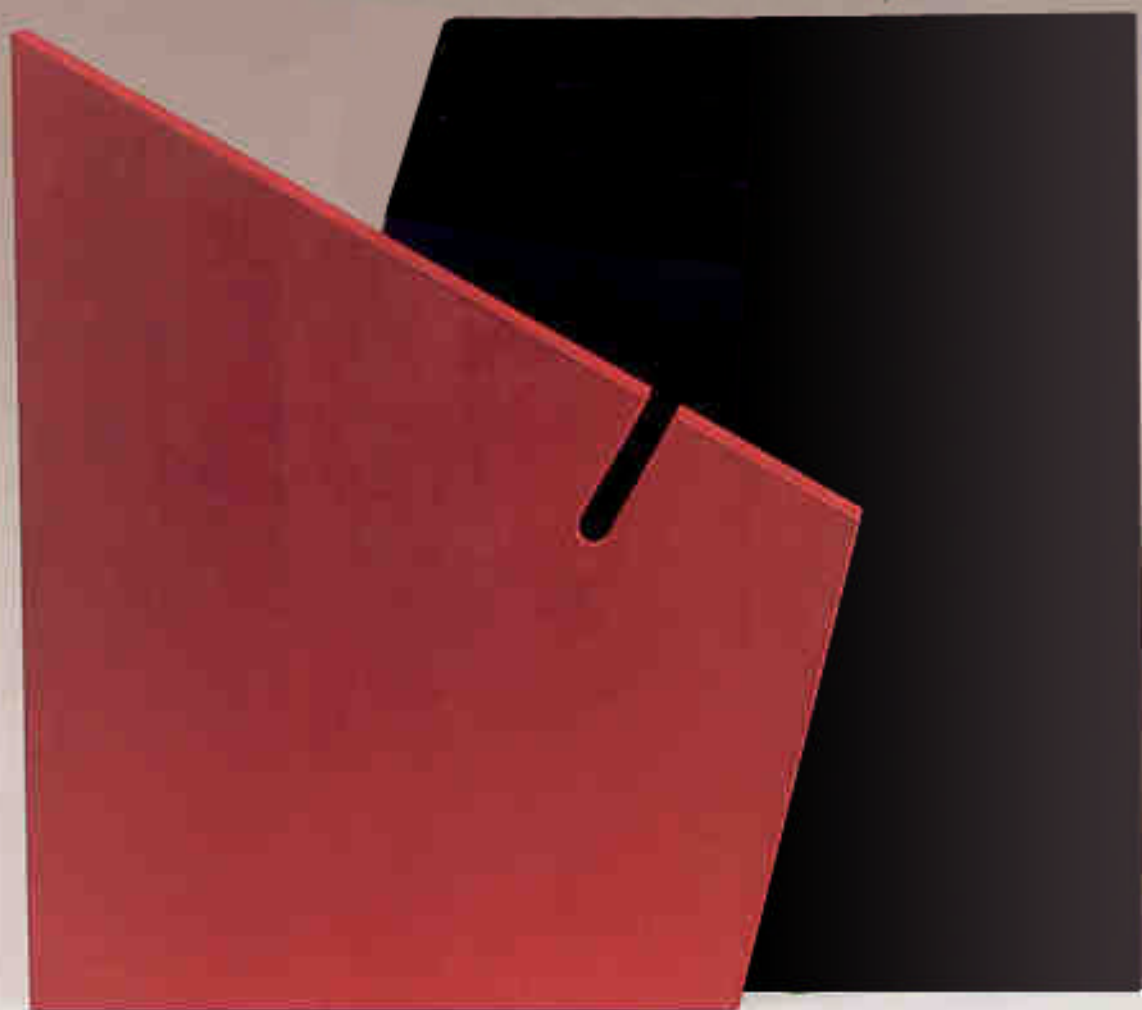


ESTUDIOS Y ANALISIS

La Estructura Residencial de la Comunidad de Madrid

Informe monográfico del Tomo 7 de los
Censos de Población y Vivienda de 1991



Comunidad
de Madrid

Consejería de
Economía

La Estructura Residencial de la Comunidad de Madrid

Informe monográfico del Tomo 7 de los Censos de Población y Vivienda de 1991

Informe realizado por Jesús Leal Maldonado y Luis Cortés Alcalá con la colaboración de Rosalía Mota López

**Comunidad
de Madrid**

Consejería
de Economía
Departamento
de Estadística

Presentación

La excelente acogida a la publicación del informe monográfico del Tomo 1 de los Censos de 1991 de la Comunidad de Madrid nos ha animado a continuar con más ilusión la tarea que estaba planificada.

La edición de estos informes busca un objetivo básico: ofrecer al lector de una importante novedad estadística un primer análisis que muestre los principales aspectos y aportaciones de los datos que se presentan y que permita mostrar algunas de sus posibles utilizaciones.

Ciertamente estos trabajos tienen, además, una finalidad secundaria importante, en la medida que la relación entre los redactores del informe y los productores de la información de la oficina estadística permite conocer de forma más detallada las necesidades de los usuarios y por lo tanto plantear una oferta informativa más ajustada.

La gran experiencia de Jesús Leal y Luis Cortés en trabajos de todo tipo relacionados con el análisis del mercado de la vivienda, permite que esta Monografía ofrezca un excelente panorama de las primeras aportaciones de los datos censales en relación con la evolución de la vivienda en la Comunidad de Madrid, con sus diferencias internas, con la evolución histórica y en comparación con otras comunidades autónomas u otros países. Se agradece a los autores el esfuerzo realizado en el contexto de premura de tiempo en el que se desarrolla la producción de estos informes monográficos.

Se espera que las siguientes páginas sean una buena muestra de la riqueza informativa de los datos censales que se presentan, al tiempo que un acicate para utilizaciones más variadas y detalladas.

La información sobre las viviendas de la Comunidad de Madrid será completada con la tabulación de características de las viviendas en relación con las de los hogares y las personas que los ocupan, que se editará en el Tomo 8 de los Censos de Población y Vivienda de 1991.

Carmelo DIAZ MARZO
DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO DE ESTADISTICA

Índice

Introducción	7
1. Cambios sociales y estructura residencial	9
2. El parque residencial de la Comunidad de Madrid	17
2.1. Las viviendas familiares según clase	20
2.2. Características de las viviendas familiares principales	30
2.2.1. La tenencia	30
2.2.2. La antigüedad de las viviendas principales	33
2.2.3. La superficie útil de las viviendas	38
2.2.4. Las habitaciones	41
2.2.5. El número de viviendas en el edificio	45
2.2.6. Las viviendas según sus instalaciones	49
2.3. Características de las viviendas familiares secundarias	50
2.4. Características de las viviendas familiares desocupadas	53
3. Evolución del parque residencial madrileño	59
3.1. Análisis comparativo entre las estructuras residenciales	66
4. Conclusiones	75
4.1. La estructura residencial de Madrid	75
4.2. Crecimiento demográfico y crecimiento urbano	77
4.3. Las tendencias dominantes en el mercado regional	84
4.4. Los nuevos estándares regionales	84
4.5. La crisis de la vivienda en Madrid	86

INTRODUCCION

Los Censos de Población y Vivienda son operaciones estadísticas de gran envergadura que proporcionan a todos los investigadores y estudiosos de la sociedad un gran volumen de datos sobre diversos aspectos de la realidad que constituye el objeto de su investigación. Además de la población, se estudia las principales características del parque residencial.

El objetivo del presente informe es analizar, aunque sea brevemente, los principales resultados obtenidos sobre el parque de viviendas de nuestra región, haciendo especial hincapié en los aspectos cuantitativos del Censo, aunque no se ha querido perder esta oportunidad para aportar algunas ideas e hipótesis que pueden servir como elementos de debate y discusión en próximos estudios e investigaciones.

Efectivamente, a diferencia de lo que sucede en otros países de nuestro entorno cultural, las investigaciones sobre la vivienda escasean. Solo en momentos en los que los problemas se agudizan aparecen con cierta fuerza.

Para avanzar en el conocimiento de la sociedad en la que vivimos, imprescindible por otro lado para intervenir sobre ella, se hace necesario introducir una cierta cultura de la investigación social, que sea capaz de ir aportando hipótesis y explicaciones de los acontecimientos sociales más relevantes.

Los momentos en los que empiezan a aparecer los primeros resultados del Censo son siempre importantes, puesto que en ellos se van a decidir muchos interrogantes que ha sido objeto de debate y discusión, y continúa sin resolverse por la ausencia de información precisa.

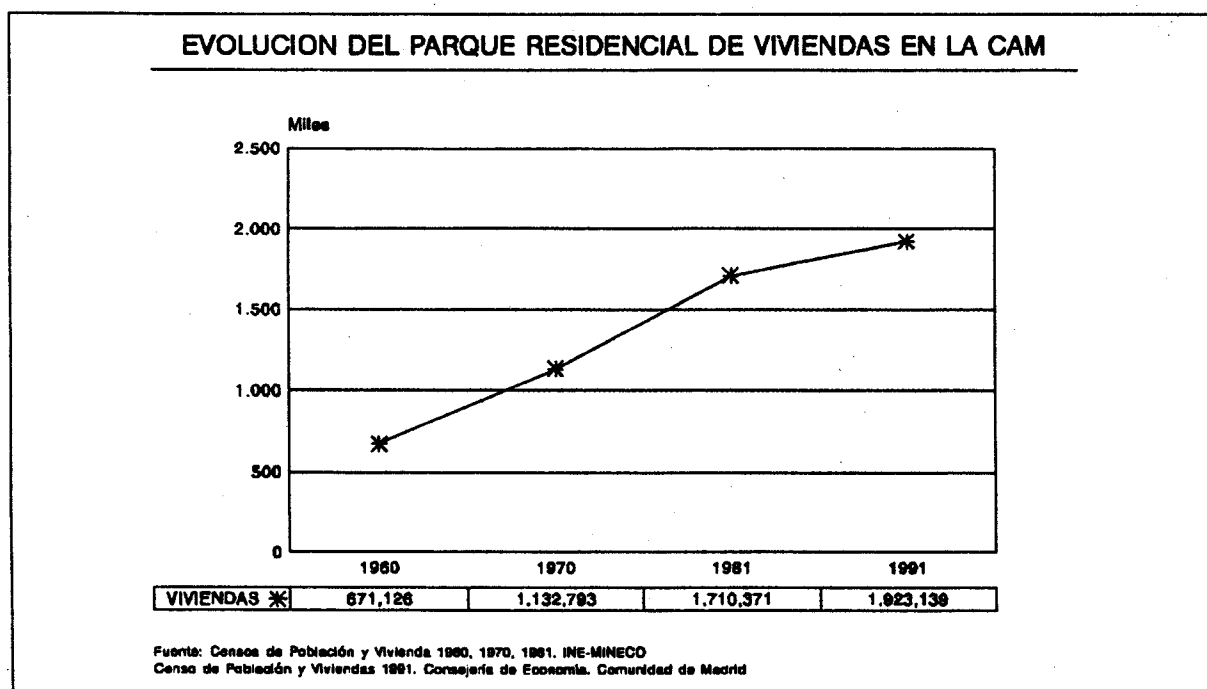
A lo largo de las próximas páginas se va a ofrecer al lector una doble valoración sobre la estructura residencial que trata de combinar una perspectiva estructural en la que

se definen sus principales elementos constitutivos y una perspectiva diacrónica o temporal en la que se aborda su evolución a lo largo de la última década. Ambos enfoques se combinan en todas aquellas variables reconstruibles, para aportar una valoración de los procesos de transformación residenciales que han acontecido en nuestra región en los años ochenta.

1.- CAMBIOS SOCIALES Y ESTRUCTURA RESIDENCIAL

En el mes de marzo de 1991, fecha de referencia del último Censo de Población y Vivienda, fueron censadas en la Comunidad de Madrid 1.923.139 viviendas familiares, lo que suponía un incremento neto de algo más de 212.000 unidades en comparación con el Censo del año 1981, en el que el número de viviendas censadas fue de 1.710.371 viviendas familiares. En términos porcentuales, el crecimiento se ha ralentizado al haber pasado de un incremento porcentual del 51% entre 1970 y 1981 hasta el 12,4% en la última década. Comparado con los niveles que llegó a alcanzar el incremento en la Comunidad de Madrid entre 1960 y 1970, el 68,8%, la disminución ha sido notable.

Gráfico 1.1:



A pesar de ello, no se puede desestimar el hecho de que el crecimiento experimentado por el parque de viviendas ha sido bastante superior al de su población, que en el mismo periodo solo logró aumentar en un 5,6%. Esta propensión se mantiene desde 1961, aunque actualmente, tanto en lo que respecta a la población como a la vivienda, los incrementos son bastante menores.

Cuadro 1.1:

COMPARACIÓN ENTRE EL CRECIMIENTO PORCENTUAL DE LA POBLACIÓN Y EL DEL PARQUE DE VIVIENDAS FAMILIARES			
PERÍODOS CENSALES	POBLACIÓN	VIVIENDAS	DIFERENCIA
1960-1970	49.8	68.8	-19.0
1971-1981	24.6	51.0	-26.4
1981-1991	5.6	12.4	-6.8

Fuente: INE. Censos de Población. Elaboración propia.

En realidad, en estos tres períodos los fenómenos sociales a través de los cuales se interrelaciona la población y el parque residencial han sido de órdenes y características distintas. En el primer periodo, tanto el crecimiento de la población como el de las viviendas, se debió esencialmente a la presión que logró ejercer la nueva población madrileña sobre un parque residencial incapaz de soportar los movimientos migratorios que introducían cada año miles de personas que buscaban un alojamiento para vivir en Madrid, sin olvidarse de los efectos que los nuevos nacimientos provocaban en los hogares constituidos en estos años. Hay que considerar que entre 1961 y 1970, el saldo migratorio de la Comunidad de Madrid fue de más de 751.378 personas, que se añadieron a los nuevos nacimientos del periodo que habían superado la cifra de los 728.000. El crecimiento absoluto de la población fue de más de 1.251.131 personas lo que supuso que cada año aumentara la población que soportaba las estructuras residenciales en algo más de 125.000 personas que si bien todas no necesitaban una vivienda, puesto que formaban parte de hogares ya constituidos o bien junto a otras personas constituían su propio hogar, si representaban unas necesidades anuales de nuevas viviendas muy superiores a las que había conocido Madrid en toda su historia anterior.

En el siguiente periodo, entre 1971 y 1981, el crecimiento de la población se redujo, sobre todo por la disminución de los saldos migratorios que disminuyeron desde 750.000 personas en el periodo anterior hasta aproximadamente 333.000. No ocurrió lo mismo con los nacimientos, que por el contrario aumentaron desde 728.000 hasta 867.000, convirtiéndose de esta forma en el factor más importante del crecimiento poblacional del

periodo. El aumento del parque de viviendas en estos años trató de solventar las necesidades que no se habían logrado cubrir en la década anterior, dando además cobijo a los nuevos inmigrantes que se incorporaban a nuestra Comunidad. El crecimiento de hogares en este periodo es espectacular, más de 389.507, lo que representa un saldo positivo anual de casi 39.000 nuevos hogares que cada año ocupan una vivienda propia. El tamaño del hogar en 1970 era de 3,97 personas por hogar, y en el año 1980 de 3,50.

Entre 1981 y 1991 el crecimiento de la población se reduce a su mínima expresión, lo que sucede en menor medida con el parque residencial. Los factores más dinámicos en este periodo son los derivados de los procesos de constitución de nuevos hogares por la llegada de las cohortes poblacionales más numerosas a las edades de emancipación y matrimonio. El tamaño del hogar que se alcanza en 1991 es de 3,27 personas.

Por lo dicho anteriormente se pueden distinguir distintos períodos en la evolución del parque residencial madrileño. El primero, que podemos denominar como desarrollista, se concentró en dar una respuesta rápida y urgente a la presión demográfica derivada de los saldos migratorios del periodo, que habían supuesto entre 1960 y 1980 un incremento de más de 1.084.000 personas que provenían de otras localidades de nuestro país. Esta estructura desde la perspectiva residencial se manifiesta en el productivismo, en la medida que sus ejes se centralizan en torno a la construcción masiva de alojamientos siguiendo tipologías muy semejantes de viviendas pequeñas, en bloques de altura, con niveles de masificación en algunos casos elevadísimos, en barrios sin urbanización y con calidades e instalaciones en la mayoría de las ocasiones de bajísima calidad. Son los años en los que se conforma el Area Metropolitana madrileña y empieza a surgir el fenómeno de la segunda residencia en la Sierra de Madrid.

En la últimos años de este periodo el proceso de producción masiva de viviendas se quebró radicalmente. La década de los años ochenta se inicia bajo el protagonismo y efectos de la crisis económica de los productos energéticos. petrolíferos, que provocan en el sector de la construcción una parálisis de gran envergadura, que solo puede ser

aminorada, en cierta medida, por la obra pública y la concentración de la producción en los segmentos de vivienda que recibían alguna ayuda oficial.

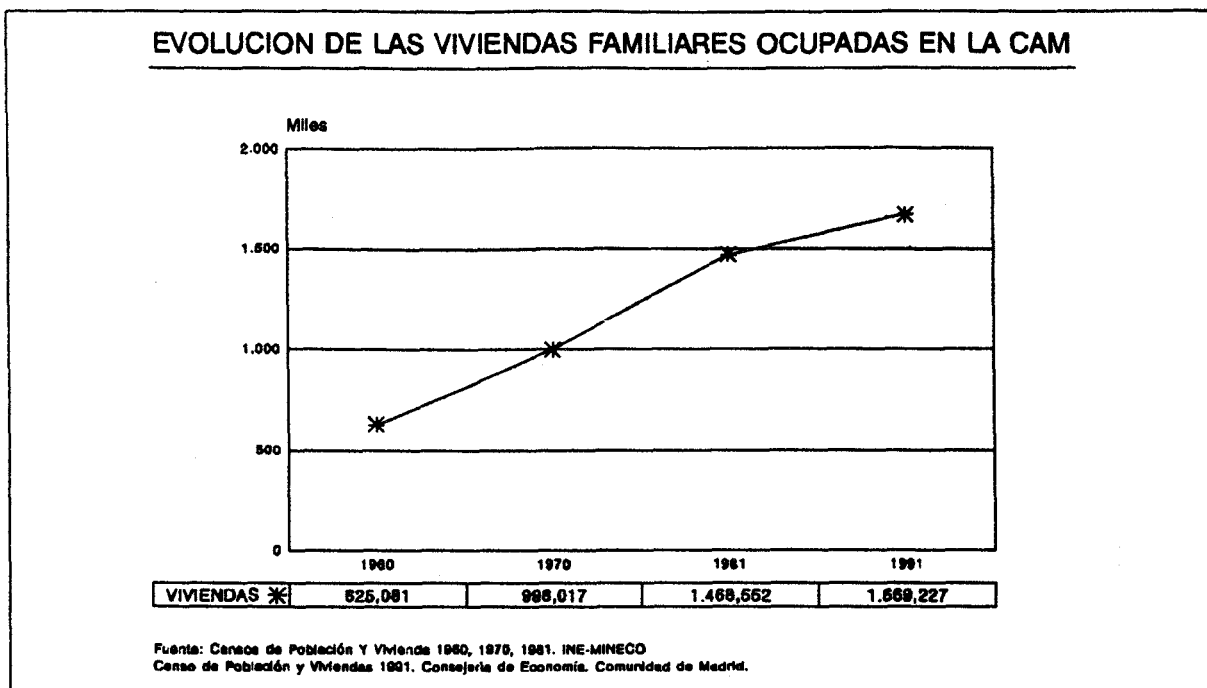
En el modelo de la crisis económica que podemos denominar como de la austeridad, el sector inmobiliario se especializa en la vivienda de protección oficial tanto privada como pública. En los años en los que el impacto de la crisis fue mayor, además de reducir drásticamente la producción de viviendas, se concentró en las de protección oficial, que llegaron a acumular porcentajes superiores al 80% del total de las viviendas iniciadas en la Comunidad de Madrid entre los años 1983 y 1985.

Más tarde, una vez que se empieza a superar la crisis económica en los últimos años de la década de los ochenta, la estructura residencial de la crisis se supera, incrementándose la producción especialmente en sus segmentos de vivienda libre dirigida a los sectores más solventes de la demanda de viviendas. Esta estructura que se desarrolla junto al "boom inmobiliario" madrileño puede ser denominada como selectiva en la medida que tiende a distanciar profundamente a los adquirentes de la vivienda a través de sus precios. (LEAL, 1989)

La parálisis de producción que se produce durante la crisis de principios de los años ochenta, también lo es de los demandantes de vivienda que se ven expulsados del mercado residencial al no poder asumir sus precios, en una situación en la que sus relaciones laborales se definen por la inestabilidad.

Las estructuras residenciales que se desarrollan durante la década de los ochenta, a diferencia del desarrollista basado en la producción masiva de residencias, son unos modelos que intentan terminar los espacios urbanos iniciados, llenando las viviendas vacías, y reconstruyendo los espacios centrales de los municipios. Incide especialmente en los efectos urbanos del crecimiento desordenado de los años anteriores, planteando su solución como el eje básico de la intervención pública y del desarrollo de la Región de Madrid.

Gráfico 1.2:



Estos modelos que se definen a la luz del "espíritu de la crisis", empiezan a entrar en crisis cuando la realidad empieza a demostrar que el crecimiento urbano no es una función absoluta de los incrementos demográficos. Los nuevos crecimientos urbanos de la Comunidad de Madrid se producen al amparo del "boom inmobiliario" que se empieza a definir por los expertos de la vivienda a mediados y finales del año 1987. A diferencia de lo que sucedió en la etapa desarrollista, se incorporan nuevos municipios extendiéndose territorialmente a casi todos los entornos de la Comunidad de Madrid, delimitándose así progresivamente lo que se puede denominar como Región Metropolitana. Efectivamente en estos años, como se verá con detenimiento un poco más adelante, se empiezan a construir nuevas promociones de viviendas principales en municipios exteriores a la Corona Metropolitana, conformándose progresivamente un mercado unitario de vivienda en la Comunidad de Madrid.

Un aspecto muy importante de estas nuevas promociones se refiere a las propias características de las viviendas que se construyen en las mismas. La estructura de los bloques en altura es sustituido por los edificios con una sola vivienda en forma de adosados

o chalets, en zonas de mayor calidad urbanística y paisajista, con estándares elevados de instalaciones y calidades constructivas. Además se extiende socialmente a sectores de la clase obrera cualificada, que rentabilizan de esta forma sus inversiones patrimoniales realizadas en las primeras etapas de su ciclo familiar.

No obstante, la segmentación residencial sigue siendo uno de los elementos definitorios de la estructura habitacional de la Comunidad de Madrid, iniciándose en las propias diferencias entre los que tienen una vivienda en propiedad y aquellos que por el contrario no pueden acceder a este mercado. Además, la distribución de los propios precios del suelo, y de las viviendas que se localizan en él, es completamente desigual entre los distintos espacios que conforman el territorio de la Comunidad, lo que viene a introducir importantes diferencias espaciales.

El crecimiento residencial que se produce actualmente en la Comunidad se concentra en los grupos sociales que se incorporan a las estructuras familiares mediante la formación de su propio hogar. Los procesos sociales que dan lugar a estos fenómenos son básicamente los de la emancipación juvenil, en la que se realiza el paso de los jóvenes a la edad adulta mediante la independencia de los hogares de sus padres.

