugar, en el gráfico anterior se reflejan dos etapas bien diferenciadas en la evolución de la población a lo largo del siglo XX: la primera es el periodo que discurre entre el inicio del siglo y el año 1975, donde se produce un crecimiento continuado de la población pasando de los 18.000 habitantes al máximo comarcal de 54.917 habitantes en 1975, la mayor población en la comarca para toda la serie estudiada; y la segunda etapa es a partir de 1975 hasta 1999, donde tras una década inestable, la dinámica poblacional se estabiliza en torno a los 51.000 habitantes. En los últimos años, se ha producido un ligero repunte al aumentar la población hasta casi su máximo histórico, con 54.000 habitantes en el año 2004.

En tercer lugar, con respecto a la evolución que ha seguido la comarca respecto al resto de la isla, en términos absolutos, se puede concluir que en el siglo pasado y en los primeros años del siglo XXI la comarca ha crecido siempre a unos ritmos menores que el total insular. Es decir, aunque la población de la comarca experimentó un crecimiento importante a lo largo del siglo pasado hasta el año 1975, generalmente siempre lo hizo a ritmos menores que la población de la Isla, por lo que paulatinamente fue perdiendo peso en el total insular; y encima a partir de 1975 la comarca comienza un periodo de claro estancamiento poblacional, mientras que la población insular siguió creciendo a ritmos importantes hasta el año 1990 y posteriormente con una tendencia creciente más moderada, incrementándose las diferencias.

Si se realiza un primer análisis en términos generales, la población total de Tenerife ha mantenido una tendencia siempre creciente, pasando de 138.000 habitantes a principio de siglo XX a los 812.839 habitantes del año 2004, lo que supone una media de crecimiento medio anual de casi un 5%. En cambio, el conjunto de los municipios de la comarca tuvo en el mismo periodo un promedio de crecimiento medio anual de sólo un 2%, al pasar de unos 18.000 habitantes a los 54.000 del año 2004. Este promedio de crecimiento anual de la población de los municipios de la comarca entre 1900 y 2004 puede resultar engañoso para entender la dinámica poblacional más reciente, puesto que si se toma sólo el periodo comprendido entre 1975 hasta el año 2004, resulta un promedio de crecimiento anual aun menor, del 0,42 %.

EVOLUCIÓN COMPARATIVA DE LA POBLACIÓN INSULAR Y DE LA COMARCAL (1900 – 2004)

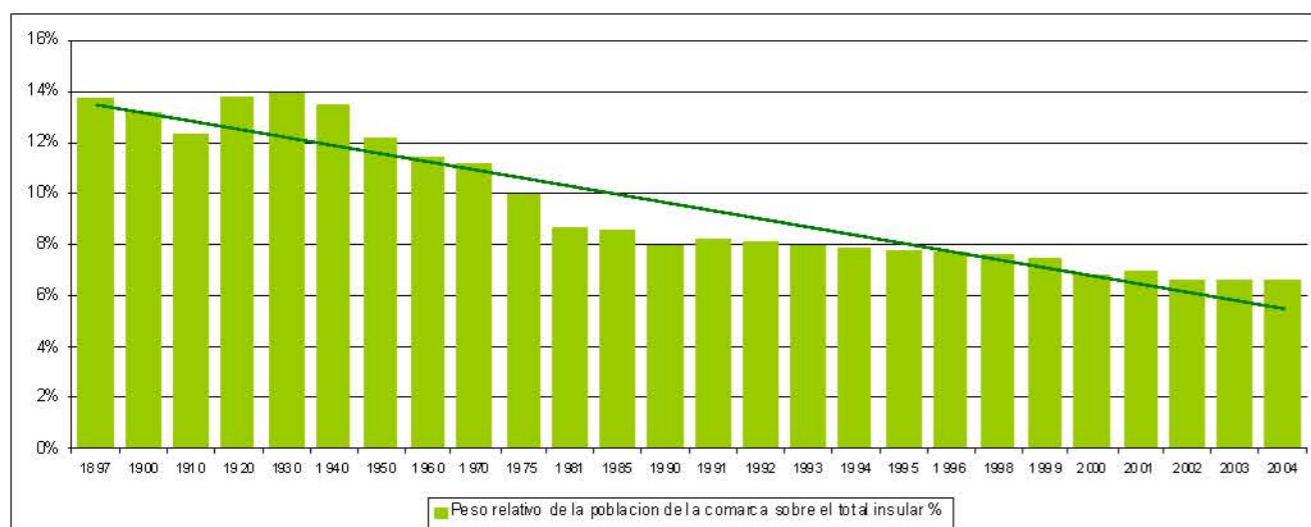


Fuente: ISTAC. Elaboración propia

Por tanto, si se observan las gráficas, tanto de la evolución de la población de los municipios de la comarca y su total, como la que compara la evolución de la población insular y la de la comarca, se evidencia que las tendencias, principalmente a partir del año 1975, son significativamente diferentes: la isla presenta un crecimiento de población continuo a lo largo de todo el periodo, mientras que la comarca de Ycoden - Daute - Isla Baja tiende claramente a un estancamiento en los últimos 30 años y, en consecuencia, en términos relativos va perdiendo peso con respecto al total insular, advirtiendo que los últimos datos apuntan a un acercamiento en tales tendencias.

