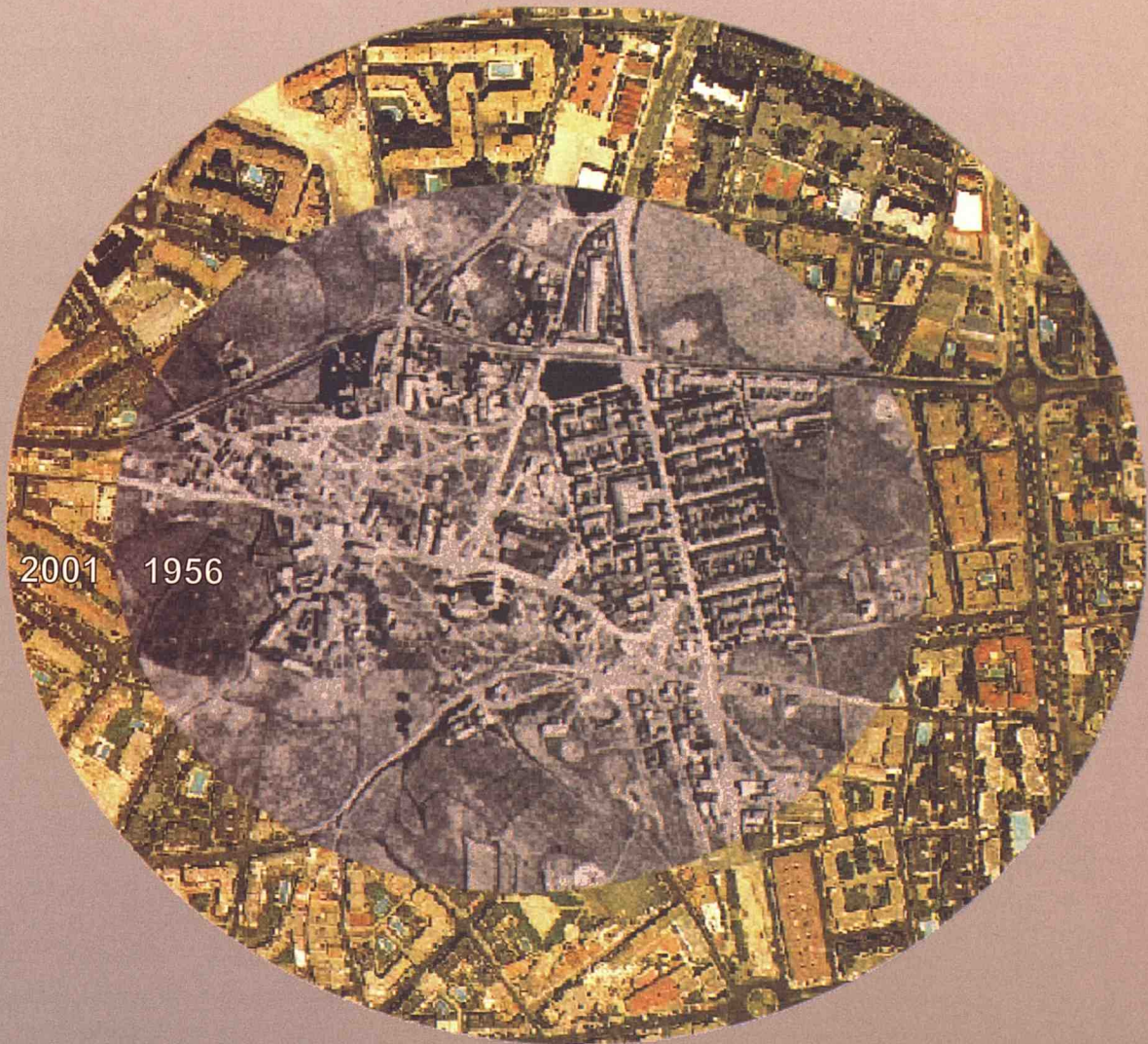
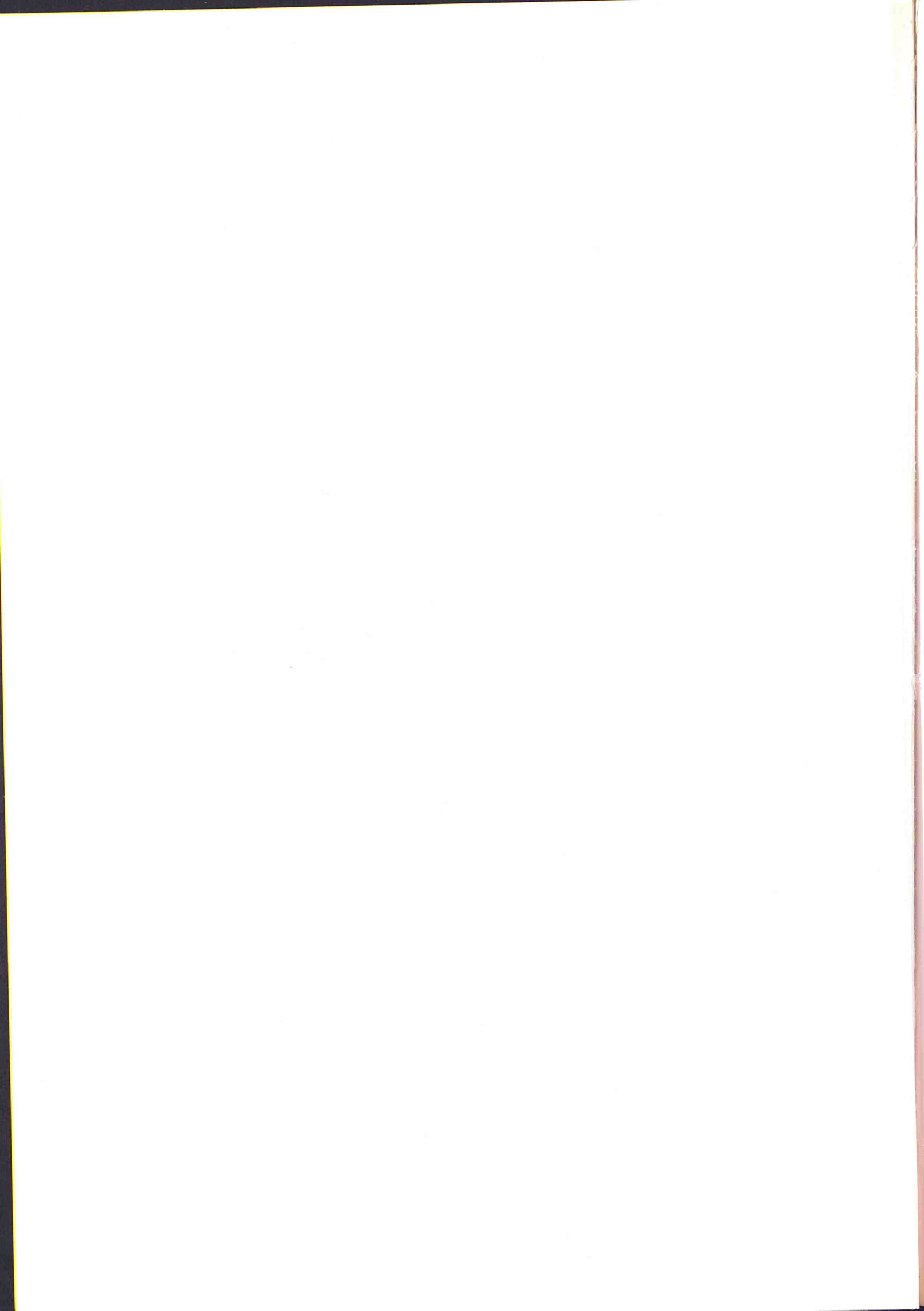