En los últimos años empiezan a aparecer nuevos procesos que están empezando a introducir algunas novedades que pueden tener gran influencia en los próximos años. En primer lugar, el cambio de tendencia de los saldos migratorios que se apunta en la segunda parte de la década de los ochenta (1986-1990), con más de 68.000 personas, absorbe, si le aplicamos un tamaño de hogar aproximado de 3,4 que seguramente es bastante superior al real, casi la producción de viviendas de la Comunidad de un solo año, o lo que es lo mismo el 17,5% de todas las viviendas iniciadas entre 1986 y 1990. Una parte importante de este saldo migratorio es debido a la intensidad de la inmigración económica extranjera en nuestra Comunidad, que debido a su potencial económico se convierte en un polo de atracción para los inmigrantes extranjeros (82.000 censados en el año 1991) (FERNÁNDEZ CORDÓN, 1993). En el caso de los inmigrantes económicos el derecho a un alojamiento digno es actualmente uno de los objetivos prioritarios de todos los colectivos sociales

comprometidos en la defensa de unas condiciones de vida dignas para ellos, requiriendo una intervención específica y decidida en la defensa de sus derechos humanos.

Los cambios económicos y sociales permiten entender la reciente integración internacional de nuestra sociedad en los circuitos económicos y de información a escala mundial. Este comentario en modo alguno es gratuito, ya que viene a introducir la tesis sustentada por algunos investigadores sociales de que la Región Metropolitana de Madrid va a poder ser definida en un plazo de tiempo relativamente corto como Ciudad Global. De continuar estos procesos, cabe aventurar la prolongación de la tendencia a que se concentren en la Comunidad de Madrid un conjunto importante de actividades del llamado sector terciario avanzado, que nos mantendrá como foco de atracción. No obstante, parece que empieza a modificarse la relación clásica entre lugar de trabajo y lugar de residencia, lo cual puede tener implicaciones importantes sobre los esquemas de crecimiento territorial y urbano que se desarrollan en nuestra Comunidad. La interrelación de distintos factores, entre los que cabe destacar los siguientes, influye en la dirección de los cambios apuntados: (SASSEN, 1990)

- 1.- Las nuevas tecnologías permiten solventar el problema de las distancias, al unificar en un solo plano los diferentes universos de la información y la comunicación entre distintos centros de trabajo.
- 2.- La nueva organización del trabajo permite incrementar la productividad sin que ello implique muchas veces trabajar más. La consigna de trabajar menos y repartir el trabajo existente puede potenciar el tener mayor tiempo de ocio, para lo cual se hace preciso preparar las viviendas en las que se vive de forma diferente.
- 3.- La mejora de los medios de transporte están permitiendo alejar la residencia de los lugares de trabajo, facilitado por la creciente flexibilización de los horarios laborales, adecuando los tiempos a las necesidades personales.

- 4.- Los nuevos valores de los españoles, especialmente de los habitantes de las grandes zonas urbanas, empiezan a priorizar la calidad de vida por encima de otros valores, lo que permite soportar el esfuerzo que supone el incremento del tiempo del transporte.

El uso que se empieza a hacer de las viviendas se está transformando rápidamente, pasando de ser el lugar tradicional en el que se producía el reposo y descanso de la fuerza de trabajo y en donde se reponían de los esfuerzos semanales, a un lugar en el que se vive y trabaja (no solamente la mujer), estando más horas, muchas de ellas dedicadas al ocio.

En resumen, se puede afirmar que en los últimos años se empiezan a incorporar nuevos elementos a la estructura residencial madrileña que suponen una respuesta a los importantes cambios sociales y económicos que se están produciendo en nuestra sociedad desde hace algunos años. Las derivaciones territoriales y residenciales de los mismos producen nuevos procesos que transforman los sistemas tradicionales de la vivienda. No parece aventurado señalar, aunque solo sea a modo de hipótesis de trabajo que nos encontramos ante una nueva estructura territorial en la que las residencias juegan un papel articulador básico de los nuevos espacios metropolitanos.

2.- EL PARQUE RESIDENCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Entendemos por parque residencial al conjunto de viviendas que se ubican en el territorio de la Comunidad de Madrid. El concepto de vivienda que utiliza el Censo es bastante preciso al definir las como *"todo recinto estructuralmente separado e independiente que, por la forma en que fue construido, reconstruido, transformado o adaptado, está concebido para ser habitado por personas o, si no fuese así, está efectiva y realmente habitado en la fecha del Censo"* : (CAM, 1993:23)

A partir de esta definición general se hace una distinción que consideramos básica entre vivienda familiar y alojamiento, y posteriormente se añaden los establecimientos colectivos. La diferenciación entre vivienda familiar y alojamiento es muy interesante en la medida que puede ser utilizada para cuantificar una parte importante de lo que socialmente podemos definir como infravivienda.

La vivienda familiar se define como *"toda habitación o conjunto de habitaciones y sus dependencias que ocupan un edificio o parte estructuralmente separada del mismo y que, por la forma en que han sido construidas, reconstruidas o transformadas, están destinadas a ser habitadas por una o varias personas, y en la fecha censal no se utilizan totalmente para otros fines"*. Los alojamientos, por el contrario, son todos los recintos que sin responder totalmente a la definición de vivienda familiar, por ser móviles, semipermanentes o improvisados, o por no haber sido concebidos en principio con fines residenciales, son utilizados como residencia de una o varias personas cuando se realiza el Censo. Los alojamientos pueden ser fijos o móviles. Los fijos son las viviendas semipermanentes que solo pueden ser utilizadas por un tiempo limitado (normalmente menos de 10 años), las viviendas que se construyen sin pilares y con material de desecho (chabolas, chozas, etc) y otros recintos con destino distinto del de vivienda que aunque no han sido reconstruidos ni reformados para ser utilizados con fines residenciales, vive gente en su interior (cuadras, cuevas, molinos, etc).

Por último, los establecimientos colectivos son viviendas o edificios destinados a ser habitados por grupos de personas que no constituyen familia, sometidas a una autoridad o régimen común o unidas por objetivos o intereses personales comunes (hospitales, cuarteles, asilos, residencias de estudiantes, prisiones, etc).

El recordar estas definiciones en el presente informe no es algo casual; se pretende con ello delimitar los conceptos utilizados para clasificar la problemática residencial española. La utilización del concepto censal de vivienda para comparar la situación residencial de distintos espacios o regiones, nos introduce en un tipo de valoración muy general que debe ser delimitado en función de los distintos componentes que lo conforman.

Si se compara la realidad residencial utilizando simplemente el concepto de vivienda nos podemos encontrar con realidades muy distintas, que hacen muy difícil la comparación. Por poner un ejemplo ilustrativo no podría ser comparable una estructura residencial que tuviese el mismo número de viviendas, pero cuya composición interna entre viviendas familiares y alojamientos fuese completamente distintas.

Por ello, nos parece más convincente utilizar conceptos que introduzcan un nivel de desagregación mayor en el parque residencial. Esta desagregación se obtiene, en el caso del Censo, utilizando la división que realiza entre viviendas familiares, alojamientos y establecimientos colectivos.

Un segundo tema que se debe considerar, aunque sea brevemente, es el significado social que puede tener el poseer un parque residencial u otro. El gran interrogante que se nos plantea es qué medidas son más eficaces para medirlos, caracterizarlos y luego compararlos con el de otros espacios o regiones españolas.

Una primera aproximación se puede realizar comparando el número de viviendas familiares y el de alojamientos por la población que reside en ellas. Para realizar esta

operación se puede utilizar un índice que nos hable del número de viviendas familiares por mil habitantes.

Utilizándolo en nuestro caso observamos como el parque residencial madrileño, en comparación con el de otras Comunidades Autónomas, presenta un índice de viviendas por mil habitantes bastante inferior. Por ejemplo, en 1991 este índice era de 380 viviendas familiares por cada mil habitantes, cuando a nivel nacional se obtenía una índice de 446. Las diferencias que existen entre distintas Comunidades Autónomas son importantes.

Cuadro 2.1:

VIVIENDAS FAMILIARES POR 1000 HABITANTES			
COMUNIDAD AUTÓNOMA	1970	1980	1991
ANDALUCÍA	292	359	412
BALEARES	400	500	588
CATALUÑA	319	411	461
EXTREMADURA	314	384	447
PAÍS VASCO	280	337	369
MADRID	300	360	380
TOTAL NACIONAL	313	391	446

Fuente: INE. Censos de Población y Viviendas, 1991. Muestra Avance. Principales resultados.
CAM. Censos de Población y Vivienda, 1991. Elaboración propia.

Como se puede ver, la Comunidad de Madrid tiene uno de los índices más bajos del conjunto de las Comunidades Autónomas, inferior a la media nacional.

¿Qué interpretación puede tener que nuestra Comunidad tenga ese índice? La respuesta a esta pregunta u otras similares es compleja, aunque vamos a tratar de establecer algunas ideas que nos ayuden a comprender e interpretar estos índices. En primer lugar, hay que decir que este índice puede ser muy engañoso a la hora de establecer la realidad residencial de la población madrileña, ya que lo que estamos comparando es el número total de viviendas familiares, independientemente del uso que se realice de ellas,

con el volumen de población total que reside en ellas. Al tomar como dato el conjunto de viviendas familiares estamos introduciendo en el mismo saco a viviendas que tienen una utilización completamente distinta, lo cual en nuestro país es especialmente relevante por el elevado volumen de viviendas que no son utilizadas como viviendas habituales, y solo son habitadas en temporadas, o bien se encuentran desocupadas en el momento del Censo. En este sentido, las Comunidades Autónomas que tengan un mayor volumen de viviendas turísticas y secundarias se encontraran a la cabeza de este indicador, como se puede observar en el caso de las Islas Baleares, la Comunidad Valenciana, o en el de las dos Castillas.

Además del distinto uso que pueden tener las viviendas, el contenido de este índice se ve modificado y transformado por la estructura de la población, fundamentalmente en lo que se refiere a su estructura de hogares, muy influenciada por la distribución de las cohortes poblaciones según la edad y el sexo. Efectivamente, al contrario de lo que se llegó a pensar a principios de la década de los ochenta entre algunos analistas y urbanistas; las necesidades de vivienda no son una función en exclusiva del volumen de una población. De la misma población se pueden derivar estructuras de necesidades diferentes, y por tanto el mismo índice expresará realidades completamente distintas.' El máximo volumen de necesidades se dará en aquella estructura que tenga concentrada su población en las cohortes que se encuentran en las edades en lo que lo más normal es estar emancipado, constituyendo un hogar propio, y por el contrario, las poblaciones con un gran peso de las cohortes infantiles tendrán unas necesidades de vivienda de tipo cualitativo, aplazando sus aspectos cuantitativos a los momentos en los que estas cohortes alcancen las edades de la emancipación.

2.1 .- Las viviendas familiares según su clase

Uno de los primeros aspectos que se deben diferenciar en un parque residencial viene expresado en lo que el Censo denomina bajo el epígrafe de viviendas según su clase. Con ello se diferencia cada vivienda en función del uso residencial que se hace de ella, en un primer nivel distinguiendo en función de que esa vivienda este ocupada o desocupada, y en segundo lugar calificando la utilización que tienen las viviendas ocupadas.

Una vivienda es considerada como principal cuando es utilizada de forma habitual, durante todo o la mayor parte de un año, como residencia de una o más personas. En contraste con este tipo se definen las viviendas secundarias que son aquellas que no son utilizadas habitualmente y que por tanto no constituyen una vivienda principal. Su utilización es estacional, periódica o esporádica.

Las desocupadas son aquellas viviendas que sin estar en ruina, no son utilizadas como principales ni como secundarias, permaneciendo habitualmente deshabitadas. El Censo de 1991 introduce una nueva clase de vivienda, que denomina como "otro tipo de viviendas", en la que agrupa todos aquellos casos que no pueden ser integrados en alguno de los conjuntos anteriores.

Como se puede observar, estas definiciones tratan de aproximarse a la realidad residencial a través de la utilización que se hace de cada vivienda. Las viviendas principales son aquellas en las que transcurre la vida cotidiana de los hogares y personas, al constituirse en ellas los hogares en los que viven las personas. En sociedades urbanas como la nuestra, en las que la movilidad cotidiana se limita a movimientos de ida y vuelta, la vivienda habitual constituye siempre el punto de referencia obligado para establecer las características residenciales de las personas que constituyen la sociedad. El derecho a una vivienda digna se ha convertido en uno de los derechos fundamentales que las Constituciones de los Estados modernos reconocen para todos los ciudadanos.

Para calificar la situación residencial a través de las viviendas principales, se hace necesario tener en cuenta que las características de la población van a condicionar el contenido de los distintos índices que podamos elaborar, puesto que el tamaño medio del hogar puede variar notablemente.

En 1991 había en la Comunidad de Madrid más de 1.512.000 viviendas familiares principales en las que vivían algo menos de los 4.947.555 personas que residían en Madrid. Esto suponía un tamaño medio de los hogares madrileños de 3,27 personas para cada hogar.

Cuadro 2.2:

DISTRIBUCIÓN DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES SEGUN SU CLASE. COMUNIDAD DE MADRID 1991.	
CLASE VIVIENDA	TOTAL VIVIENDAS
TOTAL VIVIENDAS FAMILIARES	100.0
. OCUPADAS	86.9
. DESOCUPADAS	11.2
. OTRO TIPO	0.3
. NS/NC	1.6

Fuente: CAM. Censo de Población y Viviendas, 1991.

La primera anotación que se deduce del cuadro anterior es el elevado porcentaje de las desocupadas que, en términos absolutos, suponen más de 215.000 unidades residenciales que en el momento de la realización del Censo se encontraban deshabitadas. Bajo el epígrafe de estas viviendas se esconde una realidad compleja y heterogénea que nos obliga a ser tremendamente precavidos en nuestras manifestaciones. Los motivos que explica la existencia de este volumen de viviendas sin ocupar son de diversa índole, aunque se pueden señalar algunos:

- 1.- Viviendas recién terminadas que se encuentran en el mercado inmobiliario en situación de venta, o en proceso de salida al mercado en cualquiera de sus formas.
- 2.- Viviendas rehabilitadas o de segunda mano que se encuentran en venta, o en proceso de reforma para sacarlas al mercado.
- 3.- Viviendas retenidas por sus propietarios como patrimonio personal, pudiéndose distinguir dentro de este tipo distintas situaciones que hacen muy problemática su unificación bajo el mismo epígrafe. Por ejemplo, sería distinto una vivienda comprada para que los hijos la habiten cuando se emancipen, de una vivienda adquirida por una compañía de seguros o un grupo de inversores para realizar una inversión. Estas viviendas pueden hallarse en el mercado, o por el contrario

retenidas en espera de mejores momentos para sacar los beneficios deseados en la inversión realizada.

- 4.- Viviendas que se encuentran vacías porque se encuentran en mal estado sin que llegue a ser ruinoso, por lo que su utilización resulta imposible a no ser que se la someta a un intenso proceso de reestructuración o rehabilitación.
- 5.- Viviendas que se hallan involucradas en situaciones de conflictos jurídicos de propiedad, herencias, u otro tipo de disputa, encontrándose bloqueada su salida u utilización residencial.

Estas cinco situaciones son algunas de las que posiblemente se encuentren detrás de las viviendas desocupadas, por lo que resulta muy complejo y complicado aplicar los mismos esquemas explicativos a todas ellas. Por otro lado, el mercado residencial, para que pueda funcionar con cierto equilibrio, necesita tener de forma permanente en el mercado un volumen de viviendas que permita mantener su fluidez, tanto en los intercambios residenciales, como en las entradas iniciales al mercado residencial de los jóvenes que se emancipan cada año. La existencia de un volumen superior al 11% de viviendas desocupadas supera con creces estas necesidades, por lo que se hace imprescindible conocer las verdaderas características de estas viviendas desocupadas, especialmente en lo referente a las motivaciones que impiden que puedan ser habitadas. Esto es especialmente relevante en circunstancias en las que el problema de la vivienda se agudiza por la ausencia de una oferta ajustada a las características económicas y sociales de los grupos humanos que necesitan una vivienda.

A pesar del importante volumen de viviendas desocupadas de nuestra Comunidad, su proporción se sitúa dos puntos por debajo de la media nacional (13%). En algunas regiones españolas los porcentajes de estas viviendas llegan a superar el 15% del total de las viviendas familiares como son el caso de la Comunidad Valenciana (15,6%), Galicia (17,3%), y la Región Murciana (15,9%).

Cuadro 2.3:

DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES DESOCUPADAS EN LA COMUNIDAD DE MADRID. PORCENTAJES SOBRE EL TOTAL DE VIVIENDAS FAMILIARES	
GRANDES ZONAS	PORCENTAJE VIVIENDAS DESOCUPADAS
COMUNIDAD DE MADRID	11.20
MUNICIPIO DE MADRID	10.73
. ALMENDRA CENTRAL	13.01
. PERIFERIA NOROESTE	10.76
. PERIFERIA ESTE	8.81
. PERIFERIA SUR	8.42
CORONA METROPOLITANA	12.28
. CORONA NORTE	12.44
. CORONA ESTE	12.47
. CORONA SUR	11.12
. CORONA OESTE	17.31
MUNICIPIOS NO METROPOLITANOS	11.12

Fuente: CAM. Censo de Población y Viviendas, 1991.

En el caso de la Comunidad de Madrid la distribución territorial de este segmento de viviendas familiares se orienta hacia algunas zonas muy determinadas, en las que es posible discernir dos tendencias de concentración territorial. La primera se desarrollaría en las zonas centrales del municipio de Madrid, especialmente en la Almendra Central. Y la segunda se correspondería con algunas zonas de la Corona Metropolitana madrileña, especialmente en los municipios de máxima tensión demográfica como pueden ser actualmente los de la zona oeste, que tienen un porcentaje de viviendas desocupadas superior al 17% del total de las viviendas familiares. En estos municipios de la Corona Metropolitana Oeste es posible encontrar porcentajes de viviendas desocupadas superiores al 20%, como en el caso de Pozuelo de Alarcón (22,2%) y Las Rozas de Madrid (20,1 %). Seguramente la problemática de estas viviendas desocupadas esta ligada a los períodos de tiempo que permanecen sus nuevas viviendas en venta, por lo que es lógico prever que un plazo de tiempo breve disminuyan a niveles inferiores a los de la Comunidad.

En el primer caso, el de las viviendas desocupadas de las zonas centrales del municipio de Madrid, los porcentajes más elevados se encuentran en los barrios municipales cuyo parque residencial se caracteriza por su elevada edad, unido en muchos casos a unas condiciones de habitabilidad muy inferiores a los del resto de viviendas de la Comunidad de Madrid. Los barrios con mayor porcentaje de viviendas desocupadas son algunos del distrito Centro como Cortes, Universidad, y especialmente Sol que supera el 24%. También son importantes los porcentajes que se alcanzan en el distrito de Salamanca, sobre todo en los barrios de Recoletos y Goya; en el Distrito de Tetuán, especialmente en el barrio de Castillejos; y por último en el de Chamberí en los barrios de Almagro y Trafalgar. No obstante, curiosamente los porcentajes más altos de viviendas desocupadas en el Municipio de Madrid se encuentran en los barrios de el Goloso, El Plantío, Aravaca, Atalaya y Piovera, caracterizados todos ellos por su dinamismo inmobiliario.

Además de las viviendas desocupadas, cuya problemática ha sido brevemente esbozada en la Comunidad de Madrid, al igual que en el conjunto nacional, existe un volumen muy importante de viviendas cuya utilización es esporádica, al no constituir las residencias habituales de los hogares madrileños. Estas viviendas son definidas por el Censo como viviendas familiares secundarias y su volumen actual es superior a las 156.000 unidades residenciales, lo que viene a representar actualmente un porcentaje del 8,16% sobre el total de viviendas familiares.

Este porcentaje de viviendas secundarias es bastante inferior al del conjunto nacional que supera el 15%. Las diferencias con algunas Comunidades Autónomas son enormes, especialmente con las que se caracterizan por su especialización turística como son la Comunidad Valenciana, Baleares y la Región Murciana que superan el 20% de viviendas secundarias. También las Comunidades próximas a Madrid sufren la presión de los fenómenos residenciales de segunda vivienda, lo que se demuestra por sus porcentajes de viviendas secundarias, superiores tanto en Castilla la Mancha como en Castilla y León, al 21 %.