Todo esto se puede apreciar en el gráfico siguiente, en donde la población de la comarca del principio del siglo XX representaba aproximadamente el 14% del total insular, y en la actualidad sólo representa un 6,5 %.

EVOLUCIÓN DEL PESO RELATIVO DE LA POBLACIÓN DE LA COMARCA SOBRE EL TOTAL INSULAR (EN %, Y EN EL PERIODO 1900-2004)

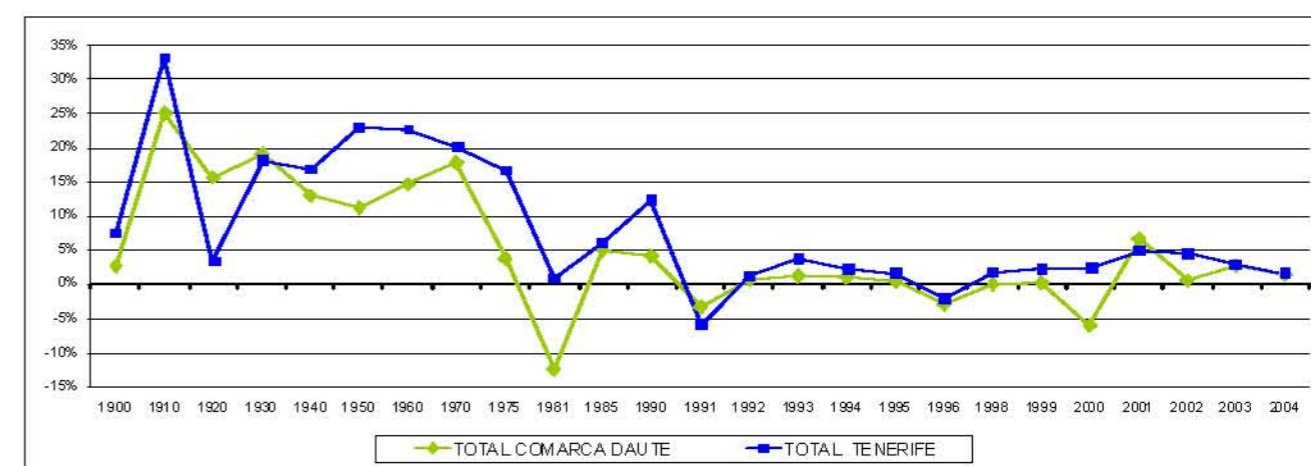


Fuente: ISTAC. Elaboración propia

Si se realiza el análisis en términos relativos, es decir, mediante tasas de crecimiento anuales, con el objeto de entender cuáles han sido los ritmos y pautas de crecimiento de la población, se ponen de manifiesto las mismas consideraciones anteriormente realizadas.

En este sentido, también se constata claramente las dos etapas en las gráficas de evolución de las tasas de crecimiento de la población para el mismo periodo. De esta forma, hasta el año 1975, incluso con importantes oscilaciones en las tasas de crecimiento, siempre fueron positivas, con incrementos generalmente superiores al 10%. Por el contrario, a partir de 1975, en términos generales, si bien hay un primer periodo que las tasas se sitúan por debajo del 10%, hasta llegar a la actualidad las tasas se mueven en torno al 0,2%, con decenios con tasas positivas y otros con tasas negativas.

EVOLUCIÓN DE LA TASAS DE CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN 1900-2004 (en %)