# Características del parque de viviendas de la Comunidad de Madrid según el Censo de 2001



Instituto de Estadística  
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA  
E INNOVACIÓN TECNOLÓGICA

**Comunidad de Madrid**





# Características del parque de viviendas de la Comunidad de Madrid según el Censo de 2001

Reg. 012658

08 OCT. 2013

Monografía realizada por  
Jesús Leal Maldonado  
Luis Cortés Alcalá

Con la colaboración de  
Marta Domínguez Pérez  
Elena Martínez Goytre  
Universidad Complutense de Madrid



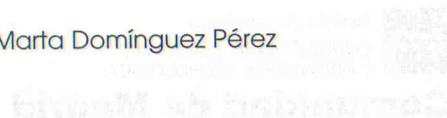
Instituto de Estadística  
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA  
E INNOVACIÓN TECNOLÓGICA

**Comunidad de Madrid**

EDITA: Consejería de Economía e Innovación Tecnológica  
Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid  
Príncipe de Vergara, 108 - 9.ª planta  
28002 Madrid  
Fax: 91 580 25 30  
e-mail: [iestadis@madrid.org](mailto:iestadis@madrid.org)  
Web: <http://www.madrid.org/iestadis>

ISBN: 84-451-2714-4  
Depósito Legal: M. 1.435-2005  
Imprime: Lerko Print, S.A.  
Tirada: 2.500 ejemplares  
P.V.P.: 5 €  
1ª Edición: Enero 2005  
Diseño portada: Jorge Lorenzo  
Fotografía: Composición a partir de foto de las FF.AA. de los EE.UU. (USAF) de 1956  
y foto de AZIMUT, S.A. de 2001, casco urbano de Majadahonda

Monografía realizada por Jesús Leal Maldonado, Luis Cortés Alcalá, Marta Domínguez Pérez  
y Elena Martínez Goytre. Universidad Complutense de Madrid.





## Índice

1. <i>Introducción</i> .....	5
1.1. Los conceptos.....	6
2. <i>Evolución del parque residencial</i> .....	11
2.1. La distribución territorial de las viviendas.....	15
2.2. El proceso de crecimiento de las viviendas principales .....	22
2.3. El desarrollo de las viviendas secundarias .....	26
2.4. La problemática de las viviendas vacías.....	36
3. <i>Principales características del parque residencial madrileño</i> .....	45
3.1. La modernización del parque de viviendas .....	46
3.2. Las tipologías edificatorias .....	51
3.3. La superficie y sus habitaciones .....	59
3.4. Los estándares actuales de las instalaciones y la infraviviendas .....	72
3.5. La tenencia .....	84
3.6. La problemática del hacinamiento.....	92
4. <i>El modelo residencial de los madrileños</i> .....	97
4.1. Pautas de distribución y localización territorial.....	100
4.2. Modelos y patrones de uso .....	102
4.3. Mejoras y nuevos estándares.....	106
4.4. Problemas y desequilibrios del sistema residencial .....	110
Bibliografía .....	115
Índice de tablas .....	117
Índice de gráficos .....	121
Índice de mapas .....	123
Índice de cuadros .....	125





# 1. INTRODUCCIÓN

El Censo de Población y Viviendas del año 2001 es una operación estadística de una gran envergadura que proporciona a los investigadores y al conjunto de la sociedad un considerable volumen de información sobre aspectos muy diversos de la realidad social. La información que se facilita a partir del Censo está limitada por las preguntas que se contienen en él, que, debido a su carácter, no pueden ser muy extensas. La continuidad de algunas de las cuestiones permite poder establecer series de datos de gran utilidad para comprender la evolución de algunos fenómenos. El Censo de 2001 tiene como novedad la inclusión de opiniones respecto a las características del entorno residencial que se añaden a las clásicas cuestiones sobre las características de la vivienda y sus habitantes.

Esta operación estadística tiene una serie de valores singulares entre los que hay que considerar el hecho de registrar a toda la población, con lo que no puede haber errores de muestreo y debido a esa generalidad puede descender, sin ningún problema de representación, hasta delimitaciones espaciales tan reducidas como lo permita el secreto estadístico. En ese sentido, es un instrumento que, a pesar de sus limitaciones de extensión informativa, es imprescindible para cualquier análisis territorial detallado.

Se trata de un Censo que, como su nombre indica, se refiere a la población y a las viviendas, constituyendo una de las mejores fuentes de información para conocer las características del parque de viviendas. Por esa razón, su explotación se hace imprescindible para todos aquellos que quieran avanzar en el conocimiento del parque inmobiliario residencial, desde los investigadores a los gestores, pasando por los agentes económicos.

La publicación del Censo permite profundizar en el conocimiento de los comportamientos residenciales y de las características de las viviendas, aspectos que no han tenido un gran desarrollo en España si lo comparamos con otros países. Solamente en momentos dados, debido a las crisis que se suscitan en su producción y en su acceso, se suele elevar el interés y se tratan de analizar las situaciones resi-



denciales que se presentan en la sociedad. Al tiempo de escribir estas páginas estamos en uno de esas circunstancias en las que la vivienda se considera un problema social y en las que la demanda de estudios y análisis sobre la misma se multiplica. Con el comentario a los resultados del Censo que aquí se presenta, se trata de aportar conocimientos para responder a esa demanda desde las posibilidades del instrumento que se emplea.