El fenómeno de las viviendas secundarias tiene una fuerza considerable en nuestro país, superior a la que se puede observar en otros países europeos más desarrollados que el nuestro como son Alemania, Reino Unido, Francia e Italia. Sin duda, las motivaciones que pueden explicar la tendencia a tener más de una vivienda son complejas, por lo que se hace preciso introducir algunos datos básicos. (LEAL, 1992) Es importante conocer que a finales del año 1992 había un 14% de hogares españoles que poseían más de una vivienda, llegando este porcentaje hasta el 16% en el caso de los residentes en las Areas Metropolitanas Españolas. Es curioso observar como este fenómeno no es monopolio exclusivo de las clases sociales más pudientes, ni tampoco de los estratos de mayores rentas, aunque evidentemente en los grupos más poderosos la tendencia a tener más de una vivienda es más elevada. Efectivamente, tal como muestra la Encuesta de Desigualdad Social del Ministerio de Asuntos Sociales, el 9% de los hogares con ingresos bajos, y el 13% de los hogares con ingresos medios tenían más de una vivienda. Lo mismo sucedía con la clase obrera cualificada con un 10% y la no cualificada con el 11%. (MINISTERIO DE ASUNTOS SOCIALES, 1992)

Gráfico 2.1:

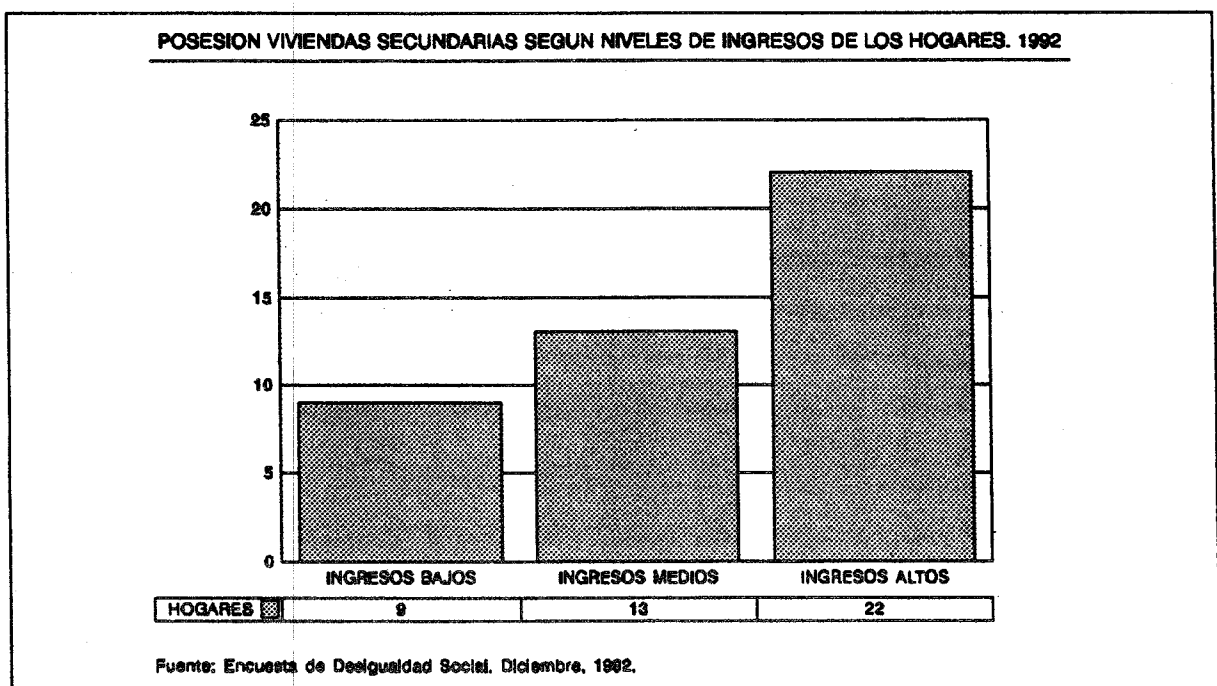
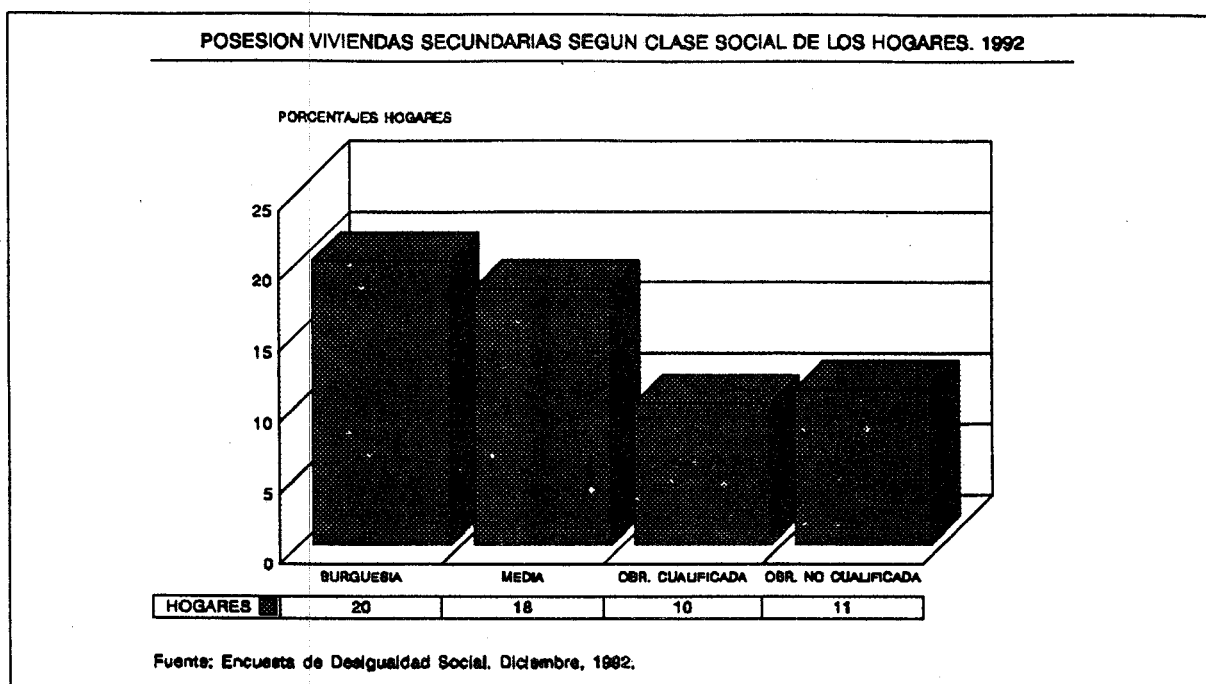


Gráfico 2.2:



El sacar estos datos a colación nos sirve para argumentar la tesis de que la tendencia a la posesión de más de una vivienda en nuestro país debe ser explicada en términos de inversión inmobiliaria que implica la posesión de un patrimonio y ahorro seguro, aunque también se debe completar este razonamiento con otro tipo de factores ligados a la calidad de vida en nuestras principales ciudades, especialmente en las grandes ciudades, sin olvidarse de la especial importancia que siguen teniendo los procesos migratorios de los años sesenta y setenta, que explican el mantenimiento por parte de estos inmigrantes de muchos lazos familiares con las zonas rurales de las que proceden.

Se puede afirmar que la Comunidad de Madrid recoge solamente una parte de la demanda real de viviendas secundarias que se genera en sus estructuras. Gran parte de estas viviendas se mantienen en otros municipios y Comunidades Autónomas, lo que explica en gran parte los intensos flujos de vehículos que se producen en las principales carreteras madrileñas todos los fines de semana.

En nuestra Comunidad el parque residencial de viviendas secundarias se concentra en los Municipios no Metropolitanos, que acaparan el 61,3% de ellas, cuando solo disponen del 6,9% del total de las viviendas familiares principales. En estos Municipios no Metropolitanos el 41% del total de su parque residencial es utilizado como residencia secundaria.

Tanto en el municipio de Madrid como en los municipios que conforman la Corona Metropolitana la proporción de viviendas secundarias es inferior a la media de la Comunidad. La única excepción se halla en la Zona Oeste de la Corona en la que este tipo de viviendas llega a alcanzar un porcentaje superior al 11%, lo cual merece aunque sea brevemente un comentario que nos sirva para ir introduciendo una de las tesis básicas de este informe: la que se defiende la constitución en nuestra Comunidad de un único mercado residencial.

Cuadro 2.4:

DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES SECUNDARIAS EN LA COMUNIDAD DE MADRID. PORCENTAJES SOBRE EL TOTAL DE VIVIENDAS FAMILIARES	
GRANDES ZONAS	PORCENTAJE VIVIENDAS SECUNDARIAS
COMUNIDAD DE MADRID	8.16
MUNICIPIO DE MADRID	3.60
. ALMENDRA CENTRAL	5.44
. PERIFERIA NOROESTE	2.66
. PERIFERIA ESTE	1.91
. PERIFERIA SUR	3.01
CORONA METROPOLITANA	3.25
. CORONA NORTE	4.56
. CORONA ESTE	2.44
. CORONA SUR	1.61
. CORONA OESTE	11.58
MUNICIPIOS NO METROPOLITANOS	41.00

Fuente: CAM. Censo de Población y Viviendas, 1991.

Posiblemente uno de los elementos en torno al que se está desarrollando una parte importante de la articulación del mercado inmobiliario madrileño a nivel regional, se produce en los procesos de transformación de una parte muy importante de las viviendas familiares secundarias en principales, lo que implica que pasan a utilizarse de forma permanente. La acotación de este fenómeno no se puede realizar con precisión con el Censo, pues sería necesario comparar los registros de la clase- de cada vivienda. No obstante, como se verá más adelante, los saldos del período intercensal de las viviendas secundarias en cada municipio nos da una primera aproximación a este proceso de cambio de uso que parece que se está produciendo en una gran parte de los Municipios no Metropolitanos de la Comunidad de Madrid.

Una vez deducidas del conjunto de las viviendas familiares las que se encuentran desocupadas y las que tienen una utilización de vivienda secundaria, acotamos lo que para nuestro propósito constituye nuestro principal objeto de análisis que son las viviendas principales. El conocimiento de las características de estas viviendas es lo que realmente nos explica las condiciones de residencia de los hogares madrileños, puesto que es en estas viviendas en las que tienen instalado su hogar de forma permanente.

Como se recordará el número de viviendas familiares principales en la Comunidad de Madrid se elevaba, en 1991 a la cifra de 1.512.294 viviendas, lo que representaba un índice de casi 306 viviendas por cada 1000 habitantes, que la situaba en la medida nacional.

Estas viviendas representaban el 78,6% del total de las viviendas familiares. Este porcentaje es uno de los más elevados que hallamos en el conjunto de Comunidades Autónomas, siendo superado únicamente por el País Vasco que alcanza el 81%. La media nacional no llegaba a 69%.

Sin duda, esto implica una utilización intensiva del parque residencial que nos pone a la cabeza de las Comunidades Autónomas españolas

2.2. Características de las viviendas familiares principales

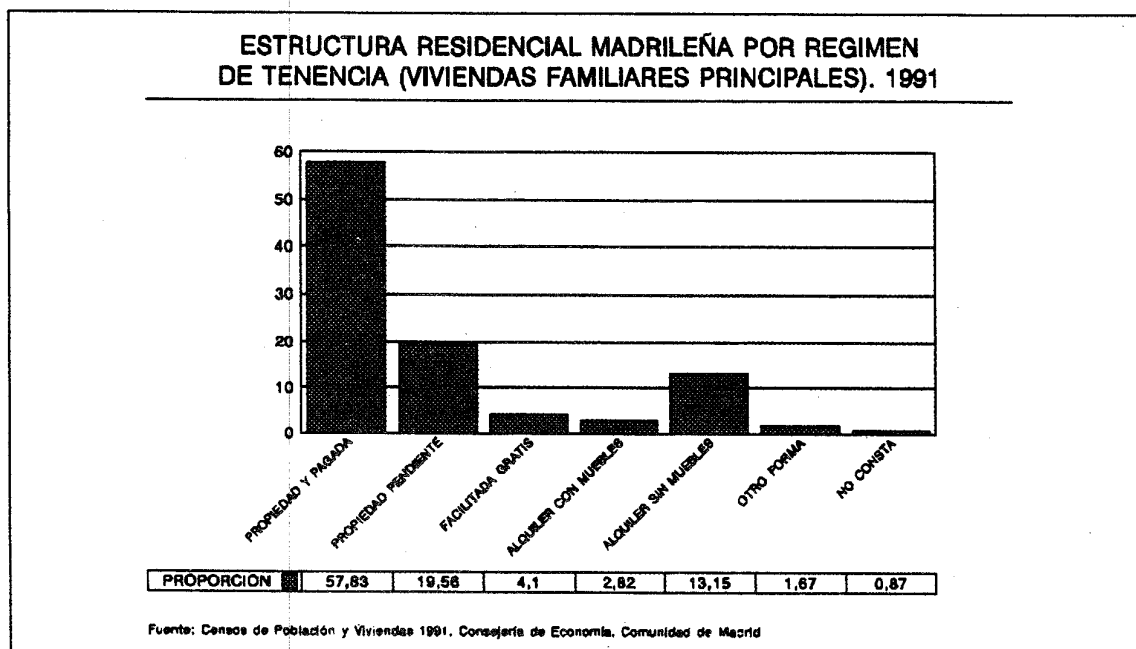
Los distintos aspectos que se pueden analizar de las viviendas principales nos ayudan a comprender con mayor exactitud la situación residencial de nuestra Comunidad. A lo largo de los distintos apartados que completan este punto del informe nos centraremos básicamente en el estudio de las características seleccionadas por el Censo.

2.2.1 La tenencia

La tasa de vivienda principal en propiedad es superior al 77%, de las cuales el 71% se encuentran actualmente completamente pagadas.

El porcentaje de viviendas en alquiler es casi del 16%. En comparación con otras Comunidades Autónomas, Madrid se sitúa en un nivel intermedio muy similar a la media nacional que en 1991 era del 15%. Por encima se encuentra Baleares (22,1%), Cataluña (23,0%), Asturias (17,8%) y Ceuta y Melilla que constituyen un caso especial con el 45%.

Gráfico 2.3:



La estructura básica de la tenencia de las viviendas principales nos muestra con claridad como el régimen de propiedad se constituye como mayoritario en el conjunto de las zonas en las que hemos dividido la Comunidad de Madrid. En este sentido el comportamiento de nuestra estructura residencial es similar a la del conjunto nacional, que se caracteriza por su elevado volumen de viviendas de propiedad en comparación con el de otros países europeos.

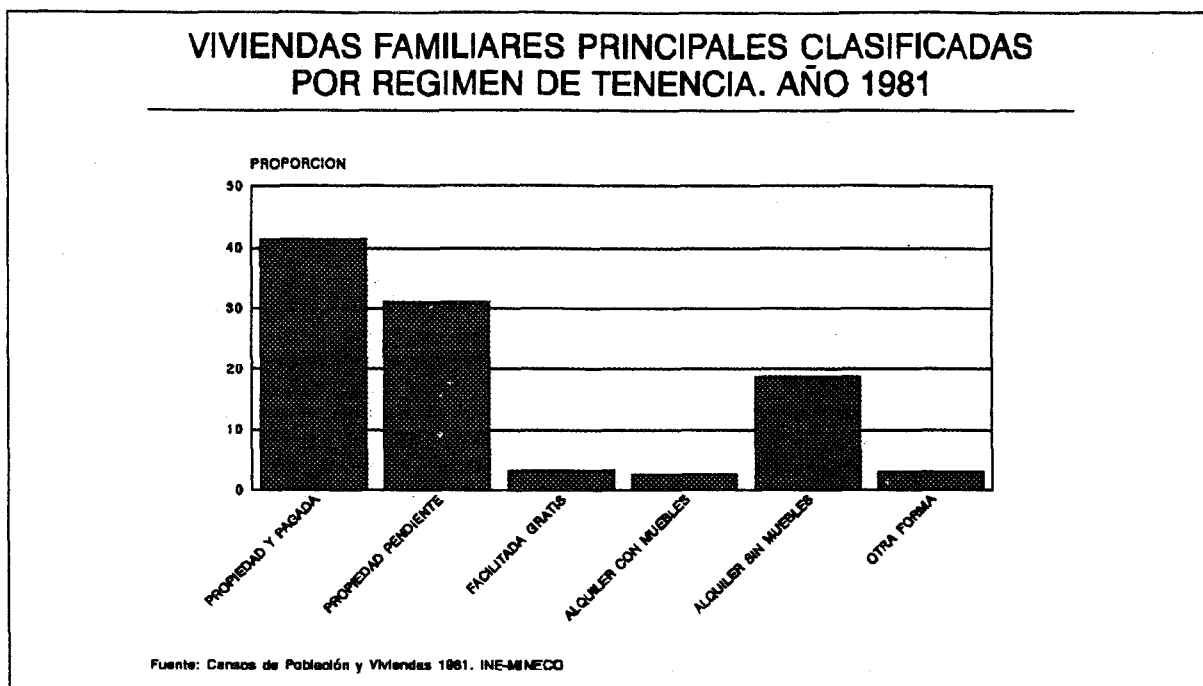
Efectivamente, nuestro país se sitúa dentro del bloque de los que tienen un porcentaje de hogares propietarios más elevados de Europa, junto a Grecia, Irlanda y Luxemburgo. Con los datos más actualizados, Alemania y Holanda siguen siendo los países con un nivel de propietarios más bajo, inferior al 50% del total de los hogares. Todo parece indicar que existen tendencias estructurales que están conduciendo a una nueva articulación de las políticas de vivienda que, junto a otros elementos, producen un incremento de los hogares propietarios. (GHEKIERE, 1992)

Cuadro 2.5:

RÉGIMEN DE TENENCIA DEL PARQUE RESIDENCIAL. EN PORCENTAJES DE RESIDENCIAS PRINCIPALES					
PAÍSES	PROPIE	ALQUILER	AL PRIVADO	AL SOCIAL	AÑO
BÉLGICA	62.0	36.0	30.0	6.0	1986
DINAMARCA	55.5	43.3	22.1	21.2	1988
ESPAÑA	76.0	18.0	16.6	1.4	1989
FRANCIA	54.2	36.8	19.7	17.1	1988
GRECIA	70.0	26.5	26.5	0	1981
IRLANDA	81.0	19.0	8.4	10.6	1985
ITALIA	67.0	30.7	23.1	7.6	1990
LUXEMBURGO	68.0	32.0	31.0	1.0	1981
PAI.BAJOS	45.0	55.0	15.7	36.3	1990
PORTUGAL	58.0	36.0	24.7	11.3	1981
EX-RFA	40.0	60.0	43.0	17.0	1985
R.U.	67.6	32.4	7.00	25.4	1990

Fuente: GHEKIERE, L (1991). Marchés et politiques du logement dans la CEE. La documentation Francaise. Paris.

Gráfico 2.4:



La distribución territorial de la tenencia de las viviendas principales en el seno de la Comunidad nos muestra algunas pautas de reparto que son interesantes de comentar. Nos encontramos con un dato que a nuestro juicio es fundamental para comprender las razones que pueden explicar la tendencia a la reducción de los hogares que viven en alquiler. El porcentaje más elevado de toda la Comunidad de Madrid de viviendas en alquiler se encuentra en la Almendra Central del Municipio de Madrid, mientras que por el contrario en el total de la Corona Metropolitana encontramos, junto a la Periferia Este del Municipio de Madrid, los porcentajes más bajos. Aunque no se puede hacer una correspondencia absoluta, estos datos nos indican en cierta medida que las zonas residenciales más dinámicas en los últimos veinte años son en las que parecen existir los porcentajes más bajos de las viviendas principales en alquiler, aunque los datos de la Corona Metropolitana Norte y Oeste, junto a los de la Periferia Noroeste del Municipio de Madrid parecen caminar en sentido contrario, puesto que estas zonas son de las que han alcanzado mayor dinamismo en los últimos diez años, lo que parece indicarnos que hay una parte de este crecimiento que se desarrolla en alquiler en algunas zonas de Madrid.

Cuadro 2.6:

DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES PRINCIPALES EN LA COMUNIDAD DE MADRID SEGÚN EL RÉGIMEN DE TENENCIA.			
GRANDES ZONAS	PROPIEDAD	ALQUILER	RESTO
COMUNIDAD DE MADRID	77.39	15.97	6.64
MUNICIPIO DE MADRID	73.43	18.93	7.64
. ALMENDRA CENTRAL	63.97	28.73	7.30
. PERIFERIA NOROESTE	78.38	15.99	5.63
. PERIFERIA ESTE	80.26	6.82	12.92
. PERIFERIA SUR	78.57	13.70	7.73
CORONA METROPOLITANA	86.56	9.71	3.73
. CORONA NORTE	80.72	15.63	3.65
. CORONA ESTE	85.80	9.28	4.92
. CORONA SUR	88.45	8.48	3.07
. CORONA OESTE	84.00	11.29	4.71
MUNICIPIOS NO METROPOLITANOS	76.09	14.36	9.55

Fuente: CAM. Censo de Población y Viviendas, 1991.

2.2.2 La antigüedad de las viviendas principales

La fecha de construcción de las viviendas principales de la Comunidad puede ser utilizado como un indicador que nos aproxime al análisis de dos hechos residenciales de enorme importancia en la valoración que hagamos de la situación del parque residencial. El primer hecho se refiere a la calidad residencial de las viviendas. Esto es así porque existe un nivel elevado de correlación entre la edad de la vivienda y su calidad constructiva, incluyendo en esta algunos elementos relacionados con su superficie, situación, equipamientos, etc. El análisis del parque residencial según la antigüedad nos permite reconstruir gran parte de la historia urbana de la ciudad, especialmente la de sus procesos de transformación, detectando las distintas estructuras residenciales que se han ido desarrollando en nuestra Comunidad.

El segundo hecho relevante en relación con la antigüedad de las viviendas se refiere a los nuevos crecimientos urbanos y territoriales que se han producido en el período intercensal, y especialmente a los procesos de transformación de las pautas residenciales que se pueden deducir de los cambios y transformaciones producidos en las viviendas principales. En realidad, la evolución intercensal de las viviendas principales es uno de los indicadores más valiosos que nos podemos encontrar para estudiar y analizar las pautas residenciales de la población de nuestra Comunidad.

Una vez hechas estas dos primeras matizaciones podemos entrar en el análisis de la antigüedad del parque residencial. Un primer punto de referencia, aunque se refiere al total del parque de viviendas, es que el parque residencial madrileño es especialmente joven, tanto si se compara con el conjunto del Estado como si se recurre a comparaciones internacionales.

Los datos más recientes que publica Eurostat sobre la antigüedad de los parques residenciales europeos sitúa a nuestro país en el año 1985, junto a Grecia, entre los que tienen un parque de viviendas más joven. El dato de referencia que utilizan es el número de viviendas construidas antes del año 1945. Pues bien, según este indicador nuestro país solo tenía el 21,5% de sus viviendas construidas en fecha anterior al este año, mientras que la media de los países de la CEE era del 32,1%, destacando por encima de todos ellos Francia con el 42,5%, Dinamarca con el 43% y Bélgica con el 41,9%. Es curioso observar como la antigua Alemania Occidental, a pesar del impacto que tuvo sobre su parque residencial la 1ª Guerra Mundial mantiene un volumen de viviendas construidas antes de 1945 alrededor del 30%.

Tanto en comparación con el total nacional como a nivel internacional nos situamos entre las regiones que tienen un parque residencial más moderno. En 1991 el número de viviendas familiares ocupadas construidas antes de 1945 apenas superaba el 13%, lo mismo sucedía en el caso de las viviendas principales. La estructura residencial de las viviendas principales según las zonas de referencia es resumida en el siguiente cuadro.

Cuadro 2.7:

VIVIENDAS POR PERÍODO DE CONSTRUCCIÓN, (%) AÑO 1985			
PAÍSES	ANTES 1945	1945-1969	DESPUÉS 1970
CEE	32.1	41.5	26.4
BÉLGICA	41.9	39.1	16.3
DINAMARCA	43.0	33.0	24.0
ALEMANIA	29.9	48.0	22.1
GRECIA	16.3	46.4	37.4
ESPAÑA	21.6	54.0	24.5
FRANCIA	42.5	21.9	35.5
IRLANDA	38.7	25.0	36.4
ITALIA	27.3	50.1	22.6
LUXEMBURGO	31.9	46.6	21.5
HOLANDA	29.1	34.9	35.9
PORTUGAL	38.7	35.5	25.8
REINO UNIDO	33.0	42.5	24.5

Fuente: Eurostat (1992), Europa en cifras, 3ª edición.

El parque residencial más envejecido se encuentra en el Municipio de Madrid, especialmente en la Almendra Central, en la que más del 46% de sus viviendas han sido construidas con fecha anterior al año 1951. El peso de las estructuras desarrollistas de los años sesenta y setenta se observa con claridad, ya que las viviendas construidas durante este período supera actualmente el 50% en algunas zonas de la Comunidad de Madrid, sobre todo en las periferias del municipio y en la Corona Metropolitana.

Las viviendas construidas entre 1960 y 1980 representan más del 60% del total del parque residencial en la Periferia Noroeste y Este del Municipio de Madrid, y de toda la Corona, a excepción de la zona Oeste.

Cabe hacer una importante distinción entre la periferia del municipio de Madrid y la Corona Metropolitana, puesto que en el primer caso el peso de la vivienda construida en los

años sesenta es superior a la construida en la década de los setenta, lo cual no sucede en la Corona Metropolitana en la que más del 52% de sus unidades residenciales fueron construidas en la década de los setenta.