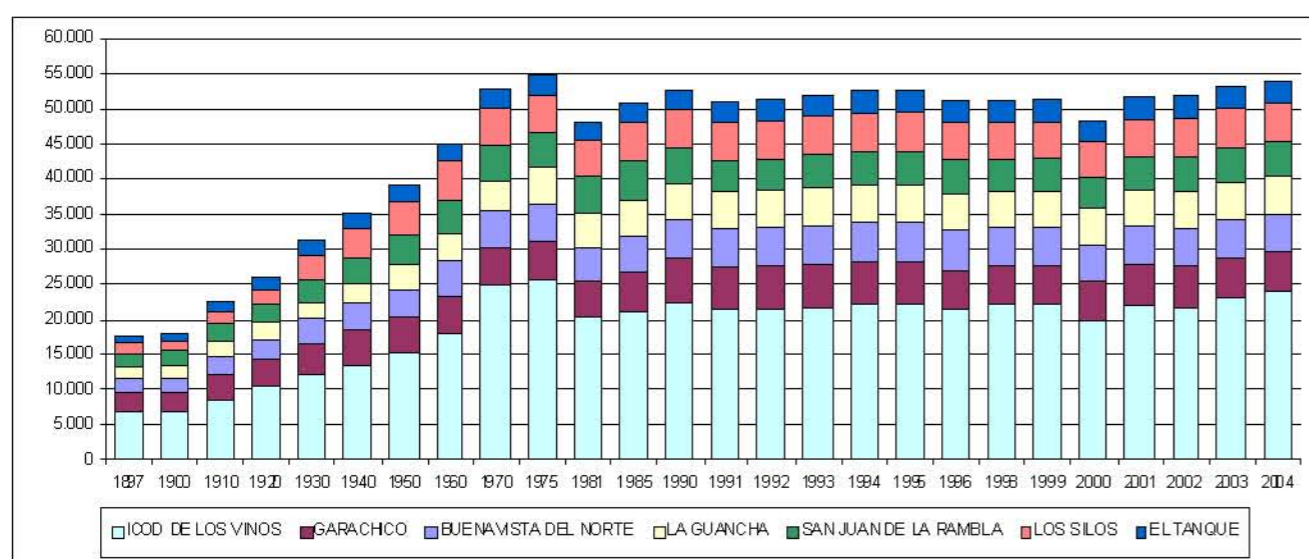
Fuente: ISTAC. Elaboración propia

Gráficamente se observa cómo la curva de la comarca de Ycoden - Daute - Isla Baja siempre se sitúa por debajo de la curva que representa la dinámica insular, salvo en algunos casos puntuales, evidenciando que los ritmos de crecimiento de la población de la comarca han sido normalmente inferiores que los del total de la Isla. En consecuencia, la comarca de Ycoden - Daute - Isla Baja, crece menos tanto en los periodos de gran expansión de la población insular, entre los años 1900 y 1975, como en los periodos de crecimiento moderado como los que se han producido recientemente.

Por último, es importante analizar la participación de la población de cada municipio en el total de la comarca. Los datos muestran, como ya se apuntó anteriormente, que no ha variado significativamente la participación de cada municipio a lo largo de todo el periodo estudiado. Por lo tanto, el municipio de Icod de los Vinos ha mantenido una representación de un 40% sobre la población total del conjunto de los siete municipios de la comarca, estabilizando su población en las últimas décadas en unos 20.000 habitantes, llegando en el año 2004 a los 24.000 habitantes.

Por orden de importancia cuantitativa de población, a Icod de los Vinos le siguen los municipios de Garachico, Los Silos, La Guancha y Buenavista del Norte, todos ellos con poblaciones que se sitúan por encima de los 5.000 habitantes. Debe mencionarse que a principio de la década de los noventa Garachico llegó a tener 6.000 habitantes. Por último, el municipio de El Tanque presenta una población prácticamente estabilizada desde el año 1991 hasta la actualidad, levemente superior a los 3.000 habitantes.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE LA COMARCA DE YCODEN - DAUTE - ISLA BAJA. PARTICIPACIÓN DE CADA MUNICIPIO 1900-2004 (en nº de habitantes)

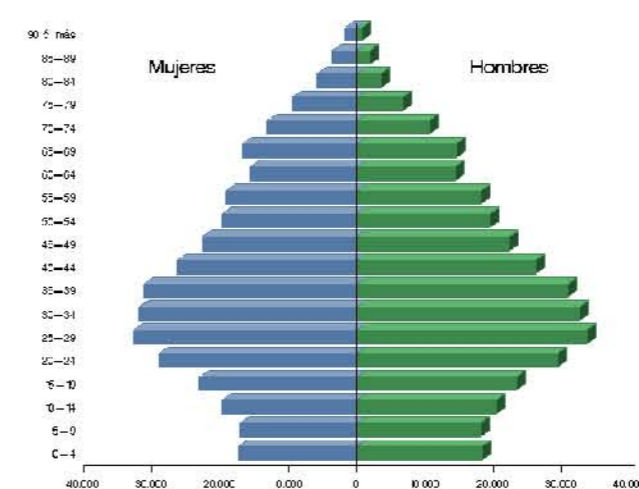


Fuente: ISTAC. Elaboración propia

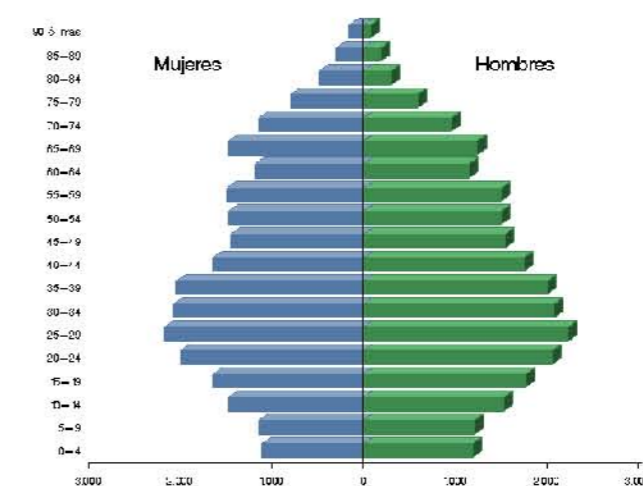
3.2 Características generales y estructura de la población por sexo y edad

La estructura de la población por sexo y edad de la isla y la comarca, con los datos aportados por el Censo de Población y Vivienda del año 2001 son las siguientes:

Tenerife



Comarca Ycoden - Daute - Isla Baja



Con respecto a la estructura de la población tanto de los municipios que conforman la comarca de Ycoden - Daute - Isla Baja como de ella misma globalmente, cabe destacar algunas cuestiones de carácter general en función de los datos que se desprenden de la información que aportan las pirámides de la población y los índices de juventud e índice de envejecimiento.