En el análisis del Censo que se presenta se parte en primer lugar de la dinámica del parque residencial, con el crecimiento de cada uno de los tipos de viviendas según su uso: primarias, secundarias y desocupadas, dando cuenta de su distribución y apuntando las razones de esa dinámica. Posteriormente, se pasa al análisis de las características de las viviendas y de las formas de acceso a la misma por parte de los hogares, desarrollando una serie de índices que nos permiten acercarnos al conocimiento de las situaciones extremas de hacinamiento y otras condiciones del hábitat residencial. Finalmente se trata de establecer las pautas del crecimiento residencial que se han dado en la Comunidad de Madrid a lo largo de los últimos años, desvelando los principales problemas residenciales que inducen esas pautas.

A lo largo de este análisis se combinará una visión sobre la estructura residencial en el momento del Censo con una perspectiva histórica, comparando los resultados de los actuales Censos con los precedentes, ambos enfoques se desarrollan en todas aquellas variables que se pueden seriar por encontrarse en los Censos anteriores, lo que ayuda a evaluar la transformación residencial que se ha producido a lo largo de las últimas décadas en la Comunidad de Madrid.

Este Censo tiene una peculiaridad que debe tenerse en cuenta en todos los análisis, que es el estar hecho diez años y siete meses después del Censo precedente, ya que el Censo de 1991 tuvo como fecha de referencia el 31 de Marzo mientras que el del año 2001 establece la fecha censal en el 31 de Octubre. Este hecho repercute en la distribución anual de las diferencias intercensales.

## 1.1. Los conceptos

A lo largo de estas páginas se van a expresar una serie de conceptos que es necesario detallar para poder entender el texto en su totalidad. Entre los principales conceptos que se usan conviene considerar el concepto de vivienda familiar, parque residencial, alojamiento y establecimiento colectivo.

En el Censo del años 2001, se entiende por **parque residencial** el conjunto de viviendas que se ubican en el territorio de la Comunidad de Madrid, y que se refiere,



según el Censo, al «*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, aunque no fuese así, constituye la residencia habitual de alguien en el momento censal*»

Por ello, y dado que es éste un concepto muy amplio, es preciso desagregar los elementos que forman el parque residencial, delimitando el sentido de aquellos conceptos principales como son los de *vivienda familiar* y un subtipo de ésta, el *alojamiento*, a lo que también se añade el de *establecimiento colectivo*.

Por **vivienda familiar** se entiende «*la vivienda destinada a ser habitada por una o varias personas, general pero no necesariamente unidas por parentesco, y que no constituyen un colectivo (...) con independencia de que estén ocupadas o no en el momento censal*». También se considera vivienda familiar en el Censo del 2001, a diferencia de Censos anteriores, a los alojamientos. Esta consideración obligará a una reformulación de las cifras de Censos precedentes para poder establecer las comparaciones con los resultados de censos precedentes.

Los **alojamientos** son un tipo de «*viviendas familiares que presentan la particularidad de ser móvil, semipermanente o improvisada, o bien que no ha sido concebida en un principio con fines residenciales pero, sin embargo, constituye la residencia de una o varias personas en el momento del Censo*». Pueden ser fijos o móviles. Los fijos son viviendas semipermanentes que solo pueden ser utilizadas por un tiempo limitado, (normalmente menos de diez 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 el tipo de vivienda que se refiere a la «*destinada a ser habitada por un colectivo, es decir, por un grupo de personas sometidas a una autoridad o régimen común no basados en lazos familiares ni de convivencia*». Estos últimos han ido descendiendo en importancia hasta alcanzar en la Comunidad de Madrid, la cifra de 1.365 que recoge el Censo de 2001.

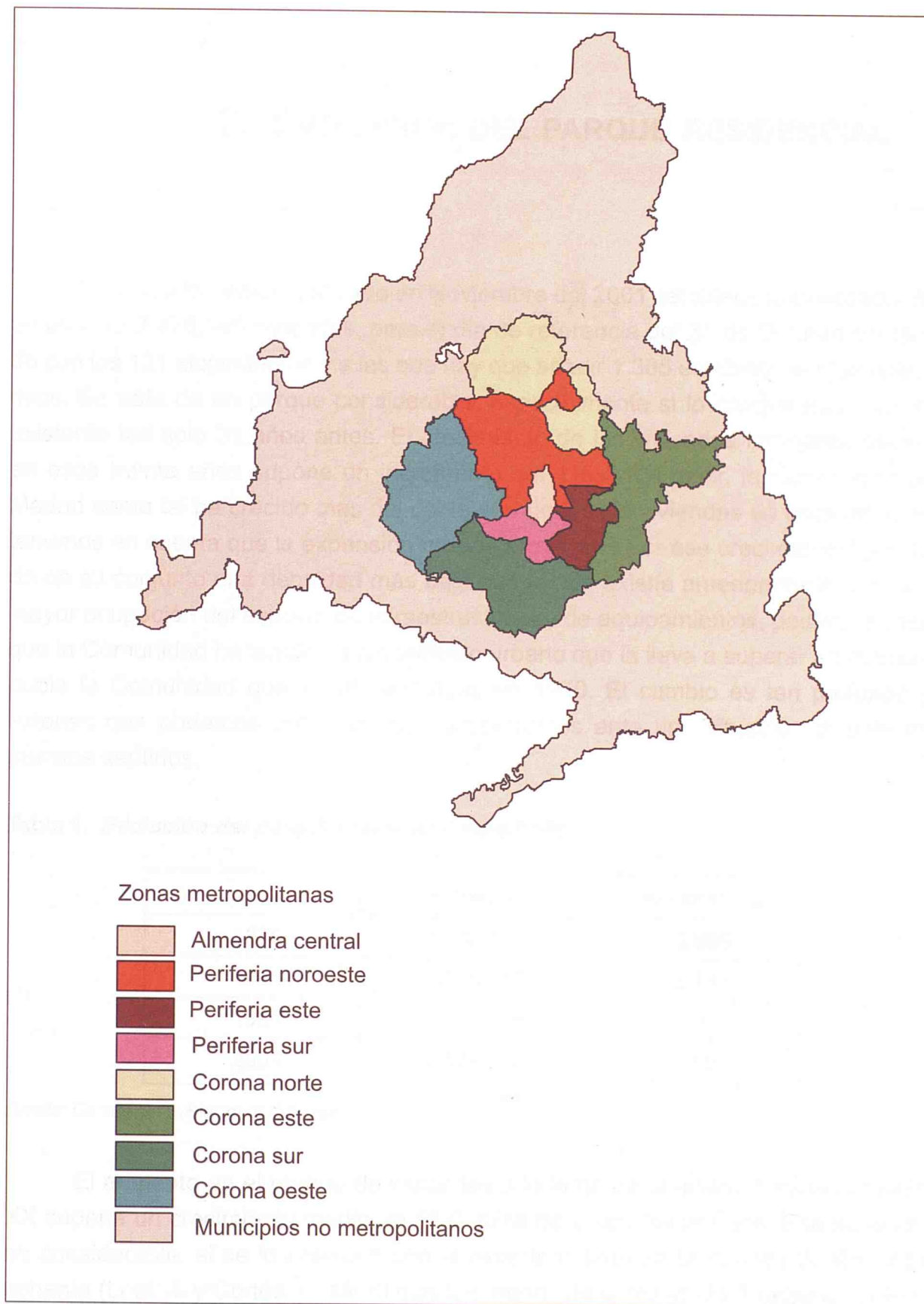
En cuanto a la división territorial se ha utilizado la misma que se emplea tradicionalmente en el Censo y que comprende los siguientes espacios territoriales:

**Cuadro 1. División territorial de la Comunidad de Madrid por zonas**

<b>Madrid</b>	Almendra Central	Centro Arganzuela Retiro Salamanca Chamartín Tetuán Chamberí
	Periferia Noroeste	Fuencarral- El Pardo Moncloa- Aravaca Ciudad Lineal Hortaleza Barajas
	Periferia Este	Moratalaz Villa de Vallecas Vicálvaro San Blas
	Periferia Sur	Latina Carabanchel Usera Puente de Vallecas Villaverde
<b>Corona Metropolitana</b>	Corona Norte	Alcobendas Colmenar Viejo San Sebastián de los Reyes Tres Cantos
	Corona Este	Alcalá de Henares Coslada Mejorada del Campo Paracuellos de Jarama Rivas-Vaciamadrid San Fernando de Henares Torrejón de Ardoz Velilla de san Antonio
	Corona Sur	Alcorcón Fuenlabrada Getafe Leganés Móstoles Parla Pinto
	Corona Oeste	Boadilla del Monte Brunete Majadahonda Pozuelo de Alarcón Rozas de Madrid (Las) Villanueva de la Cañada Villanueva del Pardillo Villaviciosa de Odón
<b>Municipios no metropolitanos</b>		



Mapa 1. *División territorial de la Comunidad de Madrid*





## 2. EVOLUCIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL

El recuento censal realizado en Noviembre del 2001 establece la existencia de un total de 2.478.145 viviendas, para el día de referencia del 31 de Octubre contando con los 121 alojamientos y a las que hay que añadir 1.365 establecimientos colectivos. Se trata de un parque considerable, especialmente si lo comparamos con el existente tan solo 31 años antes. El crecimiento de las viviendas familiares habido en esos treinta años supone un incremento del 119%. Es decir, la Comunidad de Madrid como tal ha crecido más del doble en número de viviendas en esos años. Si tenemos en cuenta que la expansión urbana provocada por ese crecimiento ha tenido en su conjunto una densidad más baja que la que existía anteriormente, por una mayor ocupación del espacio de infraestructuras y de equipamientos, podemos decir que la Comunidad ha tenido un crecimiento urbano que la lleva a superar en más del doble la Comunidad que existía entonces en 1970. El cambio es tan profundo y extenso que podemos decir que nos encontramos ante una situación distinta en muchos sentidos.

**Tabla 1. Evolución del parque residencial madrileño**

Año	Familiares	Alojamientos
1970	1.132.793	6.866
1981	1.710.371	3.181
1991	1.923.139	3.041
2001	2.478.024	121

Fuente: Censos de Población y Viviendas.

El aumento en el parque de viviendas a lo largo de la última década del siglo XX supone un crecimiento medio de 51,6 miles de viviendas por año. Ese aumento es considerable, si se lo compara con el experimentado en la década de los años ochenta (Leal, J. y Cortés, L. 1995) que fue menos de la mitad (21,3 miles de vivien-



das por año). Con ello se recupera el crecimiento que se experimentó en la década de los años setenta cuyo promedio fue de 56,1 miles de viviendas anuales. En este sentido, considerado en perspectiva, más que plantear la existencia de un gran crecimiento, frente al aumento experimentado en la década precedente, habría que considerar que lo verdaderamente anómalo es el crecimiento tan bajo que se dio a lo largo de los años ochenta que rompía con la racha de crecimiento inmobiliario que había comenzado años atrás y que se recupera en la década de los noventa tras ese paréntesis. Aunque en realidad la recuperación se da en la segunda mitad de la década de los noventa, ya que el crecimiento en este periodo alcanzó los 75 millares de viviendas anuales de media, algo que solo se había visto de forma puntual, anteriormente.

El crecimiento residencial de la Comunidad de Madrid en la segunda mitad de la década de los años noventa se ha debido a una serie de factores combinados. Entre ellos hay que considerar: el aumento de su población impulsado por un saldo migratorio muy elevado que llegan a convertirla en la Comunidad Autónoma con un volumen más elevado de inmigrantes; el crecimiento natural, debido más a una baja mortalidad que a la propia natalidad; una reestructuración de los hogares con la disminución de su tamaño; y una activación de la demanda impulsada por la bajada de los tipos de interés de los préstamos hipotecarios.

De todas maneras la relación entre el crecimiento de la población y el aumento del parque residencial no es proporcional, con un aumento progresivo de la distancia entre ambos crecimientos. Así, mientras el crecimiento del parque de viviendas era el doble que el de la población en la década de los años setenta, veinte años más tarde esa diferencia ascendía al triple. Este aumento de la diferencia hay que explicarlo a partir de un cambio paralelo en las formas de convivencia, con un descenso continuado del tamaño familiar medio que pasa del 3,2 al 2,9 a lo largo de la última década del siglo XX, lo que supone un aumento mayor de los hogares que de la población. A ese factor hay que añadirle el de un cambio en el uso de las viviendas con el aumento de las vacías y de las segundas residencias.