Cuadro 2.8:

DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES PRINCIPALES EN LA COMUNIDAD DE MADRID SEGUN EL AÑO DE CONSTRUCCIÓN						
GRANDES ZONAS	ANTES 1951	1951- 1960	1961- 1970	1971- 1981	1981- 1990	TOTAL
COMUNIDAD DE MADRID	15.25	12.92	28.71	30.09	13.03	100
MUNICIPIO DE MADRID	21.35	18.24	31.32	19.10	9.99	100
ALMENDRA CENTRAL	46.49	15.08	19.44	13.23	5.76	100
PERIFERIA NOROESTE	7.88	18.55	35.32	25.87	12.38	100
PERIFERIA ESTE	1.76	20.90	39.50	26.39	11.45	100
PERIFERIA SUR	13.38	20.78	34.48	18.66	12.70	100
CORONA METROPOLITANA	1.39	2.38	25.56	52.80	17.87	100
CORONA NORTE	1.85	2.84	27.52	38.64	29.15	100
CORONA ESTE	1.78	3.39	22.85	55.82	16.16	100
CORONA SUR	0.79	1.63	28.86	57.24	11.48	100
CORONA OESTE	3.56	3.73	10.48	34.96	47.27	100
MUNICIPIOS NO METROPOLITANOS	16.06	7.13	17.52	38.02	21.27	100

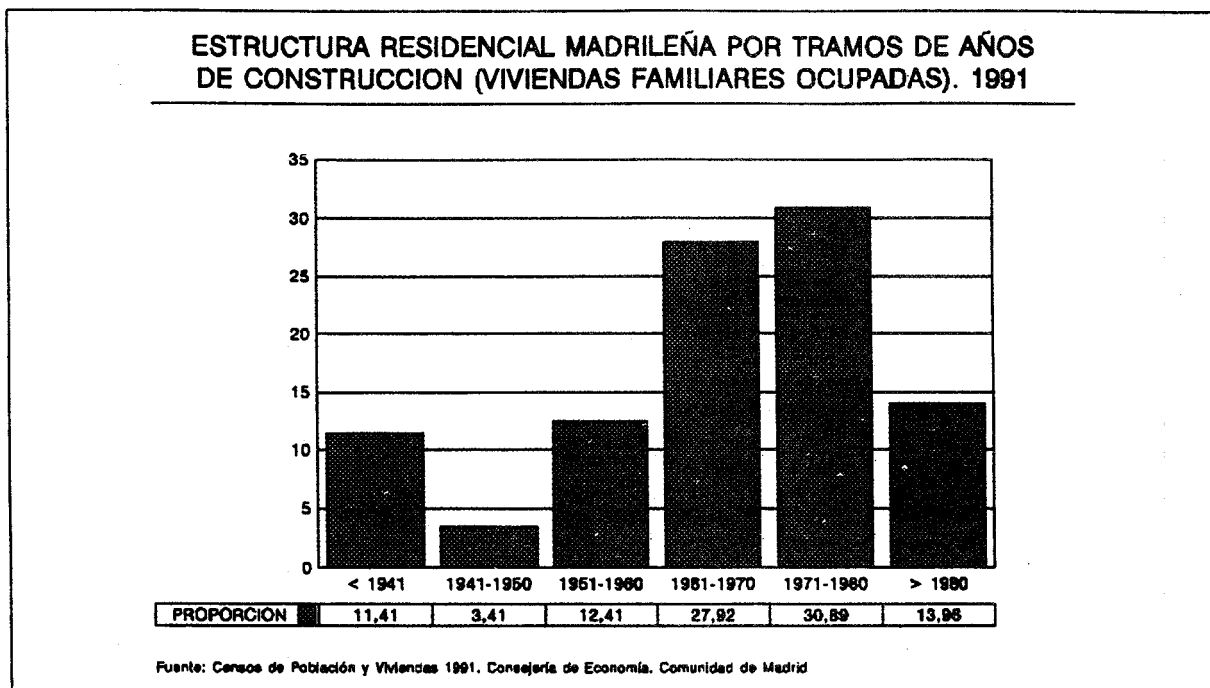
Fuente: CAM. Censo de Población y Viviendas, 1991.

El peso de la vivienda construida entre 1981 y 1990 supera el 20 % en la Corona Norte y en los Municipios No Metropolitanos, aunque muy por encima de ellas se encuentra la Corona Metropolitana Oeste, en la que solo las viviendas construidas en la década pasada representan el 47,44% de su actual parque residencial.

Las estructuras residenciales que se van configurando a través de la historia urbana de nuestra Comunidad se expresan en las tipologías y localización de sus unidades habitacionales. El hecho decisivo en nuestra historia ha sido sin duda la conformación del Area Metropolitana a lo largo de la década de los sesenta, lo que permitió la

descentralización poblacional del municipio de Madrid, que para hacerse una idea en el año 1960 concentraba casi el 87% del total de la Comunidad. La Corona Metropolitana pasó de 133.811 habitantes en 1960 a 418.299 en 1970; y a 1.246.835 habitantes en 1981, con lo que se transformó su capacidad de acumular población desde el 5,1% en el año 1960 hasta el 26,4% en 1981.

Gráfico 2.5:



Una de las características más notables de este crecimiento poblacional metropolitano es el de la rapidez con la que se produjeron los cambios urbanos, puesto que estamos hablando de un período de apenas veinte años en el que tanto la población como el número de viviendas que se llegan a construir logran transformar radicalmente la configuración urbana de los entornos del municipio de Madrid, y de su propia periferia. Para que este proceso se pudiese desarrollar fue necesario desarrollar estructuras residenciales basadas en las edificaciones en altura, construidas a gran velocidad sin que apenas diese tiempo a urbanizar y equipar con los servicios y equipamientos necesarios, y sin las vías de comunicación precisas para asegurar la penetración de sus residentes en las áreas de trabajo concentradas en el municipio de Madrid. La crisis urbana de los años setenta en

Madrid es provocada por este proceso descontrolado de crecimiento urbano, que resultó imprescindible para cubrir las necesidades productiva del sistema económico que se iba desarrollando en nuestro país y en el que nuestra Comunidad Jugó un papel fundamental.

La distribución residencial de las viviendas principales construidas en la última década traspasa la barrera de la Corona Metropolitana, lo que produce una mayor dispersión poblacional que se manifiesta en los nuevos crecimientos experimentados por algunos municipios de la Corona metropolitana, especialmente en su zona oeste y norte, y por los municipios no metropolitanos. Estos últimos empiezan a incrementar su peso poblacional desde el 6,2% en 1981, hasta el 7,2% en 1991, lo cual representa una población residente de más de 360.000 personas.

2.2.3 La superficie útil de las viviendas

Uno de los indicadores más utilizados para evaluar la problemática residencial de una población es la superficie de las viviendas en las que residen. Este indicador nos habla sobre las características de las viviendas en las que residimos, aunque para precisar su contenido social es preciso compararla con el número de habitantes que habitan en ellas. El hacinamiento es un indicador que se construye correlacionando el número de habitantes con la superficie de la vivienda. El problema reside en donde situar los límites a partir de los cuales se puede considerar que en una vivienda existe hacinamiento.

Es indudable que las necesidades de espacio de un hogar no dependen exclusivamente de la relación anterior, ya que muchas veces las necesidades de espacio van a estar fuertemente correlacionadas con otro tipo de procesos interrelacionados con los ciclos vitales de los hogares, en los que la edad de sus miembros juega un papel central.

El tamaño medio de las viviendas principales en la Comunidad de Madrid en el año 1991 era de 79,10 m², lo que significaba que a cada persona del hogar le correspondía una media de 21 m². Para marcar una línea de hacinamiento existe la posibilidad de señalar como criterio orientativo la mitad de esta media, con lo que tendríamos un umbral de

hacinamiento de 10 m², lo que viene a significar que toda vivienda en la que a sus habitantes le corresponda un área inferior a este límite se encontrará bajo ese umbral y por tanto mantendrá una situación de hacinamiento.

Como todo estándar éste es en cierta medida arbitrario, aunque su validez se encuentra en que nos sirve para introducir elementos evaluativos y cualitativos en el estudio de la realidad residencial de los hogares. Al aplicarlo a la Comunidad de Madrid, aunque solo sea a título orientativo obtenemos unos resultados que nos hablan de que existen más de 304.000 personas que viven hacinadas, lo que representa un porcentaje del 6,15%. El hacinamiento está correlacionado con la superficie de la vivienda ya que encontramos los niveles más elevados entre las que tienen menor superficie. El porcentaje de individuos hacinados residentes en viviendas de menos de 31 m² es del 35%, el 42% entre las de 31-40 m², el 24% entre las de 41-50 m² y del 11% entre las de 51-60 m².

Cuadro 2.9:

SUPERFICIE MEDIA DE LAS VIVIENDAS PRINCIPALES EN LA CAM SEGÚN GRANDES ZONAS GEOGRÁFICAS. EN METROS CUADRADOS	
GRANDES ZONAS	SUPERFICIE MEDIA DE LAS VIVIENDAS
COMUNIDAD DE MADRID	79.10
MUNICIPIO DE MADRID	75.88
. ALMENDRA CENTRAL	82.62
. PERIFERIA NOROESTE	79.74
. PERIFERIA ESTE	70.63
. PERIFERIA SUR	67.05
CORONA METROPOLITANA	83.71
. CORONA NORTE	88.87
. CORONA ESTE	82.50
. CORONA SUR	76.05
. CORONA OESTE	126.58
MUNICIPIOS NO METROPOLITANOS	90.02

Fuente: CAM. Censo de Población y Viviendas, 1991. Elaboración propia.

Las viviendas con superficie media más elevada están en la Corona Metropolitana, y dentro de esta en la zona Oeste. La superficie media en esta zona es superior a los 126 m². En el municipio de Madrid, sobre todo en su periferia, la vivienda es más pequeña. En realidad esta distribución nos vuelve a hablar de la estructura residencial que se ha ido desarrollando a lo largo de los procesos de crecimiento y transformación urbana de nuestra Comunidad, reflejándose en los distintos modelos residenciales que se han ido poniendo en uso.

En comparación con otras Comunidades Autónomas la de Madrid tiene una superficie media inferior a la media nacional, que en el año 1991 era de 86,48 m².

Cuadro 2.10:

SUPERFICIE MEDIA DE LA VIVIENDA PRINCIPAL EN ESPAÑA EN ALGUNAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS. EN METROS CUADRADOS. 1991	
ÁMBITO ESPACIAL DE REFERENCIA	SUPERFICIE MEDIA
TOTAL NACIONAL	86.48
ANDALUCÍA	88.41
CATALUÑA	82.80
NAVARRA	92.73

Fuente: INE, Censo de Población y Viviendas, 1991. Muestra Avance. Principales resultados. Elaboración propia.

El parque residencial de cada una de las zonas geográficas de la Comunidad presenta un grado de heterogeneidad importante, con una tendencia evidente a que las viviendas más grandes estén localizadas en los municipios de la Corona Metropolitana. El porcentaje de viviendas por encima de los 90 metros cuadrados es del 23,5% en la Corona, debido fundamentalmente al peso de las estructuras residenciales de la Zona Sur. Sin embargo en la Zona Oeste superan el 63%.

Cuadro 2.11:

VIVIENDAS FAMILIARES PRINCIPALES CLASIFICADAS POR SUPERFICIE UTIL SEGÚN GRANDES ZONAS GEOGRÁFICAS. EN METROS CUADRADOS								
GRANDES ZONAS	HASTA 30	31-60	61-90	91-120	121-150	151-180	MÁS 180	TOTAL
COMUNIDAD DE MADRID	1.90	26.09	47.13	15.91	4.25	1.82	2.91	100
MUNICIPIO DE MADRID	2.81	32.35	40.51	15.35	4.59	1.93	2.46	100
ALMENDRA CENTRAL	5.36	27.96	31.66	18.95	7.96	3.63	4.48	100
PERIFERIA NOROESTE	1.22	30.57	41.32	15.97	5.42	2.23	3.28	100
PERIFERIA ESTE	0.39	32.16	49.52	15.23	1.91	0.40	0.39	100
PERIFERIA SUR	1.77	38.80	47.39	10.77	0.89	0.21	0.17	100
CORONA METROPOLITANA	0.20	15.26	61.08	15.48	3.15	1.43	3.41	100
CORONA NORTE	0.49	18	46.90	20.50	5.32	2.07	6.73	100
CORONA ESTE	0.18	10.01	64.54	20.71	2.53	0.91	1.11	100
CORONA SUR	0.14	18.42	66.52	12.41	1.59	0.49	0.43	100
CORONA OESTE	0.33	9.06	27.55	18.03	12.43	8.01	24.58	100
MUNICIPIOS NO METROPOLITANOS	0.77	14.35	48.37	23.10	5.89	2.54	4.98	100

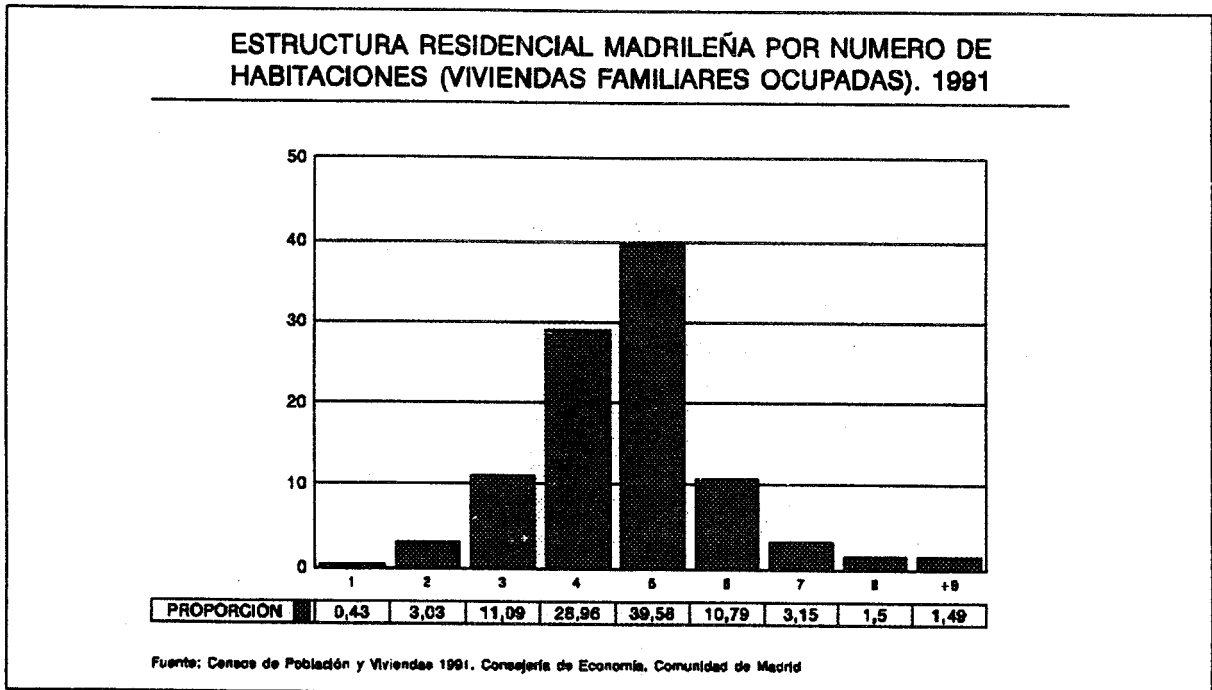
Fuente: CAM. Censo de Población y Viviendas, 1991.

2.2.4 Las habitaciones

El número de habitaciones de una vivienda no siempre se correlaciona con su superficie. La definición censal de habitación incluye a todo aquel espacio que cumple tres requisitos: el primero, que este cerrado por paredes que se eleven por lo menos hasta 2 metros de altura desde el suelo; el segundo, que quepa al menos una cama de persona adulta (4 m²); y el tercero, que tenga como mínimo dos metros de altura sobre la mayor parte de su superficie. Hay que tener en cuenta que no se incluyen como habitaciones los cuartos de baño, aseos y retretes, como tampoco los pasillos, terrazas abiertas, galerías cubiertas, ni tampoco los vestíbulos. Sin embargo, sí se incluye en esta definición las cocinas.

Una vez hechas estas primeras precisiones es necesario incidir sobre algunos aspectos que nos sirvan para comprender la problemática habitacional en relación con el número de habitaciones de las viviendas. Aunque aparentemente pueda parecer que es un tema tangencial, pensándolo detenidamente a través de él se pueden entender como se manifiestan en la vivienda algunos fenómenos sociales.

Gráfico 2.6:



La distribución de una vivienda nos habla sobre su utilización social por parte de los miembros del hogar que residen en ella. En situaciones sociales en las que la vivienda es esencialmente un lugar de reposo y de localización del trabajo doméstico de las amas de casa las piezas fundamentales serán la cocina y los dormitorios. Aunque la vivienda sea pequeña, se tenderá a dividirla en distintas habitaciones en las que se vayan situando los distintos miembros del hogar. Hoy en día sigue siendo habitual encontrar en la mayoría de la propaganda de venta o alquiler de viviendas la referencia al número de dormitorios (curiosamente muchas veces en vez de decir número de habitaciones se dice número de dormitorios). La concepción social de vivienda- descanso forma parte de la ideología mayoritaria de nuestra sociedad, lo cual es producto entre otras cosas de las estructuras

económicas y laborales que tendían a separar radicalmente los lugares de trabajo y los lugares de residencia. Por todo ello es bastante normal encontrar entre las viviendas sociales, y por supuesto también en las libres que se edificaron en la década de los sesenta y setenta, viviendas de menos de 75 metros cuadrados en las que sin embargo se han construido tres, o cuatro dormitorios, respondiendo a las modas y formas en los que se manifestaba la cultura de la vivienda en nuestro país.

Los cambios sociales, de los cuales se habló brevemente, están transformando poco a poco estas concepciones tradicionales basadas en la permanencia de la mujer en el hogar. Actualmente el ocio constituye un valor en alza del que se derivan necesidades residenciales muy concretas. Este aspecto no solamente se manifiesta en la cultura del bricolage y la jardinería que se desarrolla en la mayoría de los hogares residentes en viviendas unifamiliares, sino que también implica adecuar espacios de la vivienda a su utilización como lugar y espacio del ocio familiar, tanto en lo que se refiere a los espacios para oír música o ver la televisión, como para la relación social debido a la creciente importancia que juegan los contactos con los amigos basados en las cenas en casa, especialmente cuando se tienen hijos y resulta problemático salir de casa. También es muy importante, lo cual se halla muy ligado a la creciente revalorización espacial de la cultura y la formación, imprescindible para los procesos de movilidad social tanto para los fundadores del hogar como para sus hijos, el tener espacios preparados para el estudio y el trabajo en el seno de las viviendas. Los criterios de funcionalidad actuales se adaptan y transforman con los nuevos papeles sociales de la mujer, liberada en su especialización en exclusivo del trabajo doméstico. Para la mujer de hoy en día la casa ha dejado de ser el único lugar de trabajo y de relación social.

La disminución del tamaño de los hogares es otro de los grandes temas que están incidiendo directamente sobre las características de las viviendas. Hay que tener en cuenta que la reducción del tamaño del hogar se produce por los efectos combinados de distintos procesos sociales sobre las estructuras de los hogares. La reducción no puede ser explicada exclusivamente por el control y reducción de la natalidad. El envejecimiento de la población hace que aumente el número de hogares unipersonales y el de hogares de dos personas. Los propios procesos de destrucción familiar, ya sea a través de la desaparición

física de uno de los miembros principales, o por la separación o divorcio, entre ellos, es otro de los elementos añadidos que contribuyen a diversificar la estructura de los hogares. En este conglomerado de procesos tendentes a la reducción del tamaño de los hogares madrileños, también se producen procesos que actúan en sentido contrario manteniendo estructuras de hogares numerosas. El ejemplo más claro viene expresado por el bloqueo de la emancipación juvenil provocado por la combinación de los efectos de la crisis del empleo y la crisis de la vivienda.

Por tanto, se puede afirmar que la coyuntura social actual pone en tela de juicio en cierta medida las tipologías tradicionales de vivienda, concebidas y diseñadas exclusivamente para el descanso y la reposición de la fuerza de trabajo. El espacio es actualmente un bien deseado por la mayoría de los demandantes de viviendas.

Además del espacio, el número de habitaciones va a adecuarse a las nuevas funciones que ejerce la vivienda en nuestra sociedad, en la que cada vez se van ampliando las necesidades de espacios especializados para el ocio, el trabajo, el almacenamiento de la maquinaria de bricolage, etc.

Una vez dicho esto solo cabe realizar algunos breves comentarios sobre como se distribuye nuestro parque residencial en función del número de viviendas. El 65,2% de las viviendas de la Comunidad de Madrid tiene 4 ó 5 habitaciones, siendo el porcentaje de viviendas con cuatro o más habitaciones el 83,0%. En el Municipio de Madrid este último porcentaje es del 79,6% y el 88,8% en la Corona Metropolitana.

El porcentaje de viviendas con menos de cuatro habitaciones es del 17% en nuestra Comunidad y del 20,4% en el Municipio de Madrid.

Cuadro 2.12:

VIVIENDAS FAMILIARES PRINCIPALES CLASIFICADAS POR Nº DE HABITACIONES SEGÚN GRANDES ZONAS GEOGRÁFICAS.											
GRANDES ZONAS	1 H.	2 H.	3 H.	4 H.	5 H.	6 H.	7 H.	8 H.	9 H.	+ 9 H.	TOTAL
COMUNIDAD DE MADRID	0.50	3.25	13.20	27.58	37.62	11.88	3.27	1.45	0.64	0.61	100
MUNICIPIO DE MADRID	0.72	4.52	15.18	28.91	33.07	11.35	3.55	1.51	0.64	0.58	100
ALMENDRA CENTRAL	1.46	6.83	15.46	24.23	25.17	15.10	6.56	2.83	1.17	1.18	100
PERIFERIA NOROESTE	0.48	3.86	13.68	28.78	33.50	13.48	3.43	1.55	0.68	0.56	100
PERIFERIA ESTE	0.11	2.49	15.80	30.27	41.97	7.46	1.26	0.37	0.18	0.09	100
PERIFERIA SUR	0.23	2.99	15.73	33.97	38.95	6.66	0.93	0.32	0.14	0.07	100
CORONA METROPOLIT.	0.08	0.91	10.16	25.55	46.76	12.03	2.22	1.12	0.58	0.58	100
CORONA NORTE	0.14	1.56	9.96	24.73	42.16	14.35	3.38	1.71	0.86	1.14	100
CORONA ESTE	0.06	0.62	9.88	26.33	48.16	12.37	1.58	0.57	0.23	0.21	100
CORONA SUR	0.05	0.82	10.98	26.91	50.02	9.77	0.93	0.30	0.14	0.09	100
CORONA OESTE	0.29	1.41	6.25	16.42	29.00	22.01	10.22	6.76	3.82	3.83	100
MUN.NO METROPOLIT.	0.16	1.08	7.30	23.56	42.11	16.57	5.00	2.29	0.91	1.02	100

Fuente: CAM. Censo de Población y Viviendas, 1991.

2.2.5 El numero de viviendas en el edificio

Uno de los elementos clave para definir una estructura residencial, y en gran medida para delimitar los sistemas de promoción y producción inmobiliaria, lo constituye el tipo de edificios que se construyen, especialmente en lo referente al número de viviendas. La estructura del suelo disponible, junto a sus precios, va a determinar en gran medida el producto inmobiliario que va a salir al mercado de vivienda. También, y esto es

especialmente importante en determinadas coyunturas, la demanda de vivienda condiciona en cierta medida las tipologías que se van a ofertar.

La urgente necesidad de solucionar el problema de la vivienda en la década de los sesenta y setenta dio origen al desarrollo de tipologías de edificios con altas densidades de vivienda, lo que permitió la utilización de criterios de racionalidad productiva' en los agentes inmobiliarios, especialmente en las empresas constructoras. La repetición de tipologías, viviendas con escasa superficie útil, manzanas formadas por edificios y viviendas idénticos, aprovechamientos máximos de la superficie de construcción mediante la construcción de bloques de viviendas en altura, fueron opciones que se tomaron para acortar los tiempos de construcción, así como para incrementar las tasas de beneficios del sector inmobiliario durante este período.