Fundamentalmente, las pirámides de población revelan el perfil que presenta la población de la isla de Tenerife significa que el número de jóvenes por debajo de los 14 años, lo que resulta similar con el resto de la comarca es poco relevante, salvo el caso del término municipal de Icod de los Vinos que comparativamente presenta un base de juventud algo más ancha que la insular.

Esto mismo también se evidencia en los índices de juventud de las poblaciones de los diferentes municipios, si se tiene en cuenta que para la isla de Tenerife es de 15,88%, siendo el municipio de Icod de los Vinos superior por casi un punto y similar al de El Tanque, que presenta una pirámide con unos perfiles poco habituales.

Otra cuestión que se revela como elemento común entre los municipios de la comarca es el elevado porcentaje que representa la población mayor de 59 años, reflejándose en las pirámides un ensanchamiento en los últimos estratos de población de mayor edad y aún se evidencia con mayor magnitud en los índices de envejecimiento, plasmados en el cuadro adjunto, superando ampliamente los niveles de Tenerife, cuyo índice de envejecimiento es del 12,77 %.

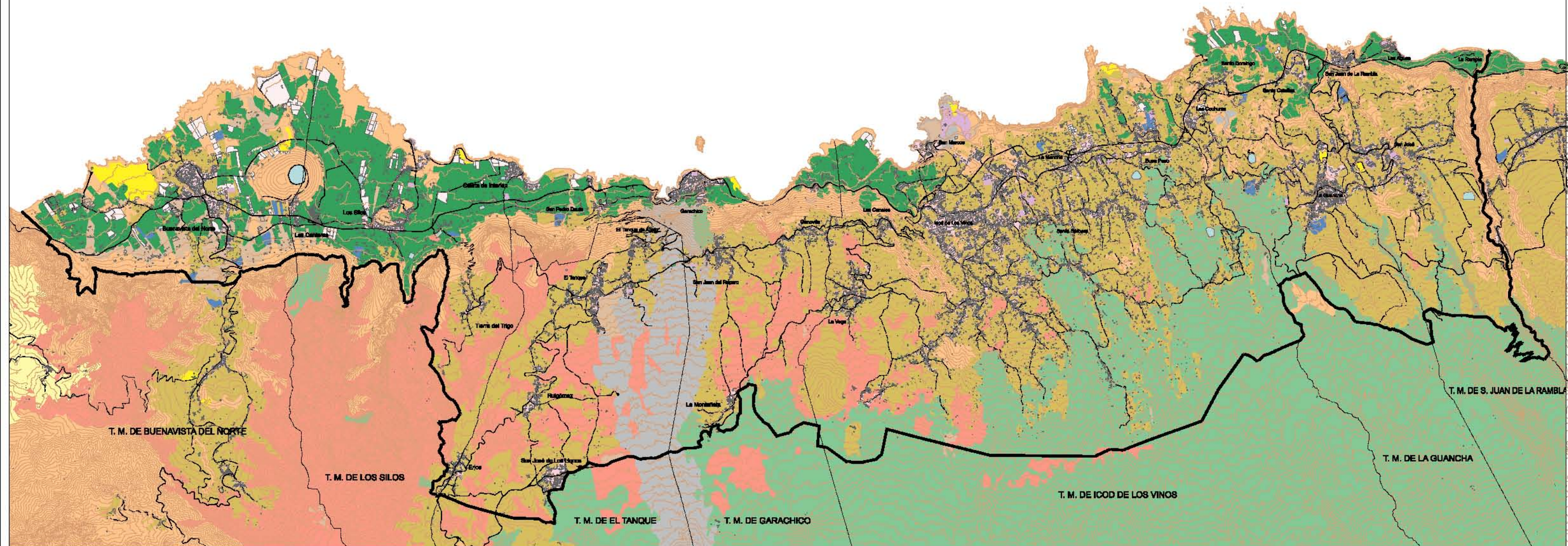
También destaca el dato del porcentaje de un 20,41% de la población mayor de 64 años que presenta el municipio de Los Silos en el año 2001, muy superior a la media comarcal (15,36 %) y más aún a la insular (12,77 %).

El menor índice de envejecimiento entre los municipios de la comarca lo ostenta Icod de los Vinos, con un 13,28 %.