Esa diferencia entre el crecimiento de la población y el parque de viviendas habría que considerarla con una perspectiva histórica más amplia. A lo largo de la primera mitad del siglo XX, en las ciudades españolas el parque residencial aumentaba a un ritmo inferior al de la población española (Leal, J. 2004).. El progresivo aumento del tamaño familiar, generado por la disminución de la mortalidad infantil que era muy elevada, supuso que las familias crecieran en número de miembros, sin que ello entrañara un incremento del parque residencial. La acumulación de este aumento de la dimensión de las familias trajo consigo un crecimiento de las viviendas menor que el de la población. Ese proceso fue justo el contrario del que sucede actualmente, con



una disminución del tamaño familiar, que lleva a un crecimiento más elevado de los hogares que del conjunto de la población, al que hay que añadirle el aumento del número de hogares que tiene más de una vivienda para su uso.

Hasta que no se dé una estabilización del tamaño medio del hogar y de la adquisición de viviendas secundarias, no habrá una equiparación de los crecimientos de población y vivienda. El diferencial del crecimiento residencial en Madrid respecto a otras grandes ciudades europeas está basado precisamente en el comportamiento de esas variables, que a su vez tienen una serie de componentes que se comportan de modo singular, entre los que hay que destacar la existencia de un flujo de extranjeros muy elevado.

El crecimiento extraordinario del parque inmobiliario responde pues a la combinación de una serie de elementos que no pueden mantenerse por mucho tiempo. El descenso del tamaño medio del hogar, aunque tiene todavía un gran recorrido entre el 2,9 actual y el 2,4 de media en la Unión Europea (Trilla, C. 2001),, tenderá a decrecer de forma más paulatina a medida que se acerque a esos valores europeos. Por otra parte el saldo migratorio excepcional experimentado en los primeros años del siglo XXI tenderá a remitir para converger con el que se da en otros países de nuestro entorno, hay que tener en cuenta que España ha sido en los últimos años el país con el saldo migratorio positivo de extranjeros más elevado de Europa y que Madrid es la Comunidad española que mayor proporción de extranjeros residentes tiene entre su población (Arango, J. 2004).

**Tabla 2. Crecimiento de las viviendas familiares\*, hogares y población Comunidad de Madrid 1970-2001**

	1970	1981	1991	2001	Incremento 1991-2001	Incremento 1981-91	Incremento 1991-2001
Viviendas familiares*	1.139.659	1.713.552	1.926.180	2.478.145	50,4	12,4	28,7
Hogares	947.260	1.336.767	1.537.213	1.873.671	41,1	15,0	21,9
Población	3.761.348	4.686.895	4.947.555	5.423.384	24,6	5,6	9,6

Fuente: Censos de Población y Viviendas

\* Incluidos los alojamientos.

En este sentido se puede decir que Madrid es todavía una región urbana joven, sometida a un elevado crecimiento; a medio camino entre las grandes regiones maduras de gran parte de los países industrializados, con crecimientos escasos, tanto en su población como en su parque residencial (Le Galès. P. 2003), y en el otro extremo, las regiones de los países en desarrollo con crecimientos vertiginosos que

llevan en ocasiones a formar aglomeraciones de un tamaño que hubiera sido impensable medio siglo antes.

Sin embargo la forma de crecimiento ha cambiado considerablemente, los núcleos urbanos de los años sesenta crecía con elevadas carencias de infraestructuras y equipamientos que llegaron a provocar fuertes protestas sociales, especialmente por lo que supuso el incremento residencial basado en la autoconstrucción, con la formación de extensas áreas de viviendas en pésimas condiciones que se mantuvieron durante un tiempo considerable, hasta que el programa de Remodelación de Barrios acabó con la casi totalidad de los alojamientos que existían en Madrid.

**Tabla 3. Evolución de las viviendas principales y de los Hogares.  
Viviendas por mil habitantes. Comunidad de Madrid (1970-2001)**

	1970	1981	1991	2001
Viviendas principales	947.260	1.336.767	1.537.213	1.873.671
Población	3.761.348	4.686.895	4.947.555	5.423.384
Viviendas por mil habitantes	251,8	285,2	310,7	345,5

Fuente: Censos de Población y Viviendas

Ese crecimiento que ha experimentado Madrid ha llevado a aumentar la disponibilidad de viviendas por mil habitantes, de 251,8 en el años 1970 a 345,5 en el 2001, sin tomar en cuenta las viviendas secundarias o vacías ya que si las incluimos, la pro-

**Tabla 4. Total de viviendas familiares por mil habitantes en España y en algunas Comunidades Autónomas**

Comunidad Autónoma	1970	1981	1991	2001
Andalucía	292	359	412	480
Baleares	400	500	588	596
Cataluña	319	411	461	522
Extremadura	314	384	447	542
País Vasco	280	337	369	427
Madrid	300	360	380	457
Total Nacional	313	391	446	513

Fuente: Censos de Población y Viviendas



porción llegaría a las 457 viviendas por mil habitantes, que curiosamente es una medida baja para España con 513 viviendas por mil habitantes pero acorde con gran parte de los países europeos (ver J. Morvonnais 1998) respecto de los cuales la situación residencial de Madrid sería holgada si no fuera porque una parte de los hogares tiene más de una vivienda mientras que otros viven hacinados compartiendo una vivienda más de un núcleo familiar.

El diferencial en esta proporción entre Madrid y las Comunidades con más viviendas por mil habitantes se explica sobre todo por la proporción más baja que tiene Madrid en segundas residencias. Sin embargo la diferencia con la media que se da en otros países europeos no es muy grande, ya que el hecho de tener todavía un hogar de mayor tamaño se compensa con la existencia de una mayor proporción de viviendas secundarias en Madrid en relación con las existentes en otros países europeos.

**Tabla 5. Evolución de las viviendas por 1000 habitantes en algunos países de Europa. 1980-2001**

<i>País</i>	<i>1980</i>	<i>1985</i>	<i>1990</i>	<i>1991</i>	<i>1995</i>	<i>2000</i>
España	391	413	440	446	454	462
Francia	436	449	465	468	479	490
Italia	388	—	404	440	441	—
Dinamarca	422	439	462	462	465	467
Alemania (sin A Este)	412	425	421	421	430	445
Gran Bretaña	380	394	408	410	417	417

Fuente: Housing Statistics in the European Union 2001

Mientras tanto los alojamientos descendieron notablemente, hecho que habría que interpretar como el éxito de la mejora residencial impulsada desde la Administración autonómica a través de una serie de programas específicos de realojo de los hogares que habitaban en ellos.