En la década de los ochenta, especialmente a raíz del surgimiento y desarrollo del 'boom inmobiliario' se desarrollan nuevas tipologías residenciales, imponiéndose las viviendas unifamiliares y las adosadas. La propia estructura del precio del suelo de nuestra Comunidad impide que estas tipologías edificatorias se desarrollen de forma masiva en el municipio de Madrid, por lo que se ven abocadas a realizarse en sus espacios exteriores, lo que explica en gran parte el crecimiento de algunos municipios metropolitanos y sobre todo de los exteriores a la Corona.

Socialmente se produce un fenómeno curioso al extenderse este esquema a distintos grupos y clases sociales. Las promociones de viviendas unifamiliares realizadas en Getafe, Coslada, Mejorada del Campo, Velilla, etc, son habitadas en gran parte por sectores de la clase obrera cualificada, e incluso no cualificada, que ha podido capitalizar una parte importante del ahorro anterior realizado en la compra de su primera vivienda, normalmente en tipologías de altura. Este análisis no excluye en absoluto el crecimiento que experimentan las promociones de este tipo de vivienda dirigidas a sectores de las clases burguesas y profesionales, u otros sectores de las clases medias. Las viviendas de estos grupos, aunque son diferentes tanto en sus precios como en las tipologías y calidades constructivas y ambientes exteriores, no impide que se experimente a nivel general un,

proceso de homogeneización de estilos de vida y esquemas residenciales parecido al que se produce en otros ámbitos de la vida social.

Uno de los elementos básicos de la segmentación residencial se produce a través de la localización residencial, por lo que resulta muy difícil comparar tipos de vivienda únicamente a partir del número de viviendas en el edificio. No obstante, lo que si se puede observar a través del cuadro 2.13 es la distribución interna de las características de los edificios en cada una de las grandes zonas en que se divide espacialmente la Comunidad de Madrid.

Partiendo de esta base nos encontramos con notables diferencias internas que hacen referencia a problemáticas, y en cierta medida, estilos de vida diferenciales. La estructura residencial dominante en algunas zonas de la Comunidad es la de los edificios con una sola vivienda. Esta estructura es mayoritaria en la zona oeste de la Corona Metropolitana, en la que los edificios con una sola vivienda representan el 51,1% del total de viviendas principales, y en los Municipios No Metropolitanos en los que alcanzan el 48,5%, aunque en estos últimos una parte importante corresponde a tipologías de vivienda rural.

Frente a esta estructura en el resto de la Comunidad son dominantes los edificios con más de una vivienda. En algunas zonas de esta los edificios con más de 30 viviendas llegan a superar el 30% del total de sus viviendas, como en el caso de la Almendra Central y la Periferia Noroeste del Municipio de Madrid, y en la Zona Norte y Sur de la Corona Metropolitana. En este último caso más del 78,1% del total de sus viviendas principales se ubican en edificios en los que hay más de 15 viviendas. Indudablemente estas tipologías suponen una utilización muy intensiva del territorio, produciendo densidades poblacionales muy elevadas que intensifican algunas problemáticas urbanísticas entre las que' podríamos destacar las derivadas del uso de los vehículos privados, o la instalación de equipamientos suficientes para hacer frente a las elevadas demandas que se deducen de esas densidades de población.

Cuadro 2.13:

DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES PRINCIPALES EN LA COMUNIDAD DE MADRID SEGÚN EL NÚMERO DE VIVIENDAS EN EL EDIFICIO SEGÚN GRANDES ZONAS GEOGRÁFICAS						
GRANDES ZONAS	DE 1	2-6	7-14	15-29	MÁS DE 30	TOTAL
COMUNIDAD DE MADRID	10.08	9.16	21.87	33.08	25.81	100
MUNICIPIO DE MADRID	5.36	9.77	25.72	31.74	27.41	100
· ALMENDRA CENTRAL	4.01	9.01	20.80	33.83	32.35	100
· PERIFERIA NOROESTE	8.46	7.63	23.87	28.30	31.74	100
· PERIFERIA ESTE	4.01	8.12	29.11	33.66	25.10	100
· PERIFERIA SUR	5.16	12.73	31.60	31.14	19.37	100
CORONA METROPOLITANA	11.47	6.21	14.95	40.30	27.07	100
· CORONA NORTE	17.86	12.29	26.98	37.12	5.75	100
· CORONA ESTE	7.84	4.64	13.54	43.39	30.59	100
· CORONA SUR	5.16	4.64	12.10	44.31	33.79	100
· CORONA OESTE	51.10	12.53	21.64	12.00	2.73	100
MUNICIPIOS NO METROPOLITANOS	48.47	15.86	14.73	15.56	5.38	100

Fuente: CAM. Censo de Población y Viviendas, 1991.

En cierto sentido se puede plantear la hipótesis de trabajo de que gran parte de estos cambios urbanísticos y residenciales se realizan en una dirección muy determinada que nos aproxima a los modelos residenciales europeos y norteamericanos, en los que la mayoría de los hogares viven en viviendas unifamiliares. Esto se hace evidente si se comparan los porcentajes de viviendas unifamiliares de nuestro país con los que existen en los principales países de nuestro entorno. Por ejemplo, por encima del 70% de hogares residiendo en estas viviendas están países como Bélgica, Irlanda y reino Unido, y por encima del 50% se incluyen, además de los anteriores, Portugal, Dinamarca, Francia y Luxemburgo. Por el contrario en Italia y Alemania la mayoría de sus hogares viven en pisos (superior al 70%).

2.2.6 Las viviendas según sus instalaciones

El nivel de instalaciones que tienen las viviendas de la Comunidad puede ser calificado como muy alto, puesto que actualmente las instalaciones que podemos definir como imprescindibles existen en casi todas las viviendas de la Comunidad.

Podemos definir como instalaciones básicas e imprescindibles la posesión en cada vivienda de: retrete, baño o ducha, cocina, agua corriente, electricidad y calefacción; también se podría considerar la existencia de agua caliente dentro de este grupo de instalaciones.

En estas instalaciones nuestro nivel es superior a la media nacional, como se puede observar en el siguiente cuadro en el que se reflejan los porcentajes de viviendas principales que las poseen.

Cuadro 2.14:

CUADRO COMPARATIVO DE LOS PORCENTAJES DE VIVIENDAS PRINCIPALES EN ESPAÑA Y LA COMUNIDAD DE MADRID CON LAS SIGUIENTES INSTALACIONES 1991		
INSTALACIONES	COMUNIDAD DE MADRID	TOTAL NACIONAL
AGUA CORRIENTE	99.80	98.74
COCINA	99.54	99.31
ENERGÍA ELÉCTRICA	99.76	99.22
CALEFACCIÓN	95.12	83.31
RETRETE	99.01	97.10
BAÑO O DUCHA	97.62	95.53

Fuente: CAM. Censo de Población y Viviendas, 1991.
INE. Censo de Población y Viviendas, 1991. Muestra Avance. Principales resultados.

Como se puede ver los niveles peores los encontramos en las instalaciones de calefacción y baño o ducha. Aún así los porcentajes de viviendas que no disponen de ellos son realmente muy pequeños, ya que en el primer caso solo hay un 4,9% del parque residencial y en el segundo apenas supera el 2,3%. En el caso del agua caliente el nivel es inferior, existiendo más de un 13% de viviendas que no disponen de ella.

En relación con las otras instalaciones sobre las que el Censo recoge información es interesante resaltar algunos datos. En primer lugar el número de viviendas principales que no tienen todavía teléfono es del 8,8%, que es el porcentaje que representan las 132.885 viviendas que se hallan en esta situación. El hecho de tener o no teléfono en una vivienda puede ser explicado por distintos motivos que hacen difícil sacar una única conclusión. Seguramente una parte importante de estas viviendas lo tengan solicitado, aunque Telefónica no lo haya instalado aún. También cabe posturas individuales de no querer tener este servicio, que si bien no son muy numerosas existen en la población madrileña. De todas formas, el hecho de que se concentren en un 20,7% entre los Municipios No Metropolitanos nos introduce un nuevo elemento distorsionador que se define a través de las diferencias estructurales que siguen existiendo entre los parques residenciales de las zonas rurales y urbanas de nuestra Comunidad.

Una nueva instalación que empieza a hacer furor es la de la refrigeración, habiendo en estos momentos casi un 8% de las viviendas principales que cuentan con ella. El tema del gas también es interesante ya que es utilizado por el 93,2% de las viviendas madrileñas, de las cuales más de la mitad lo reciben actualmente por tuberías lo que nos indica que ha llegado a ellas el gas-ciudad.

La conclusión más importante que se puede sacar de la situación que presenta el parque residencial madrileño en relación con sus instalaciones es que estos estándares básicos han alcanzado a la mayoría de nuestras viviendas, salvo muy escasas excepciones, lo que nos lleva a formular la necesidad de reconsiderarlos, introduciendo nuevos estándares más realistas con la situación de nuestro parque residencial.

2.3 CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES SECUNDARIAS

Existen en nuestra Comunidad más de 156.000 viviendas secundarias, que representan un porcentaje del 8,2% del total de las viviendas familiares. Su distribución territorial nos muestra su propensión a ubicarse fundamentalmente en los Municipios No

Metropolitanos, aunque en el Area Metropolitana existen más de 60.000 de estas viviendas que representan casi el 38% de todas las que existen en la Comunidad.

Desde la perspectiva de la estructura residencial interna de los espacios geográficos en que se ha dividido la Comunidad, el hecho relevante es que estas viviendas representan más del 40% del total del parque residencial en los Municipios No Metropolitanos, por lo que se puede afirmar que su estructura urbana esta determinada en gran medida por este fenómeno social que se plasma residencialmente en este tipo de viviendas. Por el contrario en el Area Metropolitana este tipo de viviendas no llega a representar un 4% del total. Hay no obstante dentro de la Corona Metropolitana un caso especial que es el de la Zona Oeste, puesto que en ella las viviendas secundarias superan el 11 % de su parque residencial.

Un primer elemento para caracterizar las tipologías más usuales de estas viviendas es el de los edificios en que se encuentran. Aunque la tipología más habitual es la de edificios con más de una vivienda (53,8%), la proporción de viviendas secundarias que son unifamiliares es muy superior a la que se ha podido observar entre las viviendas principales. En el total de la Comunidad de Madrid el 46,2% del total de estas viviendas son unifamiliares.

Este porcentaje es superior en la Corona Metropolitana Oeste con un 72,8% de viviendas secundarias unifamiliares. En los Municipios No Metropolitanos la proporción de viviendas unifamiliares sobre el total de secundarias es superior ya que llegan a representar el 65,3%. Es curioso observar que los Municipios No Metropolitanos concentran más del 86% de las viviendas unifamiliares secundarias que existen en la Comunidad de Madrid.

Las viviendas secundarias que se sitúan en edificios de más de una vivienda, sobre todo aquellas que se sitúan en el municipio de Madrid o en zonas residenciales masificadas como puede ser la Corona Sur, es muy posible que respondan a un prototipo de vivienda secundaria completamente distinta al que representa la vivienda unifamiliar en la sierra de Madrid. El hecho de que la Corona Sur concentre el 26% de las viviendas secundarias que existen en la Comunidad en edificios de 30 a 40 viviendas, seguramente responde a un

prototipo de vivienda-inversión que raramente es utilizada y que se mantiene por ejemplo para apoyar la emancipación de los miembros más jóvenes del hogar. Todas estas afirmaciones deberían ser contrastadas a través de investigaciones concretas que nos permitiesen de una vez por todas conocer la compleja problemática residencial de nuestra sociedad.

Otros elementos que caracterizan este tipo de viviendas es por ejemplo su superficie útil y año de construcción. En cuanto a la superficie útil lo primero que llama la atención es que el tamaño medio de las viviendas secundarias madrileñas es superior al de las viviendas principales. Como se recordará el tamaño medio de la vivienda principal era de 79,1 m², mientras que el de las viviendas secundarias se sitúa muy próximo a los 85 m², con 84,70 m² de superficie media útil.

Cuadro 2.15:

COMPARACIÓN ENTRE LA ESTRUCTURA RESIDENCIAL DE LAS VIVIENDAS SECUNDARIAS Y PRINCIPALES DE LA CAM SEGÚN SU SUPERFICIE, METROS CUADRADOS								
CLASE DE VIVIENDA	HASTA 30	31-60	61-90	91-120	121-150	151-180	MÁS 180	TOTAL
VIVIENDAS PRINCIPALES	1.90	26.09	47.13	15.91	4.25	1.82	2.91	100
VIVIENDAS SECUNDARIAS	2.89	22.17	40.69	21.51	7.82	1.63	3.29	100

Fuente: CAM. Censo de Población y Viviendas, 1991.

La superficie útil mayoritaria entre las viviendas secundarias, al igual que sucedía con las principales, es la superficie de 61 a 90 m². Sin embargo en la estructura de las viviendas secundarias, tal como se puede observar en el cuadro anterior, se produce un corrimiento que implica un mayor grado de presencia de las viviendas de más de 90 m² que el que sucedía con las viviendas principales. Territorialmente aparece con claridad el hecho de que a medida que nos vamos desplazando hacia el exterior del Municipio, es decir hacia la Corona Metropolitana y la Sierra, aumenta el tamaño de la vivienda secundaria.

En cuanto al año de construcción encontramos una fuerte concentración de las construidas entre 1971 y 1980, con un 38,7% del total de viviendas secundarias. La estructura del parque de vivienda secundarias es más moderno que la del resto de viviendas de la Comunidad, como se demuestra por el hecho de que más del 79% de las mismas fueran construidas entre 1960 y 1990. La comparación de las estructuras de las viviendas secundarias con la de las principales confirma esta afirmación.

Cuadro 2.16:

COMPARACIÓN ENTRE LA ESTRUCTURA RESIDENCIAL DE LAS VIVIENDAS SECUNDARIAS Y PRINCIPALES DE LA CAM SEGÚN SU AÑO DE CONSTRUCCIÓN.						
CLASE DE VIVIENDA	ANTES 1951	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	TOTAL
VIVIENDAS PRINCIPALES	15.25	12.92	28.71	30.09	13.03	100
VIVIENDAS SECUNDARIAS	12.93	7.57	20.31	38.69	20.50	100

Fuente: CAM. Censo de Población y Viviendas, 1991.

2.4 CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES DESOCUPADAS

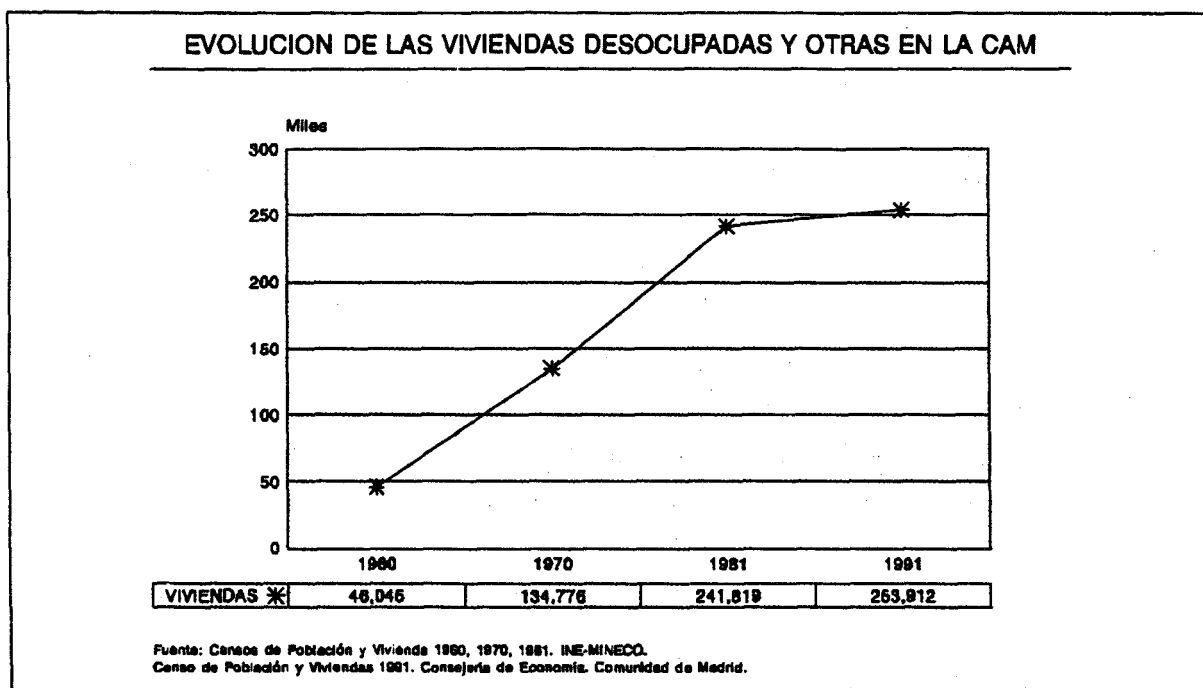
En capítulos anteriores se abordó, aunque brevemente la problemática que se derivaba de la existencia de un volumen de más de 215.000 viviendas desocupadas en nuestra Comunidad, que representaban un porcentaje del 11,2% del total de las viviendas familiares. En este capítulo nos vamos a centrar en la caracterización, aunque sea brevemente de estas viviendas según la información que nos proporciona el Censo. Un primer elemento a destacar es que la concentración de estas viviendas en el Area Metropolitana, con un porcentaje del 88%, coincide con el porcentaje de viviendas familiares que se ubican en este área de la Comunidad. Lo mismo sucede con los Municipios No Metropolitanos. Sin embargo, si se distingue entre el Municipio de Madrid y su Corona Metropolitana se matizan estos resultados.

Efectivamente, la Corona Metropolitana concentra un volumen mayor de viviendas desocupadas que el que le debía corresponder, y por el contrario esta situación se invierte en el caso del Municipio de Madrid, con la importante excepción de la Almendra Central. En

el caso de la Corona Metropolitana son la Corona Este y curiosamente, la Corona Oeste, las que tienen inflados sus parques residenciales desocupados.

En cualquier caso, es actualmente la Corona Metropolitana la que tiene la mayor proporción de viviendas desocupadas dentro de su estructura interna residencial, con un 17%, frente a la media de la Comunidad que es del 11,2%.

Gráfico 2.7:



El propio análisis de estas viviendas nos obliga a ser extremadamente cuidadosos en la definición de su problemática; puesto que observamos algunos datos contradictorios que nos llevan a la idea de que detrás de estas viviendas existen problemáticas residenciales completamente diferentes. Por ejemplo es muy curioso observar que el 43,8% de estas viviendas en la Corona Metropolitana de la Zona Oeste son viviendas unifamiliares, y que además casi el 60% haya sido construido en la última década. Todo esto nos hace pensar que la mayoría de estas viviendas responden a las nuevas tipologías residenciales, habiendo sido construidas recientemente y encontrándose desocupadas porque no han sido vendidas o todavía no han podido ser ocupadas por sus propietarios.

Lo contrario sucede con otras zonas como puede ser la Almendra Central del Municipio de Madrid, en la que casi el 20,3% de sus viviendas desocupadas han sido construidas con fecha anterior al año 1901, y cerca del 40% antes de 1930. En esta zona las viviendas desocupadas construidas en la última década solo representan el 8,7 % del total.

Es muy posible que el motivo más habitual por el que estas viviendas construidas en la última década continúen vacías sea el de las dificultades de venta que existen en la actualidad.

Entrando en otros aspectos que nos permitan conocer con mayor precisión las características de estas viviendas, lo primero que llama la atención es que tienen un tamaño medio menor que la principales y las secundarias. El tamaño medio de las viviendas desocupadas de la Comunidad de Madrid era en el año 1991 de 77,4 m².

Cuadro 2.17:

COMPARACIÓN ENTRE LA ESTRUCTURA RESIDENCIAL DE LAS VIVIENDAS DESOCUPADAS, SECUNDARIAS Y PRINCIPALES DE LA CAM SEGÚN SU SUPERFICIE ÚTIL. METROS CUADRADOS								
CLASE DE VIVIENDA	HASTA 30	31-60	61-90	91-120	121-150	151-180	MAS 180	TOTAL
VIVIENDAS PRINCIPALES	1.90	26.09	47.13	15.91	4.25	1.82	2.91	100
VIVIENDAS SECUNDARIAS	2.09	22.17	40.69	21.51	7.82	1.63	3.29	100
VIVIENDAS DESOCUPADAS	4.10	29.18	41.32	15.25	6.58	1.28	2.29	100

Fuente: CAM. Censo de Población y Viviendas, 1991.

Otro dato muy importante que nos acerca a la definición de las diferentes problemáticas de estas viviendas es el que se refiere a su fecha de construcción. Lo que más llama la atención es la mayor proporción de las construidas antes de 1951, que supera ampliamente los porcentajes que existen en los parques residenciales de viviendas secundarias y principales.

Cuadro 2.18:

COMPARACIÓN ENTRE LA ESTRUCTURA RESIDENCIAL DE LAS VIVIENDAS DESOCUPADAS, SECUNDARIAS Y PRINCIPALES DE LA CAM SEGÚN SU AÑO DE CONSTRUCCIÓN.						
CLASE DE VIVIENDA	ANTES 1951	1951-1960	1961-1970	1971-1981	1981-1990	TOTAL
VIVIENDAS PRINCIPALES	15.25	12.92	28.71	30.09	13.03	100
VIVIENDAS SECUNDARIAS	12.93	7.57	20.31	38.69	20.50	100
VIVIENDAS DESOCUPADAS	24.04	9.72	23.53	24.51	18.20	100

Fuente: CAM. Censo de Población y Viviendas, 1991.

Las características principales de la estructura residencial de las viviendas desocupadas de la Comunidad de Madrid pueden agruparse en una tipología inicial con dos grandes grupos:

- 1.- **VIVIENDAS DESOCUPADAS FUERA DEL MERCADO RESIDENCIAL:** teóricamente en este grupo se encuentran una gran parte de estas viviendas que por sus características constructivas, instalaciones, etc., se hallan muy por debajo de los niveles y estándares exigidos actualmente por los demandantes de viviendas. En cualquier caso, estas viviendas deberían ser objeto de una actuación muy precisa sobre ellas capaz de transformarlas y adecuarlas a los niveles exigidos en la actualidad.
Un segundo subgrupo que podría encasillarse dentro de esta tipología estaría formado por todas aquellas viviendas que, aún encontrándose dentro de los requisitos y estándares apropiados, se encuentran fuera del mercado. Las motivaciones y situaciones son numerosísimas, desde viviendas-inversión, viviendas en espera de la emancipación de los hijos, viviendas bloqueadas por procesos judiciales, etc.
- 2.- **VIVIENDAS DESOCUPADAS EN EL MERCADO RESIDENCIAL:** En este grupo se incluirían todas aquellas viviendas desocupadas que se encuentran en venta en estos momentos. También consideraríamos en este grupo todas las viviendas que se encuentran desocupadas, aunque están en espera de ocupación por sus nuevos inquilinos o propietarios.