ÍNDICES DE JUVENTUD Y DE ENVEJECIMIENTO POR MUNICIPIOS Y COMARCA .2001 (%)

		Índice % de juventud	Índice % de envejecimiento
ÍNDICE INSULAR		15,88%	12,77%
ÍNDICE COMARCA	TOTAL	15,28%	15,36%
	Varón	15,82%	13,46%
	Mujer	14,74%	17,22%
Buenavista del Norte	TOTAL	14,78%	17,22%
	Varón	15,63%	15,12%
	Mujer	13,90%	19,41%
Garachico	TOTAL	12,66%	17,83%
	Varón	12,63%	15,60%
	Mujer	12,70%	20,01%
La Guancha	TOTAL	14,46%	15,08%
	Varón	14,44%	12,49%
	Mujer	14,49%	17,60%
Icod de los Vinos	TOTAL	16,81%	13,28%
	Varón	17,60%	11,32%
	Mujer	16,04%	15,19%
San Juan de la Rambla	TOTAL	15,20%	14,16%
	Varón	16,06%	13,07%
	Mujer	14,36%	15,23%
Los Silos	TOTAL	12,52%	20,41%
	Varón	12,94%	19,14%
	Mujer	12,12%	21,64%
El Tanque	TOTAL	15,88%	16,72%
	Varón	15,82%	14,94%
	Mujer	15,94%	18,49%

Fuente: Censo de población y vivienda 2001. Elaboración propia



LEYENDA

- Antrópico
- Anual autoconsumo
- Anual intensivo
- Cultivos abandonados
- Cultivos forzados
- Permanentes
- Coníferas
- Frondosas
- Melorial
- Pastizal
- Mineral
- Residencial
- Complejos

AVANCE

PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE ORDENACIÓN DE LA COMARCA YCODEN - DAUTE - ISLA BAJA

PLANOS DE INFORMACIÓN		i6
TÍTULO	USOS ACTUALES DEL SUELO	
ESCALA	1 : 50.000	

3.3 La variable de la inmigración en la dinámica poblacional de la comarca

La población extranjera en la comarca representó en el año 2003 el 6,1% de la población total, unas 3.253 personas, que proceden en un 60% aproximadamente del continente americano y un 35% de Europa. Por tanto, se ha duplicado la población extranjera desde el año 2000, que estaba contabilizada en 1.723 personas, teniendo entonces una representación sobre la población total de la comarca del 3,6%. Tal variación es un dato a tener muy presente al analizar la progresión futura de la demografía comarcal.

Este fenómeno de la inmigración, que tanta importancia está teniendo en la estructura de la población Canaria en los últimos años, presenta una relativa repercusión en la comarca de Ycoden - Daute - Isla Baja. No cabe duda de que los datos reflejan un incremento paulatino de la población extranjera, pero los niveles de población inmigrante comparativamente no son aún de gran relevancia, aunque entre el periodo 2000 –2003 aumentó un 0,8 % anual sobre la población total de la comarca.

No obstante, llama la atención que en el municipio de Los Silos la población extranjera represente el 12,6% en el año 2003, y que incluso ya significara el 9,6% en el año 2000, siendo fundamentalmente personas de procedencia europea. En este caso, parece que los factores de atracción de los ciudadanos extranjeros están más relacionados con el establecimiento de segunda residencia (residencia de invierno o incluso permanente), que con otras cuestiones más relacionadas a las oportunidades de trabajo.

También destaca significativamente por su cuantía relativa el aumento del número de extranjeros residentes en el municipio de Icod de los Vinos, que se ha visto duplicado en el periodo 2000 a 2003, pasando de 512 a 1.287 personas; así como pese a su menor significación cuantitativa, el aumento porcentual producido en casi todos los municipios, especialmente en San Juan de la Rambla y Buenavista del Norte.

POBLACIÓN EXTRANJERA en los MUNICIPIOS de la COMARCA (1996, 2000, 2003)

	1996		2000		2003	
	Número extranjeros	Porcentaje sobre total de la población	Número extranjeros	Porcentaje sobre total de la población	Número extranjeros	Porcentaje sobre total de la población
Buenavista del Norte	170	3,0%	166	3,2%	285	5,2%
Garachico	232	4,1%	246	4,5%	401	7,0%
La Guancha	48	0,9%	93	1,8%	135	2,5%
Icod de los Vinos	560	2,6%	512	2,6%	1.287	5,6%
San Juan de la Rambla	108	2,3%	94	2,2%	242	4,8%
Los Silos	-	-	488	9,6%	701	12,6%
El Tanque	-	-	124	4,1%	202	6,3%
TOTAL COMARCA	-	-	1.723	3,6%	3.253	6,1%

Para establecer la aplicación en el cálculo de la proyección poblacional del coeficiente correspondiente a la variable a introducir por efecto de la inmigración, se ha considerado de incidencia ALTA en los municipios que superan el 6,5 %, salvo a Buenavista que se aplica por la influencia que generará la creación de la instalación hotelera vinculada al campo de Golf y los servicios indirectos que ésta genere.

3.4 Hipótesis de proyección poblacional en los municipios de la comarca

La población en 2014 se ha calculado aplicando la tasa de crecimiento demográfico anual al último dato del Censo de población de 2001, adaptado al Padrón de habitantes de 2004 aportado por el ISTAC, y se ha calculado extrapolando la tasa de crecimiento de los diez últimos años corrigiéndola ligeramente al alza para incorporar el factor de la inmigración, que se ha incrementado significativamente en la comarca en los últimos tres años y que se espera continúe en esa tendencia.