## **2.1. La distribución territorial de las viviendas**

La distribución del parque por grandes zonas de la Comunidad de Madrid expresa la diferente ocupación del territorio urbanizado por cada una de ellas. El municipio de Madrid sigue acaparando más de la mitad del parque residencial total

aunque su proporción respecto al total de las viviendas de la Comunidad va disminuyendo paulatinamente habiendo pasado de representar el 79,7% en 1970 al 55,6% en el 2001. Esa diferencia ha sido recogida por la Corona Metropolitana que pasa de tener el 12% de las viviendas al 29% y posteriormente por los Municipios no Metropolitanos que crecen hasta el 15% del total de las viviendas de la Comunidad, superando en su participación en el parque residencial madrileño al conjunto de la Corona Sur, lo que da cuenta de una creciente dispersión territorial de los habitantes de la Región Metropolitana, consolidando el desarrollo de un proceso de suburbanización que había comenzado en los ochenta.

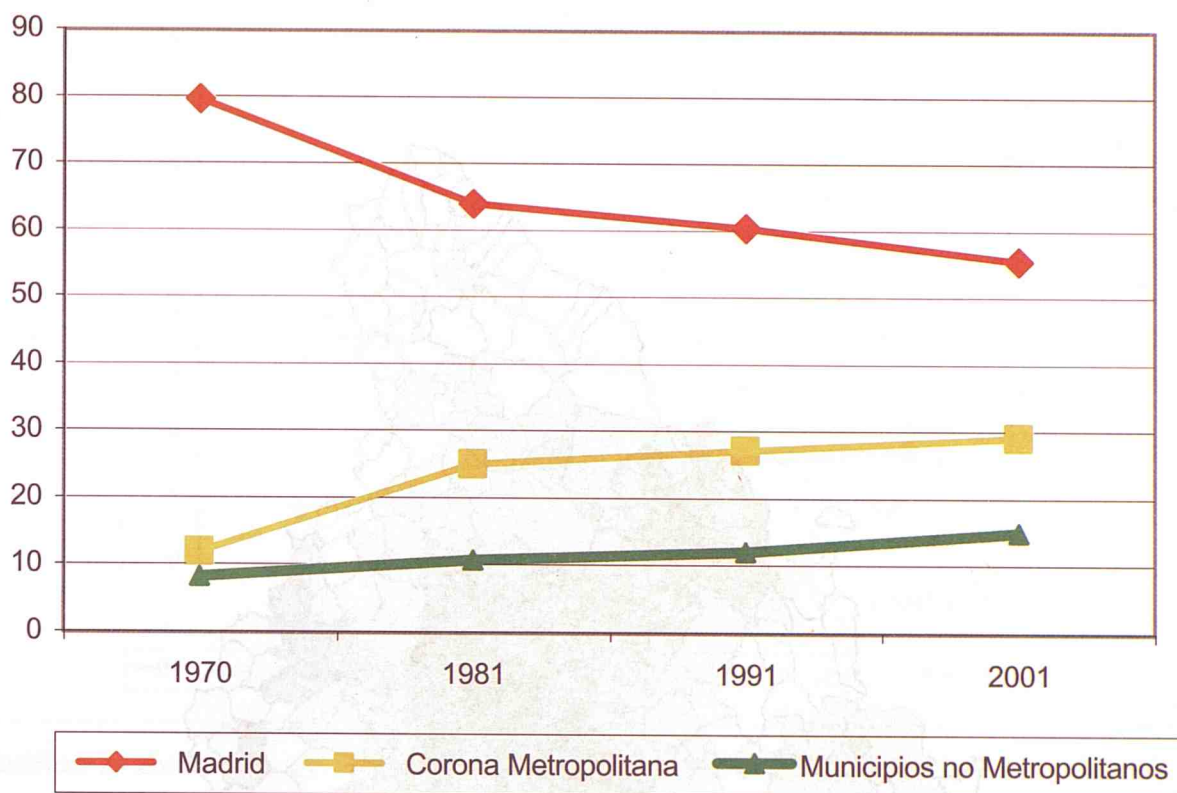
**Tabla 6. Evolución del parque residencial madrileño por zonas de la Comunidad de Madrid**

<i>Grandes Zonas</i>	1970	1981	1991	2001
<b>Total Comunidad</b>	<b>1.139.659</b>	<b>1.713.552</b>	<b>1.926.180</b>	<b>2.478.145</b>
<i>Municipio de Madrid</i>	907.969	1.098.061	1.165.266	1.378.931
Almendra Central	—	—	446.300	515.963
Periferia Noroeste	—	—	256.679	310.356
Periferia Este	—	—	113.546	149.076
Periferia Sur	—	—	348.741	403.536
<i>Corona Metropolitana</i>	136.795	430.441	526.246	724.047
Corona Norte	19.403	41.200	59.858	86.263
Corona Este	33.379	106.064	124.580	172.099
Corona Sur	72.419	252.275	283.225	359.159
Corona Oeste	11.594	30.902	58.583	106.526
<i>Municipios no Metropolitanos</i>	94.895	185.050	234.668	375.167

Fuente: Censos de Población y Viviendas

El elevado crecimiento del parque de viviendas a lo largo de la última década tiene un reparto desigual por zonas y municipios de la Comunidad de Madrid que frente a otras ciudades europeas se caracteriza por la existencia de un núcleo central de elevada densidad, rodeado por dos tipos de zonas. En una de ellas, la densidad decrece lentamente a partir de desarrollos con una elevada proporción de viviendas unifamiliares, mientras que en otras la aglomeración residencial desciende bruscamente para dar paso a un espacio poco poblado (W. Salet, A. Thornlry y A. Kreukels 2002). En general, salvo en el corredor del Este, a medida que aumenta la distancia