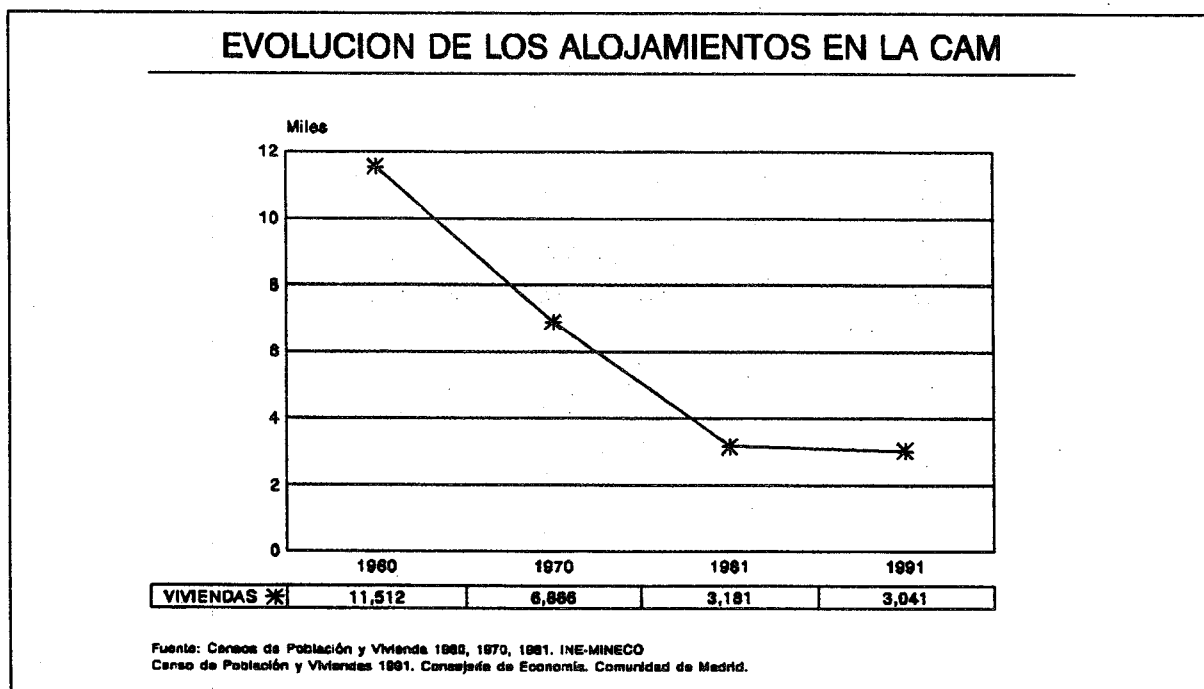
Como se puede observar en cada uno de estos dos grupos es posible encontrar múltiples diferencias internas, que son muy mal conocidas en la actualidad, por lo que se debe tener precaución a la hora de intervenir sobre ellas. Sería realmente imprescindible para conocer su situación real llevar a cabo distintas investigaciones que nos sacasen de una vez por todas de la tremenda oscuridad con la que nos encontramos a la hora de hacer valoraciones sobre este complejo problema residencial de nuestro país.

3.- EVOLUCIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL MADRILEÑO

Si entre 1970 y 1981 el parque de viviendas familiares se incremento en más de 577.000 unidades, en la década pasada este crecimiento disminuyo hasta un saldo anual de 21.200 viviendas, lo que ha permitido que el parque residencial se incrementase durante este período en algo más de 212.000 viviendas, lo que representa un incremento del 12,4%.

Es importante destacar que los alojamientos se han estabilizado en nuestra Comunidad alrededor de 3.000 unidades. Esta tendencia, al compararla con la de la década anterior en la que se logró reducirlos en más de 3.600 unidades, nos habla del mantenimiento de un grupo de infraviviendas que debe ser resuelto con prontitud.

Gráfico 3.1:



El crecimiento de las viviendas familiares ha sido desigual en los distintos espacios que conforman la Comunidad de Madrid. Esto mismo ya sucedió entre 1970 y 1981,

aunque en la década pasada se han modificado en gran medida las pautas anteriores, produciéndose algunos procesos novedosos que pasamos a enunciar.

Antes de entrar en materia es preciso destacar que en principio nos vamos a referir a las viviendas familiares, lo que supone que los resultados que obtendremos nos van a hablar de pautas de comportamiento del sector inmobiliario, más que de pautas residenciales, que serán analizadas cuando veamos los incrementos de las viviendas familiares ocupadas principales, aunque evidentemente ambas se encuentran interrelacionadas.

Lo primero que podemos destacar es que el crecimiento inmobiliario de la última década ha sido muy inferior a la anterior, reproduciéndose esta tendencia en cada uno de los ámbitos territoriales en los que se ha dividido espacialmente la Comunidad de Madrid. Efectivamente comparando los crecimientos absolutos y relativos de la década de los ochenta con los de la década de los setenta se produce en todos los ámbitos una reducción notoria.

Cuadro 3.1

COMPARACIÓN DE LOS CRECIMIENTOS PORCENTUALES DECENALES DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES.				
GRANDES ZONAS	1970-1981		1981-1991	
	ABSOLUTO	%	ABSOLUTO	%
COMUNIDAD DE MADRID	577578	50.99	212768	12.44
MUNICIPIO DE MADRID	193511	21.46	67735	6.18
CORONA METROPOLITANA	293546	214.64	95392	22.17
CORONA NORTE	21797	112.34	18618	45.19
CORONA ESTE	72657	217.71	18426	17.38
CORONA SUR	179797	248.35	30692	12.17
CORONA OESTE	19295	166.47	27656	89.54
MUNICIPIOS NO METROPOLITANOS	90521	95.96	49641	26.85

Fuente: CAM, Censos de Población y Viviendas, 1981 y 1991.

La ralentización del crecimiento inmobiliario se produce en todas las zonas de la Comunidad, destacando sobre todo la reducción en los municipios de la Corona Metropolitana. Sin embargo, este no es el único cambio que se produce.

A nuestro juicio es fundamental que en esta época se empieza a percibir con claridad el proceso de transformación desde un crecimiento básicamente metropolitano, que se venía produciendo en el período 1960-1980, a una nueva estructura más generalizada que podemos denominar como regional-metropolitana. Con esto lo que queremos es afirmar que las pautas distribuidoras del crecimiento del parque residencial traspasan en la década pasada los municipios de la Corona Metropolitana, especialmente los municipios tradicionales que habían tenido las tasas de crecimiento más importantes en la década de los setenta.

Vayamos por partes. Si se distribuye el crecimiento de las dos décadas analizadas, la de los setenta y la de los ochenta en tres grandes zonas: Municipio de Madrid, Corona Metropolitana y Municipios no Metropolitanos, observamos una distribución distinta. En la década de los setenta el 51 % del total del crecimiento residencial fue acumulado por los municipios de la Corona Metropolitana, mientras que por el contrario en la década de los ochenta solo consiguió acumular el 45%. Algo parecido ocurre con el municipio de Madrid que pasa de acumular el 33,5% al 32%.

El gran cambio producido es que el proceso de desconcentración residencial que supuso el desarrollo del área metropolitana madrileña, ha traspasado sus delimitaciones territoriales. La descentralización inmobiliaria continua como tendencia, pero en la década de los ochenta se ha extendido a los Municipios no Metropolitanos que pasan de acumular solo un 15,6% del crecimiento de la década de los setenta al 23,4 % en la década de los ochenta, lo que viene a representar un incremento de casi el 50%.

Cuadro 3.2:

ESQUEMA DE CRECIMIENTO EN LA COMUNIDAD DE MADRID. DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DEL CRECIMIENTO INTERCENSAL DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES		
ZONAS	1970-1981	1981-1991
MUNICIPIO	33.50	31.98
CORONA METROPOLITANA	50.82	45.04
MUNICIPIOS NO METROPOLITANOS	15.67	23.44

Fuente: CAM, Censos de Población y Viviendas, 1981 y 1991.

El proceso de descentralización se produce también en el seno de la propia Corona Metropolitana. Si durante la década de los setenta la Zona Sur logró acumular el 61,3% del incremento de viviendas familiares, en la década pasada solo ha conseguido concentrar el 32%. Algo parecido, aunque a nivel más reducido, ha sucedido con la Zona Este que ha pasado de acumular el 24,7% del crecimiento de viviendas familiares en la década de los setenta a solamente el 19,31 % en la de los ochenta.

Todo lo contrario ha ocurrido en las Zonas Oeste y Norte. En el caso de la Oeste ha pasado de concentrar el 6,58%, al 29% y en la zona Norte del 7,4 % al 19,5 %.

El crecimiento de las viviendas familiares nos habla sobre todo de las tendencias de localización que se han impuesto en el sector inmobiliario a lo largo de la pasada década de los ochenta. Sin embargo, la transición desde un esquema metropolitano a otro regional metropolitano debe quedar demostrada, además de por lo anterior, porque se produzca una correlación positiva entre esos crecimientos de viviendas con los mismos de hogares residiendo en ellas. No vale solamente que se construyan viviendas, sino que es imprescindible que estén habitadas de forma permanente. Por tanto el análisis de las viviendas principales adquiere un lugar prioritario para determinar las pautas básicas que han guiado el crecimiento inmobiliario y residencial en nuestra Comunidad durante la última década.

Curiosamente el crecimiento porcentual de las viviendas principales¹ durante la pasada década fue superior al que tuvieron las viviendas familiares. Entre 1981 y 1991 las viviendas principales de nuestra Comunidad crecieron casi un 15%. La ralentización del crecimiento en relación con la década anterior quedó patente en toda las zonas de la Comunidad, a excepción, y esto es muy importante, de los Municipios no Metropolitanos.

Al igual que ha sucedido con las viviendas principales, el crecimiento de las secundarias ha sido 'importante en la década pasada, que aunque no alcanzó el crecimiento porcentual' del 159,6% entre 1970 y 1981, si logró superar un porcentaje del 21%, que se traduce en un saldo positivo total de este tipo de viviendas entre 1981 y 1991 superior a las 27.000, del cual los Municipios no Metropolitanos han conseguido concentrar el 70%. Este tipo de viviendas en la Corona Metropolitana se redujeron en 347 unidades, lo cual contrasta con el crecimiento en cerca de 11.500 de este tipo de viviendas que tuvo entre 1970 y 1981.

La disminución de las viviendas desocupadas en más de 15.000 viviendas es un dato muy importante a retener, especialmente si se tiene en cuenta además que casi la totalidad de él se produce en los municipios de la Corona Metropolitana, sobre todo en los de la Corona Sur, que ven como desciende este tipo de viviendas en casi 20.000 unidades.

Los dos aspectos anteriores, tanto el de las viviendas secundarias como el de las principales, van a jugar un papel muy importante en la caracterización del modelo de crecimiento residencial que ha experimentado nuestra Comunidad en la última década. Efectivamente, si comparamos el crecimiento del total de las viviendas familiares con el de las principales, observamos con extrañeza como en un primer momento, algunas zonas crecen más las viviendas principales que las familiares, lo cual nos deja un poco perplejos.

¹ En las cifras utilizadas en este capítulo se ha incluido el grupo "otras" en las desocupadas y se han prorrogado las "no consta entre todas".

Sin embargo la explicación es muy sencilla, ya que una buena parte del crecimiento de algunas zonas de la Comunidad se ha producido por la ocupación de las viviendas desocupadas, y también por el cambio de uso de las viviendas secundarias en viviendas principales. Este prototipo es habitual en la Zona Sur y Este de la Corona Metropolitana, por lo que podemos denominarle como crecimiento-ocupación.

Por el contrario, en el resto el crecimiento de las viviendas principales se da en paralelo con el de las viviendas familiares, que es superior en unidades residenciales. Es decir, se han construido más viviendas que las que han sido ocupadas permanentemente, por lo que en estas zonas tanto las viviendas secundarias como las desocupadas han seguido creciendo notablemente, lo que nos permite definirlo como crecimiento-ampliación.

Cuadro 3.3:

COMPARACIÓN DE LOS CRECIMIENTOS PORCENTUALES DECENALES DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES PRINCIPALES				
GRANDES ZONAS	1970-1981		1981-1991	
	ABSOLUTO	%	ABSOLUTO	%
COMUNIDAD DE MADRID	389507	41.12	200446	14.99
MUNICIPIO DE MADRID	145936	18.52	53408	5.72
CORONA METROPOLITANA	223158	219.99	116657	35.92
CORONA NORTE	18602	142.32	17380	55.03
CORONA ESTE	53199	200.55	25637	32.16
CORONA SUR	139192	257.03	52494	27.15
CORONA OESTE	12165	156.34	21124	105.90
MUNICIPIOS NO METROPOLITANOS	20413	35.29	29003	37.10

Fuente: CAM, Censos de Población y Viviendas, 1981 y 1991.

Las zonas que más han crecido en su parque de viviendas principales han sido, fundamentalmente, la zona Oeste de la Corona Metropolitana, en la que hay actualmente residiendo más de 21.000 hogares de los que lo había en 1981, lo que porcentualmente significa un incremento de casi el 106%. A continuación, se ha situado la zona Norte de la Corona Metropolitana con un 55% de incremento de los hogares.

En tercer lugar, y esto si que es una importante novedad, aparecen los Municipios no Metropolitanos con un incremento absoluto de más de 29.000 nuevos hogares lo que representa un porcentaje de incremento del 37,1%.

Las pautas de descentralización residencial conforman uno de los criterios fundamentales que rigen el crecimiento residencial e inmobiliario de nuestra Comunidad. Nuevamente la descentralización se produce en un doble sentido. En primer lugar, en que el municipio de Madrid va perdiendo progresivamente su capacidad de absorber los crecimientos residenciales en beneficio de la Corona Metropolitana y de los Municipios no Metropolitanos.

Cuadro 3.4:

ESQUEMA DE CRECIMIENTO EN LA COMUNIDAD DE MADRID. DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DEL CRECIMIENTO INTERCENSAL DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES PRINCIPALES		
ZONAS	1970-1981	1981-1991
MUNICIPIO	37.5	26.8
CORONA METROPOLITANA	57.3	58.6
MUNICIPIOS NO METROPOLITANOS	5.2	14.6

Fuente: CAM, Censos de Población y Viviendas, 1981 y 1991.

Y en segundo lugar volvemos a observar una descentralización en la propia Corona Metropolitana por la incorporación a la dinámica de crecimiento de nuevos municipios, especialmente los de la zona Oeste. De tal modo que si en el período 70-81 la zona Sur consiguió acumular el 61,6 del total del crecimiento de la Corona, en el siguiente período solo alcanza un 45%. Lo contrario sucede con la zona Oeste que pasa de acumular un 6,6% hasta un 18,1 %, y la zona Norte que también se transforma desde el 8,5% hasta el 14,9%.

Cuadro 3.5:

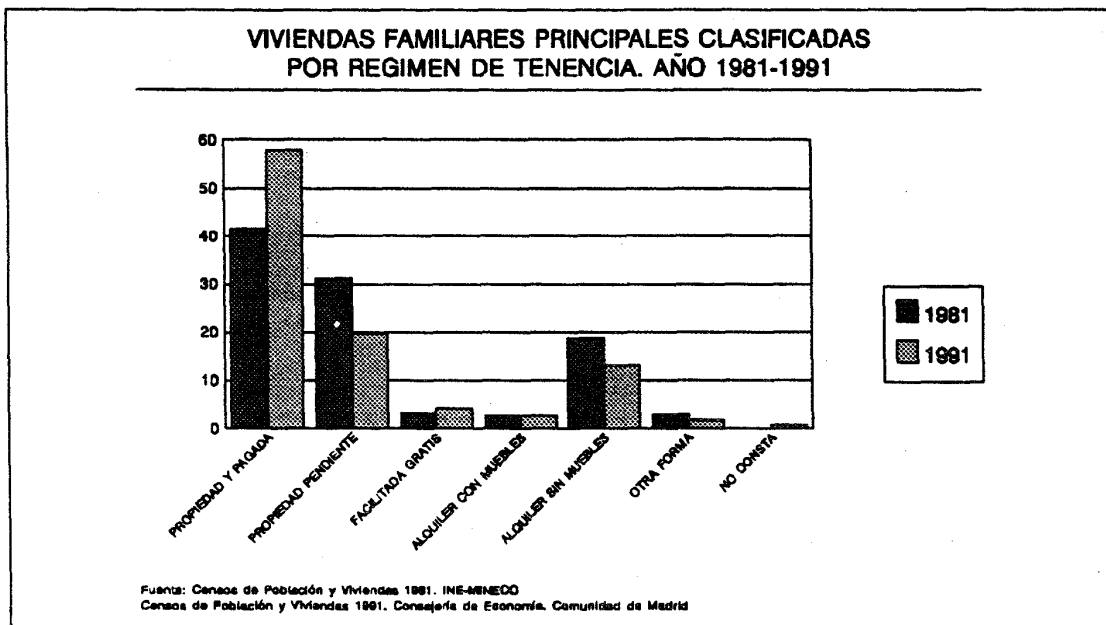
DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL INTERNA DEL CRECIMIENTO RESIDENCIAL DE LA CORONA METROPOLITANA A TRAVÉS DE LAS VIVIENDAS PRINCIPALES		
ZONAS	PERÍODO 1970-1981	PERÍODO 1981-1991
ZONA NORTE	8.54	14.90
ZONA ESTE	23.23	21.98
ZONA SUR	61.65	45.00
ZONA OESTE	6.58	18.11
TOTAL	100	100

Fuente: CAM, Censos de Población y Viviendas, 1981 y 1991.

3.1. Análisis comparativo entre las estructuras residenciales

En las páginas anteriores se han analizado las pautas dominantes que han marcado, tanto el crecimiento de las viviendas familiares, como el de las principales. En estas páginas se quiere analizar de qué forma han influido esos procesos sobre las principales características del parque residencial, y lo que es más importante cuales son las tendencias más relevantes que se pueden deducir de las mismas.

Gráfico 3.2:



Lo primero que llama la atención es el continuo descenso del régimen de tenencia en alquiler, que pasó de representar el 21,46% de las viviendas principales de la Comunidad en el año 1981, hasta el 16%.

El segundo elemento a destacar es el rejuvenecimiento del parque residencial, rejuvenecimiento que se desarrolla en una doble vertiente; la primera en la desaparición de viviendas familiares ocupadas construidas antes de 1941, o en fechas posteriores, debido, fundamentalmente, a los procesos de remodelación que tienen lugar en distintos barrios del municipio de Madrid (aunque es probable que puedan existir algunos errores de clasificación, comparando los censos de 1981 y 1991 tenemos que en Madrid han dejado de tener la categoría de ocupadas más de 76.000 viviendas construidas antes de 1970).

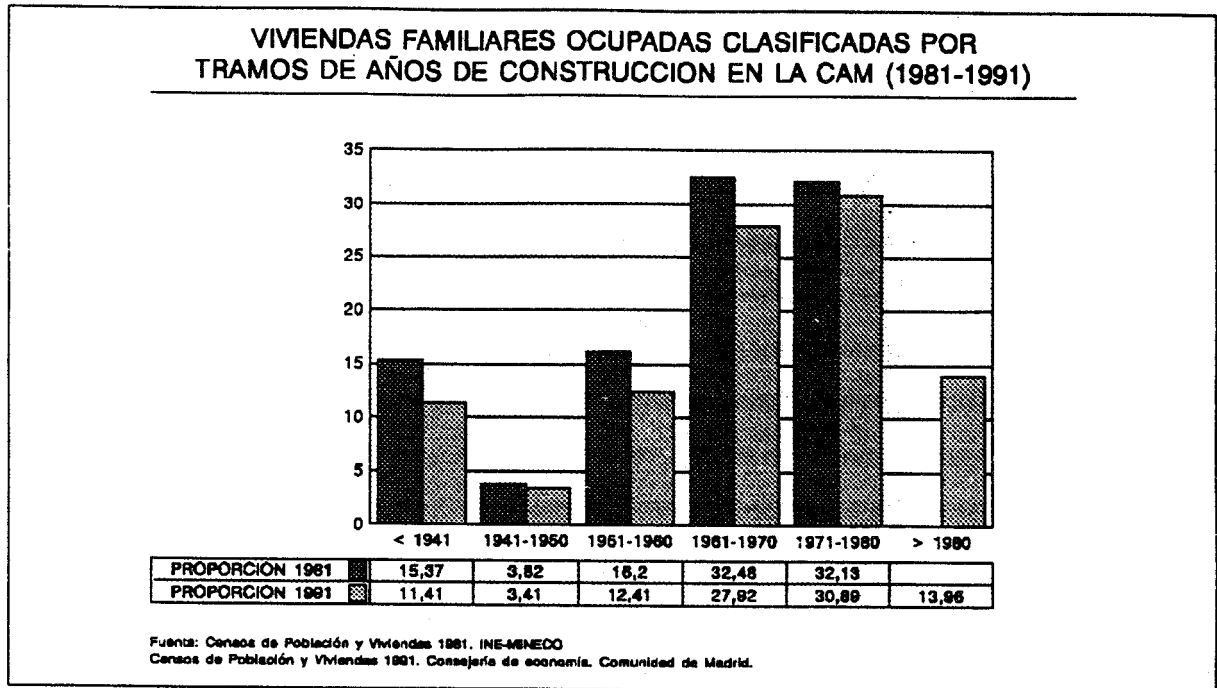
El segundo factor de rejuvenecimiento lo constituyen las nuevas viviendas que se incorporan al parque residencial de viviendas ocupadas que no habían sido censadas como tal en el año 1981. En este caso nos encontramos con más de 43.922 viviendas construidas entre 1971 y 1980, a las que se deben añadir 232.000 construidas con posterioridad a 1980.

Cuadro 3.6:

EL PARQUE RESIDENCIAL MADRILEÑO DE VIVIENDAS FAMILIARES OCUPADAS. SALDOS INTERCENSALES SEGÚN FECHA DE CONSTRUCCIÓN	
FECHA CONSTRUCCIÓN	SALDOS 1981-1991
ANTERIOR 1941	-35.307
DE 1941 A 1950	741
DE 1951 A 1960	-30.656
DE 1961 A 1970	-10.953
DE 1971 A 1980	43.922
POSTERIOR 1980	232.950
TOTAL	200.697

Fuente: CAM, Censos de Población y Viviendas, 1981 y 1991.

Gráfico 3.3:



El resultado de estos dos procesos es que el parque residencial que es ocupado en 1991 es mucho más moderno que el de 1981, lo cual se demuestra claramente comparando las dos estructuras residenciales. Mientras que en 1981 las viviendas ocupadas construidas antes de 1950 representaban el 19,2% del total, en el año 1991 estas viviendas solo suponen el 14,8%. Lo mismo sucede entre las construidas entre 1951 y 1970, que en 1981 representan el 48,78% y en 1991 el 40,3. Añadiendo las construidas después de 1980, que en el año 1981 llegaban al 32,1 % y en 1991 el 44,8%, se obtienen unos resultados claros que permiten definir la tesis de que una de las diferencias más notables entre el parque residencial de 1981 y el de 1991 es precisamente la de su rejuvenecimiento.

Este fenómeno tendrá consecuencias muy importantes sobre la estructura residencial actual, en el sentido de que la renovación de las viviendas familiares ocupadas provoca la mejora y elevación de sus estándares residenciales.

La superficie media de las viviendas ocupadas se eleva, pasando desde 76,24 m² en 1981 hasta 79,44 m² en 1991. Esta misma manifestación se observa en el caso de las viviendas principales, que pasan de tener una media de 74,97 m² en 1980, hasta 78.94 m² en 1991. Si además se tiene en cuenta que el tamaño del hogar en este período se reduce desde 3,50 personas por hogar hasta 3,27, es fácil deducir que se ha experimentado una mejora notable en la ratio de persona por metro cuadrado en nuestra Comunidad, al haber pasado desde 21,42m² en 1980 hasta 24,14m² por persona del hogar en el año 1991.