TABLA DE CRECIMIENTO ANUAL					
	POBLACIÓN 2004	TASA DE EVOLUCIÓN MEDIA ANUAL 1994-2004	COEFICIENTE CORRECTOR POR INMIGRACIÓN	PREVISIÓN TASA MEDIA ANUAL 2004-2014	POBLACIÓN PREVISTA 2014
BUENAVISTA DEL NORTE	5.301	-0,56%	+0,10	0,62%	5.630
GARACHICO	5.671	-0,60%	+0,10	0,66%	6.045
LA GUANCHA	5.372	~ 0%	+0,08	0,08%	5.415
ICOD DE LOS VINOS	24.023	0,82%	+0,08	0,86%	26.110
SAN JUAN DE LA RAMBLA	5.002	0,61%	+0,08	0,65%	5.325
LOS SILOS	5.547	~ 0%	+0,10	0,10%	5.600
EL TANQUE	3.111	~ 0%	+0,08	0,08 %	3.135
TOTAL	54.027	0,27%			57.260

Si el porcentaje de población extranjera en la comarca en el año 2003 es del 6 % de la población total, aumentando dicho porcentaje en un punto anual entre 2000 y 2003, al menos debe aplicarse un factor de corrección del 0,8 o del 1, dependiendo de la influencia que puede generar la variable de inmigración Moderada o Alta.

Debe advertirse que las proyecciones poblacionales de los municipios de la comarca que se han realizado, son una primera aproximación de la estimación de la evolución futura de la población de la comarca atendiendo a los datos demográficos actuales, que indudablemente en el largo plazo viene

marcada por numerosos factores demográficos y de otra índole que pueden modificar las tendencias detectadas con los datos con los que se cuentan hoy. En este sentido, cabe resaltar que la proyección se realiza bajo hipótesis de crecimiento bajo-moderado, en función de un crecimiento poblacional pausado.

Referencias comparativas con las proyecciones poblacionales de los planes generales en trámite

No obstante, de los respectivos instrumentos de planeamiento municipal en trámite se desprende lo siguiente con respecto a la proyección poblacional de ciertos municipios, en concreto San Juan de la Rambla, Los Silos, El Tanque e Icod de los Vinos.

El número máximo de habitantes previstos por el PGO de San Juan de la Rambla es de aproximadamente 12.600, aunque tal estimación se deriva de la capacidad residencial de la propuesta de ordenación, aplicando además el parámetro de 3,5 habitantes por vivienda, y no de una proyección del crecimiento poblacional a partir de los datos actuales de población. Por tanto, al menos debería aplicarse un coeficiente corrector del 0,7 por aplicación de la variable de no colmatación total y absoluta de la superficie edificable residencial. Esto daría como resultado una población previsible de 8.500 habitantes.

En Los Silos, debe tomarse como dato básico la previsión potencial de unas 5.500 viviendas previstas en el PGO, lo que supondría una población máxima potencial de 16.500 habitantes considerando que el tamaño medio del hogar es de 3 habitantes por vivienda; asimismo, aplicando el coeficiente corrector ya indicado de 0,7 da como resultado unos 11.500 habitantes como población máxima ponderada a partir de los datos aportados por el PGO.

Los datos que aporta el PGO de El Tanque sobre la proyección poblacional para el año 2011 son de 3.584 habitantes en función sólo de las variables demográficas endógenas. Si bien realiza otra proyección enmarcado el municipio de El Tanque dentro de la dinámica poblacional de la comarca (formada en este caso por los municipios de El Tanque, Icod de los Vinos, Garachico, Los Silos y Buenavista del Norte) dando como resultado una población máxima de 6.247 habitantes, utilizando el parámetro de 3 habitantes por vivienda; aplicando el coeficiente de corrección da una población de unos 4.373 habitantes.

Por último, la estimación que para Icod de los Vinos se realiza desde PGO de la población para el año 2016 es de 28.000 habitantes, abriendo un horquilla de previsión poblacional entre 25.000 y 30.000 habitantes.

3.5 Parque comarcal de vivienda

La estructura del parque de vivienda en la región se caracteriza por un porcentaje elevado de vivienda vacía (un 17%) y por una participación de la segunda residencia comparativamente inferior a Tenerife, lo cual no resulta extraño a tenor de la menor importancia del turismo en la comarca en comparación con la provincia.

En lo relativo a la vivienda vacía, es significativo el caso de Garachico, con un 20% de su parque de vivienda en esta situación. En el otro extremo, en Buenavista del Norte únicamente un 9% de las viviendas están vacías. La segunda residencia es más frecuente en Los Silos, seguido de San Juan de la Rambla, con un 12% y 10% de su parque de vivienda utilizado como segunda residencia. En contraste, en La Guancha únicamente un 1% de las viviendas se dedica a vivienda secundaria.