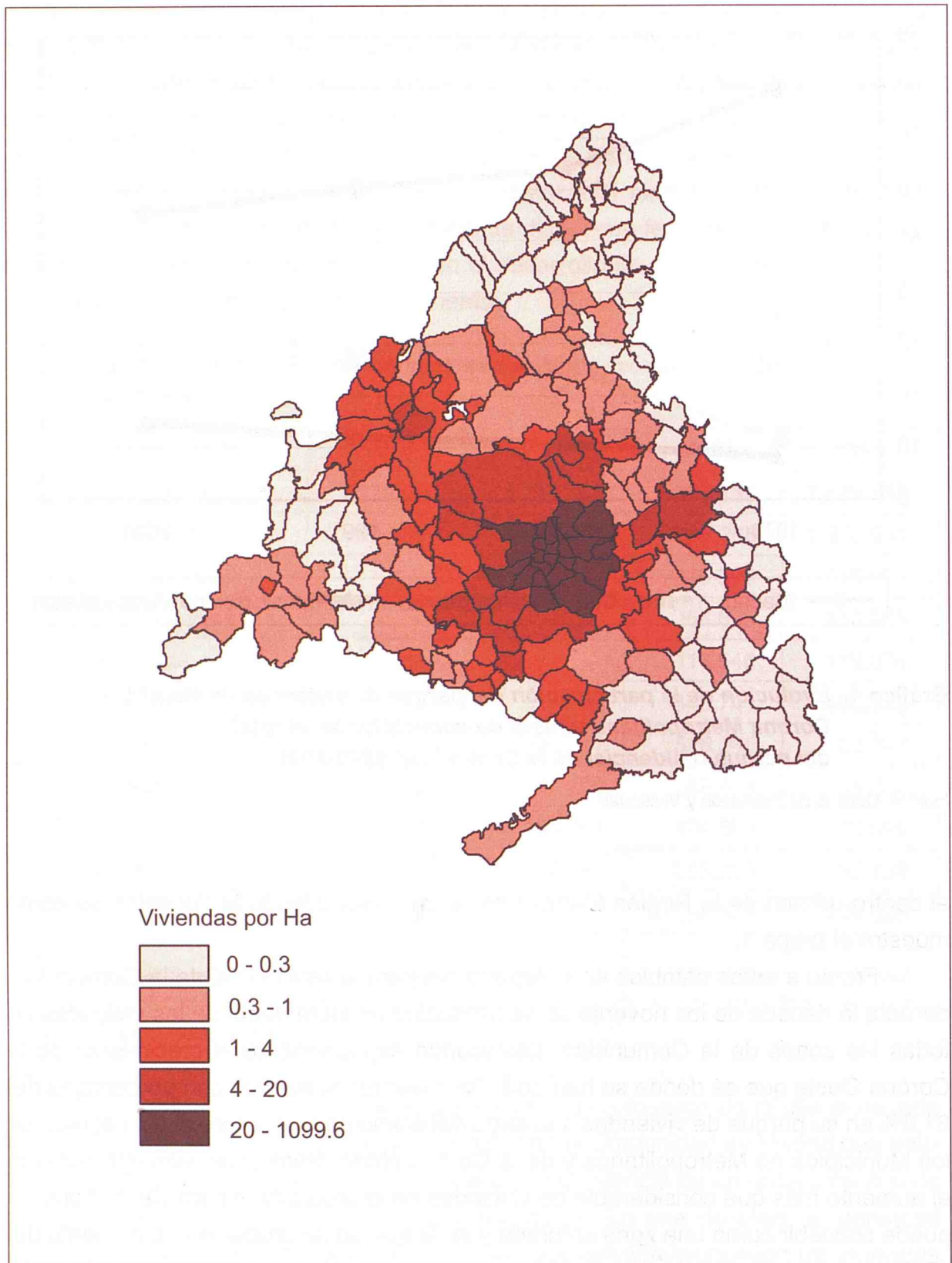


**Gráfico 1. Evolución de la participación del parque de viviendas de Madrid, Corona Metropolitana y resto de municipios en el total del parque residencial de la Comunidad 1970-2001**

Fuente: Censos de Población y Viviendas

al centro urbano de la Región Metropolitana, va disminuyendo la densidad tal como muestra el mapa 1.

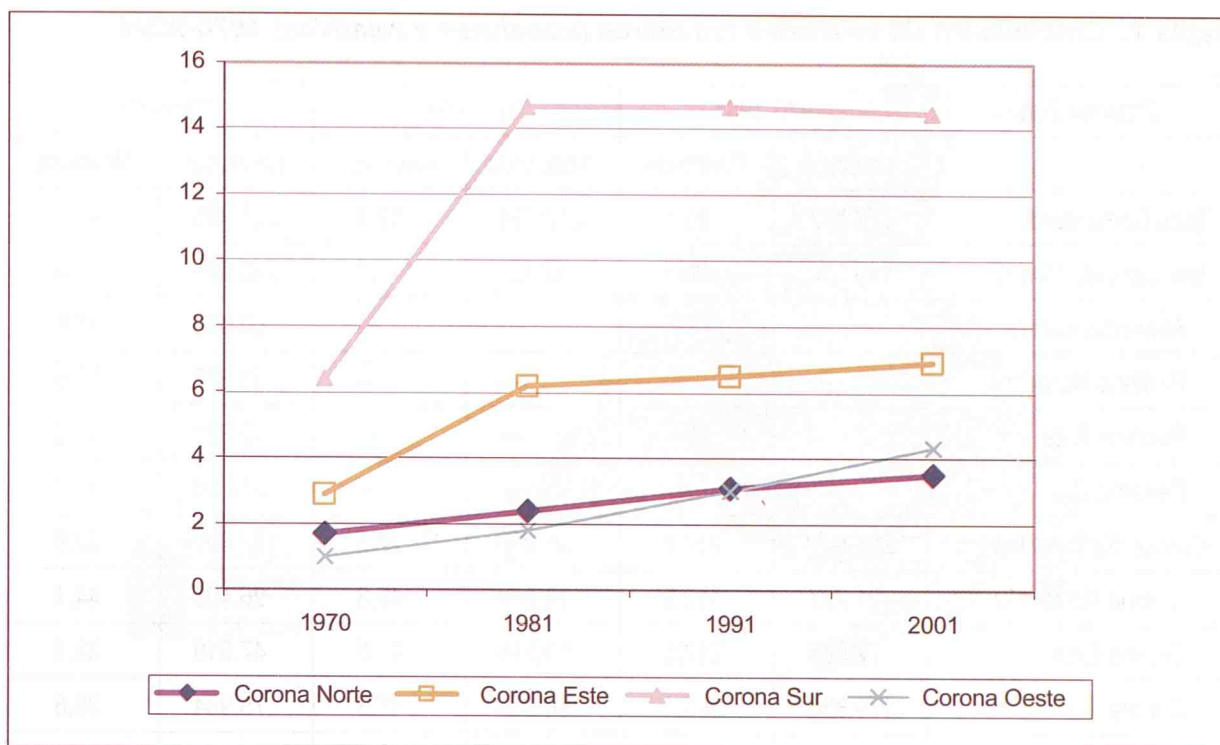
Frente a estos cambios en el reparto del parque residencial de la Comunidad, durante la década de los noventa se ha producido un incremento de las viviendas en todas las zonas de la Comunidad, destacando especialmente el crecimiento de la Corona Oeste que es donde se han dado los mayores aumentos con porcentajes del 81,8% en su parque de viviendas a lo largo del último periodo intercensal, seguido de los Municipios no Metropolitanos y de la Corona Norte. Pero especialmente destaca el aumento más que considerable de viviendas en la propia Almendra Central que se puede concebir como una zona saturada y en la que se ha producido un aumento del 15,6% que corresponde a uno de los incrementos absolutos más elevados, después del aumento en número de viviendas de la Corona Sur del Área Metropolitana que empieza a expresar un descenso en el ritmo de crecimiento debido tanto a la existencia de una parque cuantioso como a la voluntad de algunos de sus ayuntamientos de