El aumento de la superficie media se ha producido en todas las grandes zonas geográficas de la Comunidad de Madrid como se puede observar en el siguiente cuadro comparativo de los tamaños medios del parque residencial de viviendas ocupadas.

Cuadro 3.7:

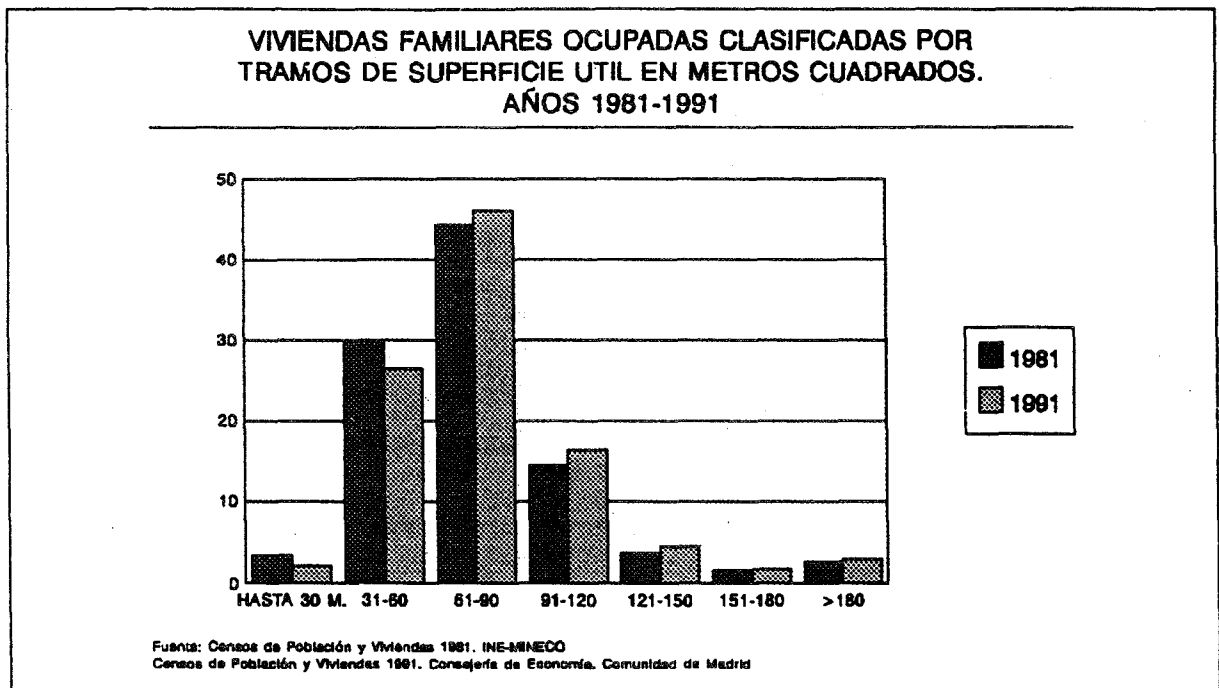
SUPERFICIE MEDIA DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES OCUPADAS POR GRANDES ZONAS. 1981-1991		
ZONAS GEOGRÁFICAS	AÑO 1981	AÑO 1991
TOTAL COMUNIDAD	76.24	79.44
AREA METROPOLITANA	74.84	78.19
MUNICIPIO DE MADRID	73.25	75.73
CORONA METROPOLITANA	79.34	83.73
. CORONA NORTE	81.70	88.07
. CORONA ESTE	80.39	82.40
. CORONA SUR	73.83	75.51
. CORONA OESTE	115.03	125.05
MUNICIPIOS NO METROPOLITANOS	87.81	88.67

Fuente: CAM, Censos de Población y Viviendas, 1981 y 1991.

El incremento de la superficie media ha permitido que aumentasen las viviendas con más 6 habitaciones, que representaban en 1981 el 16,9% del total de las viviendas familiares ocupadas, hasta el 18,9% de 1991. Es curioso observar que también crecen las

viviendas con menos de cuatro habitaciones, lo que sin embargo no supone que aumenten las viviendas con menor superficie, este hecho nos lleva a pensar que posiblemente se estén construyendo viviendas más grandes que en otros períodos, aunque con menos habitaciones.

Gráfico 3.4:



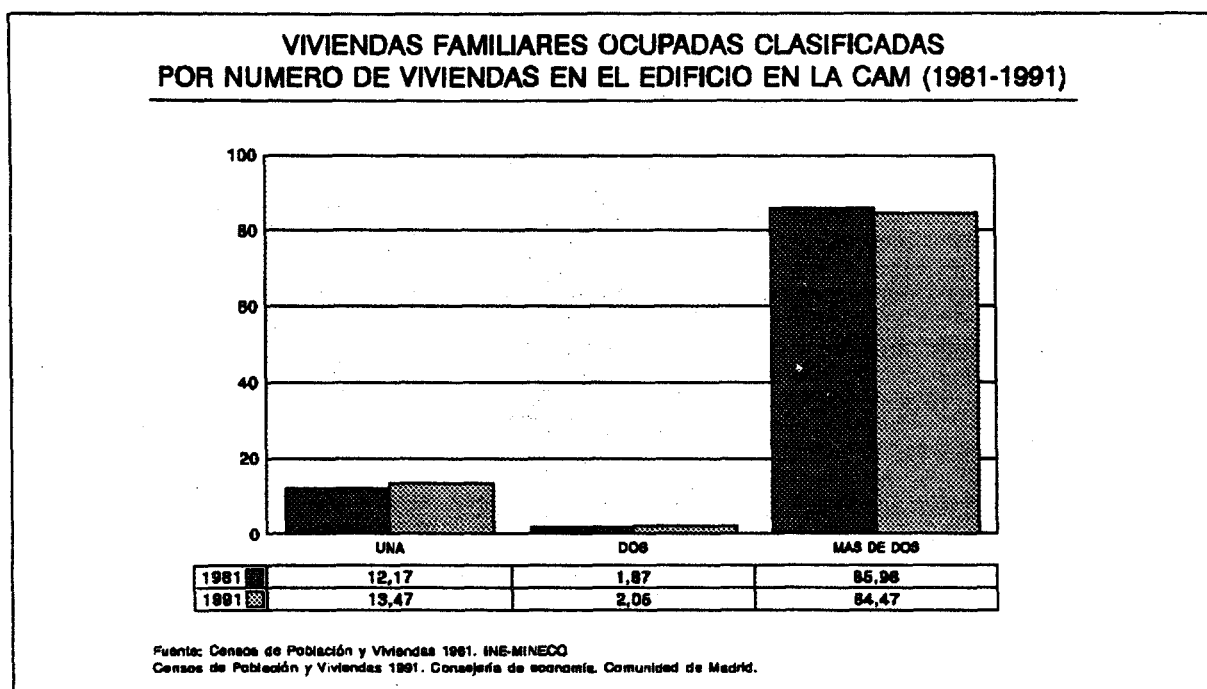
Aumentan las tipologías unifamiliares y con dos viviendas, pasando de representar el 14,0% en 1991 hasta el 15,5% en el año 1991, aún a pesar de la pérdida porcentual del peso de estas tipologías en el Municipio de Madrid, debido en buena parte a que muchas de las vivienda afectadas por los programas de rehabilitación eran viviendas unifamiliares. Sin embargo en el resto de zonas de la Comunidad, y especialmente en algunas zonas de la Corona Metropolitana, el cambio de modelo se observa con claridad.

Cuadro 3.8:

PORCENTAJES DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES. 1981-1991		
GRANDES ZONAS	1981	1991
TOTAL COMUNIDAD	12.17	13.47
AREA METROPOLITANA	7.05	7.61
MUNICIPIO DE MADRID	6.28	5.33
CORONA METROPOLITANA	9.22	12.74
. CORONA NORTE	9.22	12.74
. CORONA ESTE	16.65	19.63
. CORONA SUR	4.19	5.23
. CORONA OESTE	45.07	54.20
MUNICIPIOS NO METROPOLITANOS	54.59	56.55

Fuente: CAM, Censos de Población y Viviendas, 1981 y 1991.

Gráfico 3.5:

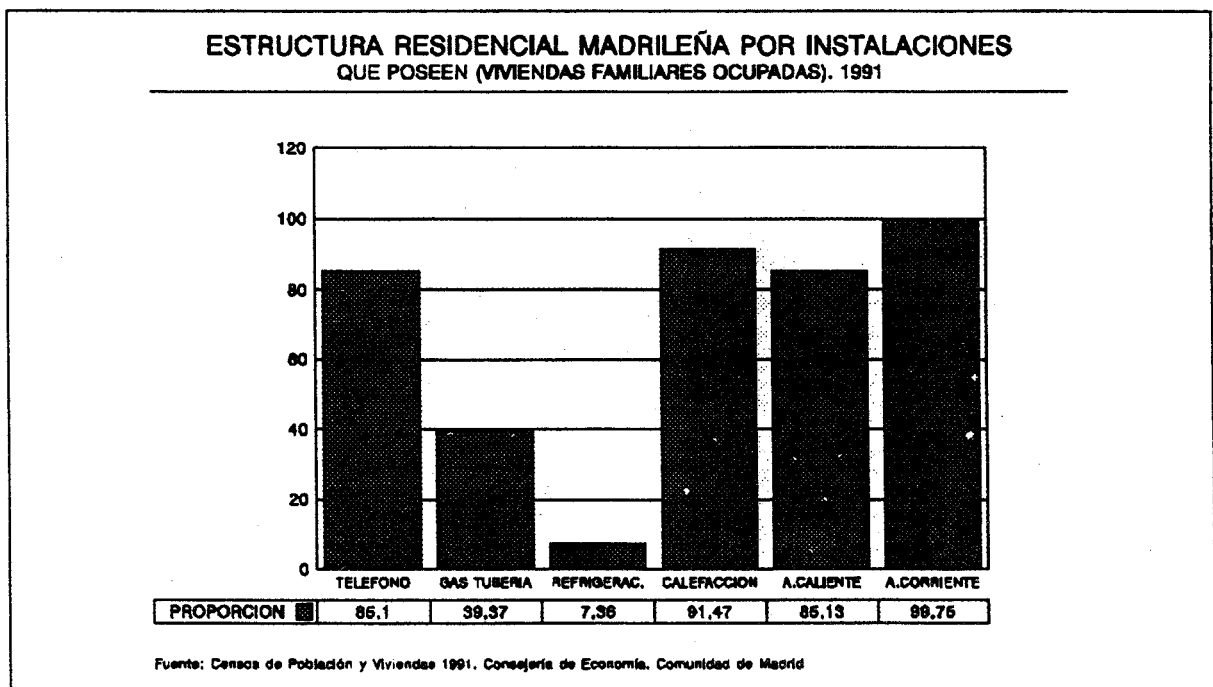


Por ultimo cabe destacar la mejora en las instalaciones, que ya en el año 1981 presentaban un estado bastante aceptable. La selección de algunas de las instalaciones

más representativas es ilustrativo de este fenómeno de elevación y mejora de los estándares mínimos que presenta el parque residencial de la región madrileña:

- 1.- El número de viviendas sin teléfono se ha reducido desde el 28,9% de 1981 hasta el 10,9% en 1991.
- 2.- Las viviendas con gas por tubería han pasado de representar solamente el 31,8% en 1981 hasta el 39,4% en el año 1991.
- 3.- Las viviendas con refrigeración son actualmente el 7,4%, mientras que en 1981 solo eran el 1,1%.
- 4.- Las viviendas con agua caliente representan en estos momentos el 85,1%, por el 83,3% en 1981.
- 5.- Y por último, las viviendas sin agua corriente no llegan actualmente a superar el 0,19%, en tanto que en 1991 eran el 0,44%.

Gráfico 3.6:



La tesis de la mejora de los estándares residenciales en la pasada década queda demostrada con claridad, lo que supone que actualmente tengamos que redefinir los

niveles mínimos que deben poseer las viviendas para cubrir las necesidades que demanda la sociedad. Esto se deberá expresar metodológicamente en el próximo Censo de nuestra Comunidad que se haga en el año 2001.

4.- CONCLUSIONES

Los resultados comparativos del Censo del año 1981 y 1991 nos permiten definir un conjunto de tesis que sintetizan y resumen, a modo de conclusiones, las principales tendencias que podemos observar a lo largo de estos años. Para facilitar su exposición las hemos dividido en un conjunto de apartados, interrelacionados entre sí.

4.1.- La estructura residencial de Madrid

La estructura residencial madrileña en el año 1991 nos muestra una gran complejidad y variedad. Es el resultado de la concatenación de distintos factores económicos y sociales que se han ido desarrollando en la historia de nuestra Región.

Por todo ello es posible afirmar que en realidad esta estructura no es única ni unitaria, sino que está formada por los distintos esquemas que se han ido desarrollando en nuestra región, especialmente a partir de los procesos de desarrollo económico y poblacional desde la década de los años cincuenta.

Es posible por tanto distinguir los territorios donde cada uno de ellos es dominante, o por el contrario aquellas zonas mixtas donde se produce la conexión entre varias estructuras. A modo orientativo cabe distinguir el modelo histórico de los cascos históricos de nuestras ciudades, el modelo residencial de los ensanches, el modelo periférico obrero, el modelo mixto periférico, el modelo de las secundarias y el modelo metropolitano tradicional, entre los más destacables.

En la década de los ochenta se empiezan a desarrollar nuevos esquemas, que se articulan sobre la base de un conjunto importante de procesos de transformación de las estructuras económicas y sociales de nuestra Comunidad Autónoma. Las dos novedades más importantes que aparecen en este período son en primer lugar lo que podemos denominar como estructura residencial del adosado, que se extiende territorialmente por la

Comunidad de Madrid, permitiendo así el desarrollo urbano de un amplio conjunto de municipios de la Corona Metropolitana, y municipios exteriores a la misma. Una de las características de esta estructura, reflejo de los cambios sociales, especialmente los acontecidos en la estructura de clases de nuestra sociedad, es su extensión a algunos sectores de la clase obrera y de la clase media, lo que permite realizar una verdadera revolución en la configuración urbana tradicional de los municipios metropolitanos. En realidad las tipologías residenciales son un reflejo de las nuevas concepciones y estilos de vida que se extienden como una mancha de aceite por las distintas clases sociales que configuran nuestra sociedad.

En segundo lugar, estamos asistiendo al desarrollo en algunos casos de promociones desarrolladas por las Cooperativas de Vivienda, que dan lugar a lo que se empieza a vislumbrar como estructura residencial cooperativa que produce tipologías múltiples de viviendas que van desde los bloques en altura hasta los adosados. Lo característico de estas promociones, además de una cierta homogeneidad social de sus habitantes, son el tratamiento que se hace a los espacios comunes de las urbanizaciones, en las que aparece con claridad una revalorización de la calidad ambiental y urbanística, no contradictoria con niveles de pago asequibles.

El desarrollo de estas promociones está aportando una nueva forma de abordar las situaciones críticas de vivienda que se producen en nuestra Comunidad, que si bien no son comparables, ni cuantitativamente ni cualitativamente, con las situaciones que marcaron el problema de la vivienda en nuestra Comunidad en los años sesenta y setenta, si suponen una nueva forma de abordarlos, tanto en lo que respecta a los barrios resultantes como a los agentes inmobiliarios que participan en esos procesos.

En la actual estructura regional de nuestra Comunidad hay tres nuevos elementos que deben considerarse para completar el breve dibujo que ya hemos iniciado.

En primer lugar, como elemento básico de transformación de las periferias del municipio de Madrid, hay que recordar el impacto que ha tenido sobre estos barrios el

proceso de remodelación de más de 37.000 viviendas, que ha dado lugar a nuevos Orcasitas, Palomeras, Cerro del Tío Pío, etc.

En segundo lugar, la extensión de los modelos metropolitanos regionales a los sectores sociales más solventes, muy beneficiados por los procesos inmobiliarios madrileños definidos como "boom inmobiliario", ha dado origen a la extensión y reforma de amplias zonas de la Corona Oeste y Norte, fundamentalmente, de nuestra Región metropolitana. En este período, la década de los ochenta, se han trasladado las tensiones inmobiliarias hacia estos espacios de la Comunidad.

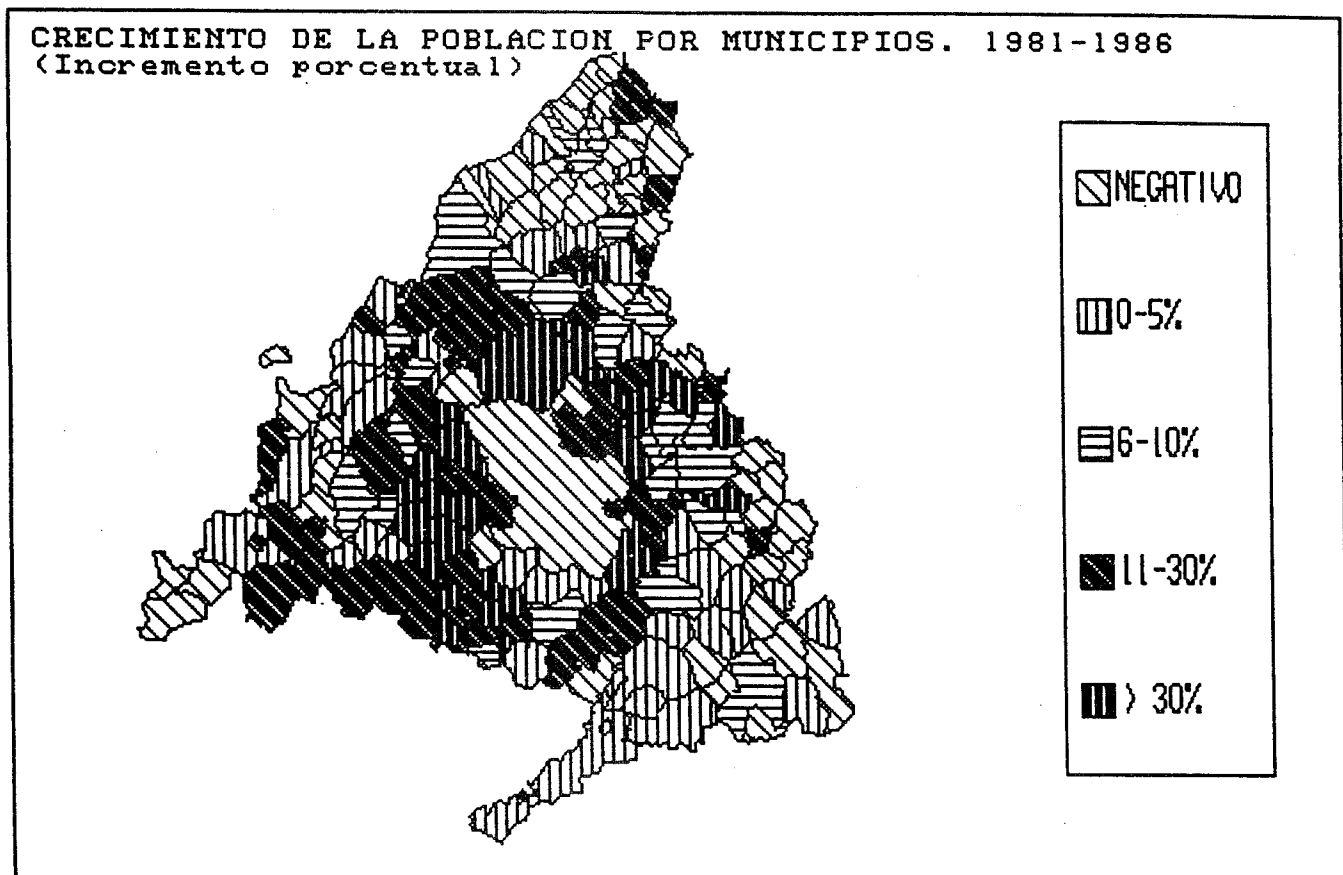
En tercer lugar, los procesos de rehabilitación y reforma de algunas zonas urbanas centrales, de acuerdo con las tendencias de revalorización de los cascos históricos que se producen en la pasada década, han permitido la recuperación de algunas zonas de la ciudad que habían sufrido un gran deterioro en épocas pasadas.

4.2.- Crecimiento demográfico y crecimiento urbano

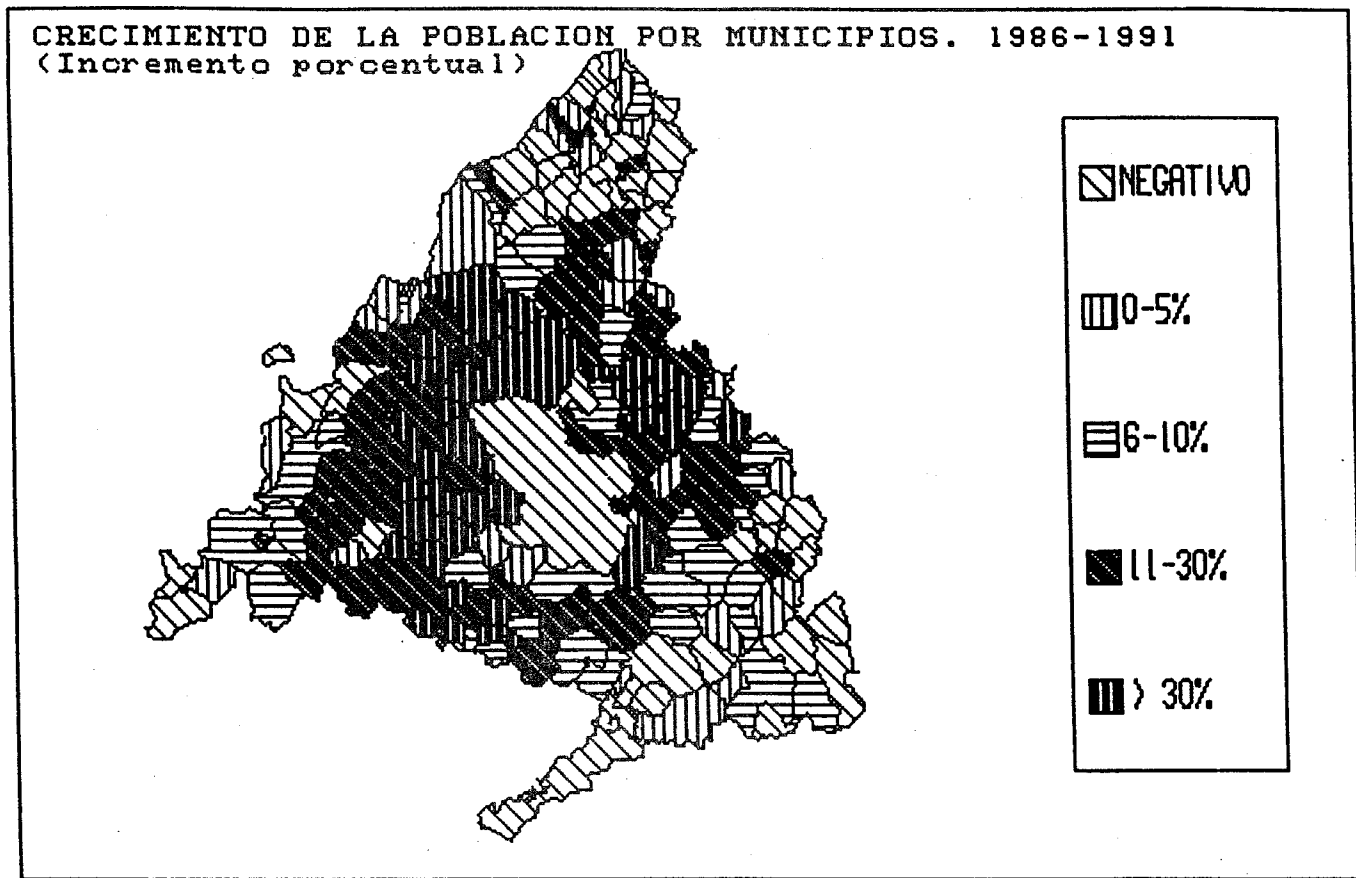
Una de las características más importantes del esquema de crecimiento inmobiliario y residencial desarrollado en nuestra Comunidad a lo largo de la década pasada puede definirse a través de su carácter metropolitano, lo que consideramos que puede ser entendido como uno de los factores determinantes que están contribuyendo a que nuestra Comunidad pueda constituirse como una Región Metropolitana.