ESTRUCTURA DEL PARQUE DE VIVIENDA EN LA COMARCA				
	Nº total viviendas	% principales	% secundarias	% vacías
Buenavista del Norte	1.944	82%	9%	9%
Garachico	2.291	71%	8%	20%
La Guancha	1.789	86%	1%	13%
Icod de los Vinos	8.689	74%	7%	19%
San Juan de la Rambla	1.834	78%	10%	12%
Los Silos	2.108	73%	12%	14%
El Tanque	1.238	72%	7%	11%

Fuente: INE

3.5.1 Número de habitantes por hogar

El Tamaño Medio del Hogar se define como el número de personas por hogar. No coincide necesariamente con el número de personas por vivienda principal, ya que en algunos casos estas viviendas contienen varios hogares. No obstante, ambas magnitudes están relacionadas, por lo que se ha tomado el número de personas por vivienda principal como indicador del número de personas por hogar.

La tendencia en el ámbito insular (incluso en el nacional e internacional) es que el tamaño medio del hogar está descendiendo, lo que implica que un número dado de personas necesitan más viviendas que en el pasado. Este hecho introduce un factor importante de demanda de vivienda, considerándose para la comarca que el número de personas por vivienda principal en la próxima década se aproximará a 3 personas.

	Nº DE VIVIENDAS PRINCIPALES	MEDIA DE PERSONAS POR HOGAR (2001)	ESTIMACIÓN DE PERSONAS POR HOGAR 2014 (PROYECCIÓN)
BUENAVISTA DEL ORTE	1.599	3,11	3,0
GARACHICO	1.635	3,21	3,0
LA GUANCHA	1.537	3,38	3,0
ICOD DE LOS VINOS	6.425	3,38	3,0
SAN JUAN DE LA RAMBLA	1.427	3,35	3,0
LOS SILOS	1.543	3,29	3,0
EL TANQUE	891	3,33	3,0
TOTAL	15.057	3,32	3,0

Fuente: Censo de Población y Viviendas 2001 y elaboración propia

3.5.2 Previsión de necesidad de viviendas principales

Las necesidades de vivienda principal en un momento dado se calculan como el cociente entre la proyección de población y la estimación del número de personas por vivienda principal en 2014. Obtenido ese dato, se calculan las necesidades de vivienda principal durante los próximos diez años restando a las viviendas necesarias en ese momento las viviendas existentes.

3.5.3 Demanda de vivienda secundaria

Asumiendo constante la proporción entre vivienda principal y secundaria en la comarca, la demanda de vivienda principal lleva asociada cierta demanda de vivienda secundaria. La siguiente tabla recoge la demanda previsible de vivienda secundaria en la comarca. La demanda total de vivienda (penúltima columna) se refiere a la suma de los componentes de demanda de vivienda principal y vivienda secundaria.

NECESIDADES DE VIVIENDA EN LA COMARCA PERÍODO 2004-14

	NECESIDAD DE VIVIENDA PRINCIPAL 2001-2014	COEFICIENTE DE VIVIENDA SECUNDARIA SOBRE PRINCIPAL	VIVIENDA SECUNDARIA NECESARIA	DEMANDA DE VIVIENDA	VIVIENDAS CUYO SUELO HA DE ESTAR DISPONIBLE
BUENAVISTA DEL NORTE	178	11%	19	197	393
GARACHICO	132	12%	16	148	296
LA GUANCHA	215	1%	3	218	436
ICOD DE LOS VINOS	1.391	9%	126	1.516	3.033
SAN JUAN DE LA RAMBLA	267	12%	33	299	599
LOS SILOS	248	17%	41	289	578
EL TANQUE	123	10%	13	136	272
TOTAL	2.549	10%	252	2.801	5.602

3.5.4 Coeficiente de rigidez en la oferta

En los municipios pequeños, las rigideces del mercado de suelo, concentrado en ocasiones en manos de un pequeño número de propietarios sumamente reticentes a sacar al mercado sus propiedades, motiva que se utilicen unos coeficientes de rigidez que habitualmente toman un valor entre 2 y 3. Empleando un coeficiente de 2, la última columna de la tabla anterior indica el número de viviendas cuyo suelo ha de prever el planeamiento para que la demanda de vivienda identificada pueda ser satisfecha.

	VIVIENDAS PRINCIPALES 2001	VIVIENDAS PRINCIPALES NECESARIAS 2014	NECESIDAD DE VIVIENDA PRINCIPAL 2001-2014	NECESIDAD ANUAL DE VIVIENDA PRINCIPAL
BUENAVISTA DEL NORTE	1.599	1.777	178	14
GARACHICO	1.635	1.767	132	10
LA GUANCHA	1.537	1.752	215	17
ICOD DE LOS VINOS	6.425	7.816	1.391	107
SAN JUAN DE LA RAMBLA	1.427	1.694	267	21
LOS SILOS	1.543	1.791	248	19
EL TANQUE	891	1.014	123	9
TOTAL	15.057	17.606	2.549	196

3.5.5 Ritmo medio de demanda anual

Para comparar cifras de demanda y de oferta, hablaremos de ritmo anual de demanda y construcción. A partir de la tabla anterior, el ritmo anual de demanda de vivienda es el siguiente: La oferta de vivienda en los últimos años