La pérdida de peso del municipio de Madrid ha ido acompañada de una mayor extensión del crecimiento residencial hacia nuevas zonas de la periferia del municipio. La incorporación de nuevos municipios de la Corona, y la ralentización del crecimiento en los que habían protagonizado el salto metropolitano anterior, se ha visto complementado con la extensión de este crecimiento hacia nuevos municipios periféricos de la Corona, siguiendo fundamentalmente los grandes ejes de comunicaciones regionales y nacionales. En algunos casos el aprovechamiento de urbanizaciones de viviendas secundarias hace que se amplíen rápidamente estos límites, conformando paulatinamente lo que podemos empezar a definir como mercado inmobiliario regional.

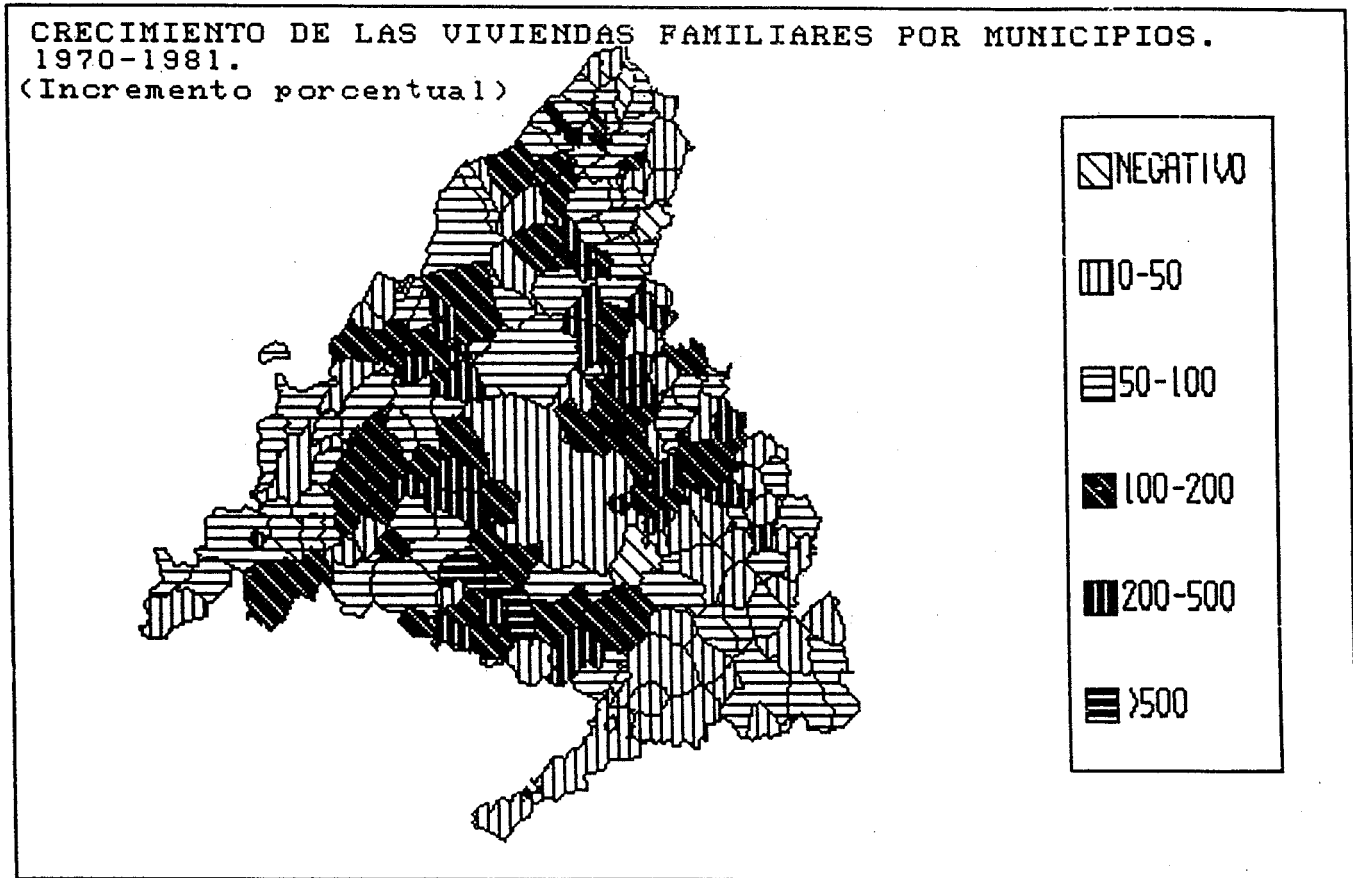
MAPA 4.1:



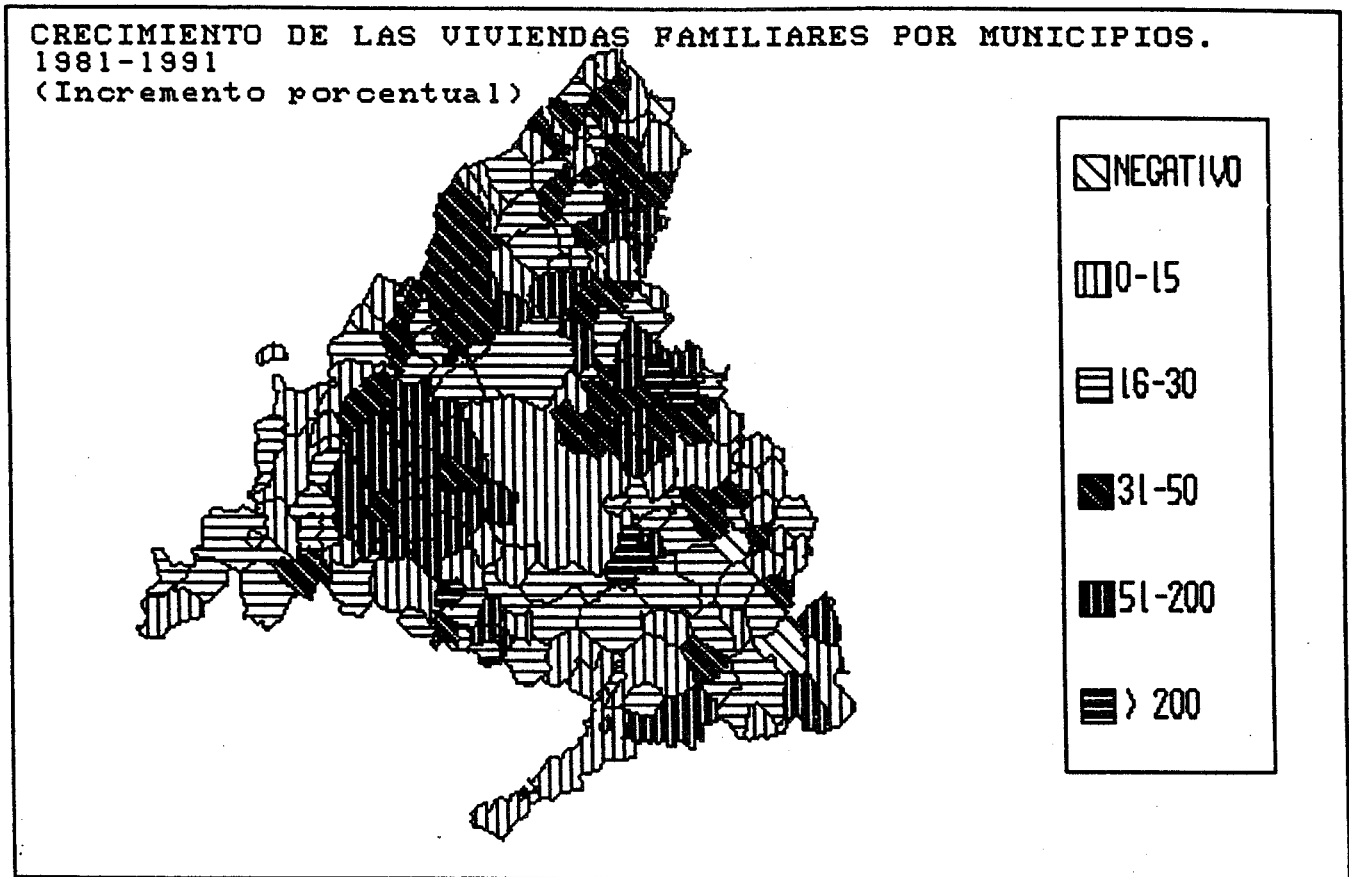
MAPA 4.2:



MAPA 4.3:

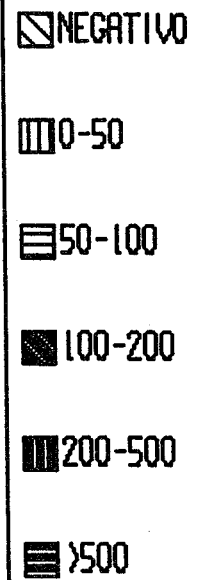
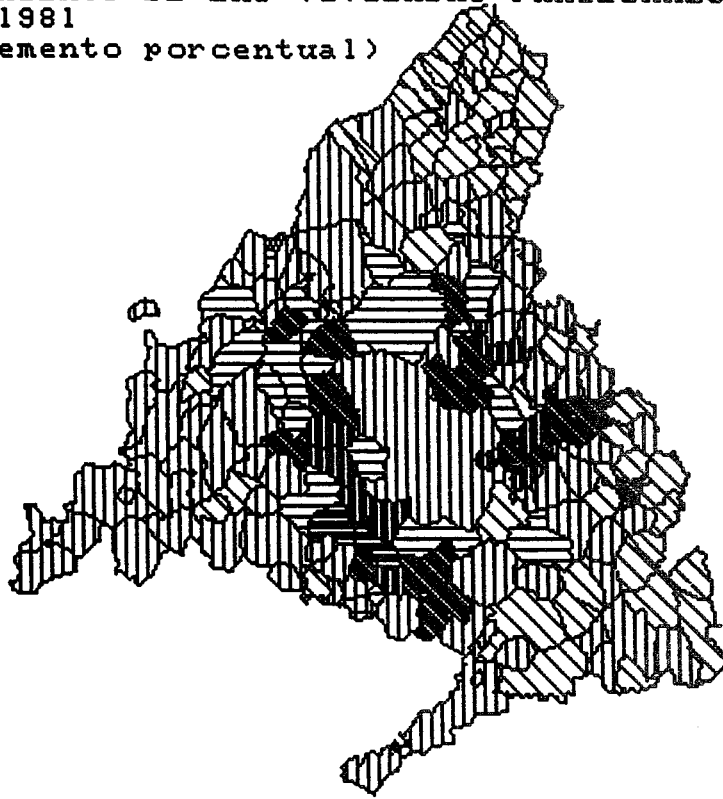


MAPA 4.4:



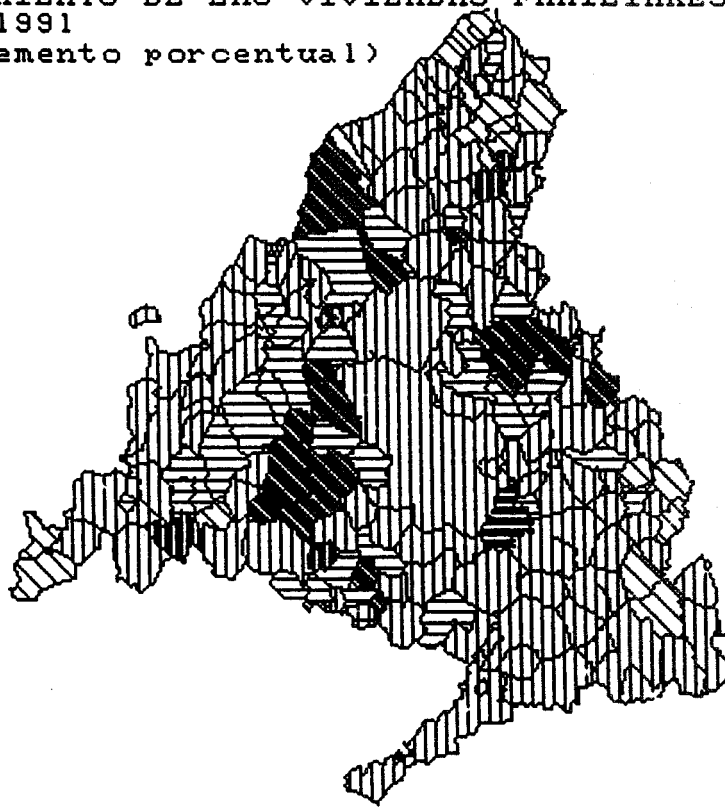
MAPA 4:5:

CRECIMIENTO DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES PRINCIPALES.
1970-1981
(Incremento porcentual)



MAPA 4.6:

CRECIMIENTO DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES PRINCIPALES.
1981-1991
(Incremento porcentual)



NEGATIVO

0-50

50-100

100-200

200-500

> 500

4.3.- Las tendencias dominantes en el mercado regional.

La extensión del crecimiento inmobiliario a la casi totalidad de los municipios que conforman nuestra Comunidad se ha realizado como estrategia básica para poder desarrollar y extender los modelos residenciales unifamiliares y del adosado a un mayor número de clases sociales que configuran la estructura social madrileña.

La tipología residencial dominante en estos últimos años ha sido la de los adosados y unifamiliares, que pasa a ser considerada como la vivienda más deseada por parte de la mayoría de los madrileños. La utilización extensiva del suelo edificable, que por otro lado alcanza unos precios muy elevados, obliga a que tengan que realizarse promociones en lugares alejados de las zonas centrales, que son las más caras, en las que se opta normalmente por las tipologías en altura.

La mejora del transporte, a pesar de todos los inconvenientes y problemas, ha contribuido de forma decisiva a que muchas familias madrileñas hayan tomado la opción residencial de irse a vivir fuera de la gran ciudad.

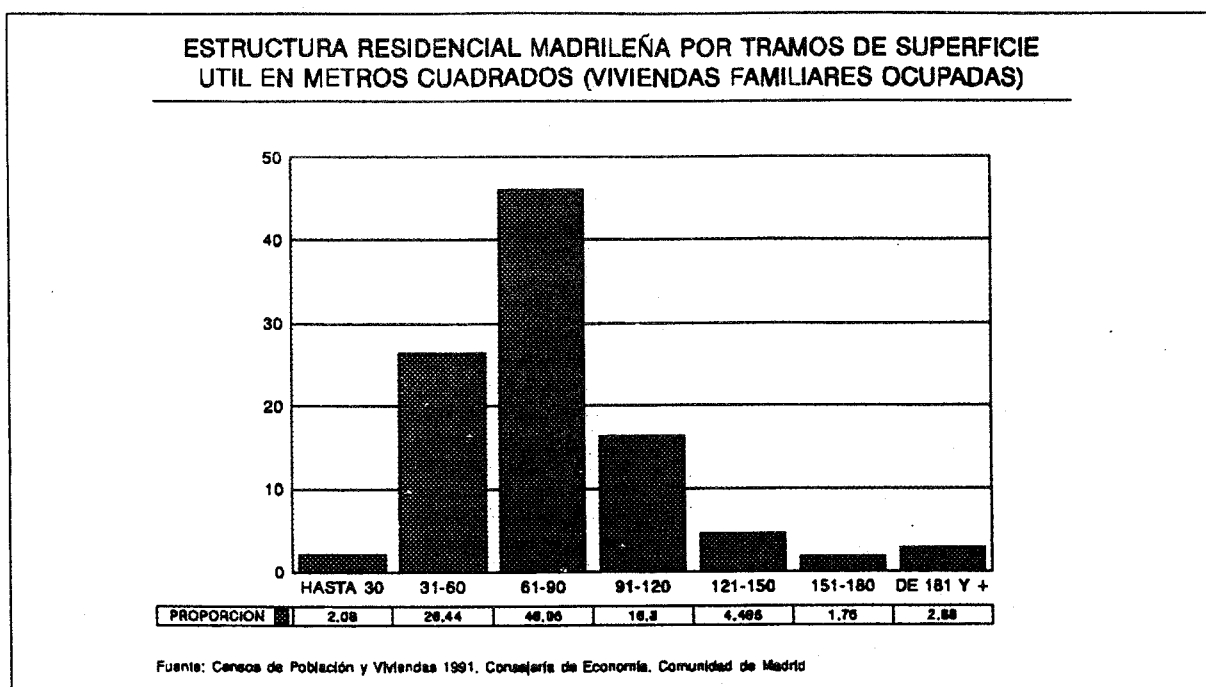
La extensión de este esquema nos acerca a las estructuras urbanas regionales mayoritarias en algunos de los países europeos más desarrollados de nuestro entorno.

4.4. Los nuevos estándares residenciales

Parece evidente que se ha producido una mejora generalizada en los estándares residenciales de nuestra Comunidad, que se manifiesta tanto en los cambios de tipologías, como en el aumento de la superficie y las nuevas instalaciones que poseen las viviendas.

La extensión de los estándares, que normalmente siempre se habían considerado como mínimos, al conjunto de viviendas de la Comunidad nos obliga a un replanteamiento de los mismos para que puedan ser utilizados como criterio de diferenciación residencial.

Gráfico 4.1:



También es importante destacar que la riqueza patrimonial de nuestra Comunidad ha aumentado en varios sentidos que pasamos a enumerar:

- 1.- Por la elevación de los precios inmobiliarios muy por encima al que ha experimentado otras regiones.
- 2.- Por el aumento del número de hogares que residen en nuestra Comunidad.
- 3.- Por el incremento de los porcentajes de propietarios.

La combinación de estos tres elementos hacen que podamos considerar a nuestra Comunidad como una de las que poseen un mayor nivel de riqueza patrimonial en el conjunto nacional.

4.5. La crisis de la vivienda en Madrid

Los procesos de transformación y cambio en las estructuras residenciales se han desarrollado en paralelo a una de las crisis de accesibilidad más importantes que se han conocido en nuestra Región en los últimos años. La crisis de la vivienda es una crisis de accesibilidad que se manifiesta básicamente en la imposibilidad que tienen muchas familias de acceder al mercado inmobiliario.

La razón básica se encuentra en que los precios de las viviendas han crecido en estos últimos años a unos niveles muy superiores a los que lo han hecho las rentas familiares, lo que ha provocado que el diferencial se haya disparado a unos términos que hacen que el esfuerzo de accesibilidad necesario para comprar una vivienda resulte completamente imposible para determinados sectores de la población madrileña. (BANCO HIPOTECARIO, 1993)

Esta situación se agrava por la falta de alternativas residenciales, especialmente en lo que se refiere a las viviendas en alquiler y a las alternativas de vivienda de protección oficial, tanto privada como especial.

La crisis de la vivienda ha afectado de forma muy desigual en la sociedad madrileña. Los propietarios de viviendas en general han sido los más beneficiados, pues vieron como en pocos años se multiplicó su patrimonio patrimonial, aunque desde luego quien tuvo oportunidad de iniciar un proceso de filtrado residencial fue quien además se encontraba en una situación económica que le permitió recuperar las plusvalías inmobiliarias generadas por sus viviendas.

Por el contrario, el problema de la vivienda se ha concentrado sobre los que no tenían ningún patrimonio, teniendo necesidad de acceder a una vivienda. Este es el caso de los jóvenes madrileños que han visto como día a día se deterioraban sus posibilidades de emancipación, posibilidades que pasaban necesariamente por la capacidad de disponer de una vivienda propia.

La situación de los jóvenes se ha hecho especialmente dramática por la crisis del trabajo que acompaña su devenir vital.

En esta situación, para que además no se sigan disparando las diferencias sociales entre los propietarios y los sectores sociales que necesitan acceder a su primera vivienda, es imprescindible que se incremente la intervención pública sobre el mercado en aquellos segmentos de la demanda que no puedan acceder a una vivienda libre, ni tampoco a las viviendas tasadas. La capacidad de endeudamiento de estos sectores es tan pequeña, como se ha demostrado en sucesivos estudios, que la intervención pública debe centrarse en los tipos de viviendas más baratos que se puedan construir en el mercado inmobiliario madrileño, y en el apoyo personal a los demandantes más necesitados, para así mejorar su capacidad de accesibilidad. (CORTES, 1992)

La flexibilización de las alternativas residenciales, especialmente en lo que se refiere a los alquileres, es otro de los elementos esenciales que puede facilitar la solución a la crisis de la vivienda que padece nuestra Comunidad.

BIBLIOGRAFÍA

- BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA (1993): **Nota de coyuntura inmobiliaria** n°-4. Madrid 1993.
- CAM (1993): **Censos de Población y Vivienda 1991 de la Comunidad de Madrid**. Tomo I. Características Demográficas básicas y fecundidad de la población. CAM, Consejería de Economía. Madrid.
- CORTES, L. (1992): "El problema de la vivienda en España: elementos para su comprensión" en Política y Sociedad n°- 10. Madrid.
- EUROSTAT (1992): **Europa en cifras**. Comunidades Europeas 3ª Edición. Luxemburgo.
- FERNANDEZ CORDON, J.A. (1993): **La población y la fecundidad de la Comunidad de Madrid**. Consejería de Economía. Departamento de Estadística. Comunidad de Madrid. Madrid.
- GHEKIERE, L. (1991): **Marchés et politiques du logement dans la CEE**. La Documentation Française. París.
- INE: **Censos de Población y Viviendas, 1970 y 1981**. INE, Madrid.
- INE (1992): **Censo de Población y Vivienda, 1991**. Muestra avance. Principales resultados, INE, Madrid.
- LEAL, J. (1992): **Informe para una nueva política de vivienda**. M°- Obras Públicas y Transporte. Madrid.
- LEAL MALDONADO, J. (1989): "Hacia un nuevo modelo habitacional: rentas, precios y espacio urbano" en La vivienda en España, selección de textos, AlfozCidur, 1990. (Ponencia presentada en el Seminario "El precio del suelo y la vivienda. Determinantes e implicaciones", Universidad Internacional Menéndez Pelayo, agosto 1989).
- MINISTERIO DE ASUNTOS SOCIALES (1992): **Encuesta de Desigualdad Social**. Ministerio de Asuntos Sociales. Madrid.
- SASSEN, S. (1990): "Los servicios financieros a las empresas en la ciudad de Nueva York. Vínculos internacionales e impactos locales" en Economía y Sociedad n° 4, Madrid.