La media de oferta anual en los últimos años por tipo de vivienda se recoge en la siguiente tabla:

VIVIENDAS TERMINADAS EN LA COMARCA DURANTE EL PERÍODO 1991-01					
	PRINCIPALES	SECUNDARIAS	VACÍAS	TOTAL	RITMO ANUAL
BUENAVISTA DEL NORTE	198	14	5	217	22
GARACHICO	175	12	62	249	25
LA GUANCHA	232	1	18	251	25
ICOD DE LOS VINOS	1.206	50	105	1.361	136
SAN JUAN DE LA RAMBLA	178	14	24	216	22
LOS SILOS	167	29	38	234	23
EL TANQUE	138	17	12	167	17
TOTAL COMARCA	2.294	137	264	2.695	270

Fuente: Censo de Población y Vivienda

3.6 Conclusión sobre las necesidades de vivienda en la comarca

A continuación se presenta un cálculo de las necesidades de vivienda en la Comarca de Ycoden - Daute - Isla Baja durante los próximos diez años. El objetivo es conocer la evolución probable del mercado de la vivienda en la comarca en este período de modo que el Plan Territorial posibilite la existencia del suelo urbanizable o urbano suficiente para acoger las necesidades residenciales mínimas.

La metodología empleada se basa en los siguientes aspectos:

- Proyecciones demográficas de los municipios de la comarca y del Tamaño Medio del Hogar. Dividiendo la población en el año horizonte por el Tamaño Medio del Hogar en ese momento, obtenemos el dato de necesidades futuras de viviendas principales en la comarca.
- Si a este valor le restamos las viviendas principales existentes en la actualidad en la comarca, se obtiene una estimación de las viviendas principales necesarias en el período.
- Aplicando un coeficiente de viviendas secundarias sobre vivienda principal y asumiendo que éste se mantiene constante, calculamos la necesidad previsible de vivienda secundaria.
- Posteriormente, se compara este valor con el ritmo de construcción de viviendas en los últimos años con el fin de obtener una visión más real de la evolución del mercado de la vivienda.

La fuente básica de información empleada es el Censo de Población y Viviendas (1991 y 2001) y el padrón municipal.

La comparación de las tablas de oferta y demanda de vivienda nos permite concluir que los niveles constructivos actuales a nivel comarcal (valorados en 270 viviendas / año) permiten cubrir holgadamente la demanda anual identificada (valorada en 215 viviendas / año). Esta situación a nivel comarcal se cumple también a nivel municipal.

3.7 Percepción municipal acerca del crecimiento demográfico y la vivienda

Los datos de los cuestionarios completados por los ayuntamientos reflejan los deseos de crecimiento de los municipios en relación con los datos de los últimos años.

Una de las conclusiones, tras su análisis es la importancia que están adquiriendo las viviendas de 2ª residencia y las “viviendas dormitorio” en todos los municipios salvo en Buenavista del Norte. Este fenómeno puede acarrear problemas en los municipios, ya que podrían llegar a convertirse en “núcleos dormitorio”, sin apenas dotaciones ya que su población se trasladaría a trabajar a la capital o a núcleos vecinos. La existencia de segundas viviendas conlleva la existencia de zonas vacías durante parte del año y un incremento de la población en otras épocas que pueden hacer insuficientes las infraestructuras y las dotaciones del municipio. En Los Silos y en El Tanque este problema se considera muy importante.

En los últimos años la tendencia demográfica en la mayoría de los municipios de la comarca de Ycoden - Daute - Isla Baja ha sido estable. Sin embargo, el deseo de sus habitantes es crecer de forma lenta y controlada, tal y como plantea el PTEOTT, de forma que mantengan su identidad rural y su actual relación con la naturaleza. El incremento de la población se considera necesario generalmente para potenciar determinadas zonas o para el reequilibrio de la zona, excepto en La Guancha y en El Tanque que creen que es imprescindible por la alta demanda en la zona.

Los datos de los cuestionarios completados por los ayuntamientos son los siguientes:

Descripción	MUNICIPIOS DE LA COMARCA						
	1. Los Silos	2. Icod de los Vinos	3. La Guancha	4. Garachico	5. San Juan de la Rambla	6. El Tanque	7. Buenavista del Norte
Importancia de la 2ª residencia y las llamadas “viviendas dormitorio”	Muy importante		Perceptible	Perceptible		Importante	Inexistente
Deseo de crecimiento urbanístico futuro	Otras: Moderado		Crecimiento lento	Moderado		Fuerte crecimiento	Crecimiento lento
Esta postura se basa fundamentalmente:	Reequilibrio de la zona		Alta demanda existente en la zona.	Reequilibrio de la zona. Potenciar zonas determinadas		Alta demanda existente. El potencial del propio ayuntamiento. Reequilibrio de la zona.	Potenciar zonas determinadas
Tendencia demográfica en los últimos años:	Sin movimientos importantes		no es problema	Descendentes		Descendentes	Descendentes