**Mapa 2. Distribución del número de viviendas por Hectárea 2001**

Fuente: Censo de Población y Vivienda, 2001, Anuario estadístico Comunidad de Madrid y Ayuntamiento de Madrid





**Gráfico 2. Evolución de la participación proporcional de las viviendas de la Corona Metropolitana en el total del parque residencial de la Comunidad de Madrid 1970-2001**

Fuente: Censos de Población y Viviendas

limitar el crecimiento. Pero estas tendencias pueden tener cambios en el futuro, el protagonismo de los PAU<sup>1</sup> de la periferia del Municipio de Madrid y el enorme desarrollo que se está dando en los Municipios no Metropolitanos, por la ampliación de sus planes de urbanismo, pueden cambiar las tendencias del crecimiento para los próximos años.

El crecimiento por municipios expresa claramente un cambio en el modelo de Región Urbana, similar al de Barcelona (J. Bosch y O. Gibaja (2004), O. Nello 2001), pasando de una región compacta con escasas viviendas unifamiliares y con barrios densos en los que abundan los bloques de vivienda, a otra en la que se desarrolla una periferia diferenciada que en el Norte y el Oeste está compuesta por desarrollos de bloques de baja densidad y de amplias extensiones de viviendas unifamiliares que ocupan un amplio terreno y que se van sucediendo de un municipio al otro hasta llegar a la Sierra; mientras que en el Sur y el Este, el desarrollo ha seguido un modelo más compactado, con bloques de viviendas y torres que se simultanean con promo-

<sup>1</sup> PAU Planes de Acción Urbanística.

**Tabla 7. Crecimiento de viviendas familiares (absolutos y relativos) 1970-2001**

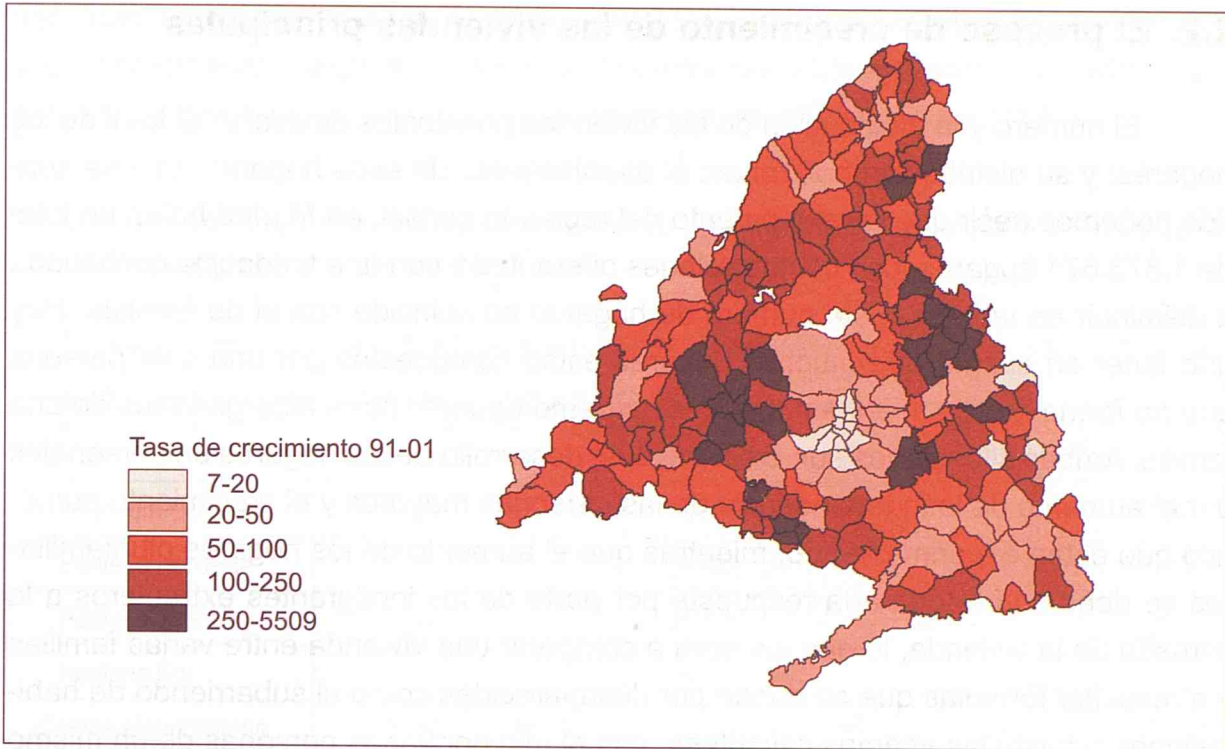
Grandes Zonas	1970-1981		1981-1991		1991-2001	
	Absolutos	Relativos	Absolutos	Relativos	Absolutos	Relativos
Total Comunidad	573.893	50,4	212.628	12,4	551.965	28,7
<i>Municipio de Madrid</i>	190.092	20,9	67.205	6,1	213.665	18,3
Almendra Central	—	—	—	—	69.663	15,6
Periferia Noroeste	—	—	—	—	53.677	20,9
Periferia Este	—	—	—	—	35.530	31,3
Periferia Sur	—	—	—	—	54.795	15,7
<i>Corona Metropolitana</i>	293.646	214,7	95.805	22,3	197.801	37,6
Corona Norte	21.797	112,3	18.658	45,3	26.405	44,1
Corona Este	72.685	217,8	18.516	17,5	47.519	38,1
Corona Sur	179.856	248,4	30.950	12,3	75.934	26,8
Corona Oeste	19.308	166,5	27.681	89,6	47.943	81,8
<i>Municipios no Metropolitanos</i>	90.155	95,0	49.618	26,8	140.499	59,9

Fuente: Censos de Población y Viviendas

ciones de baja densidad que llegan a tales distancias del centro urbano que pueden sobrepasar los límites de la propia Comunidad.

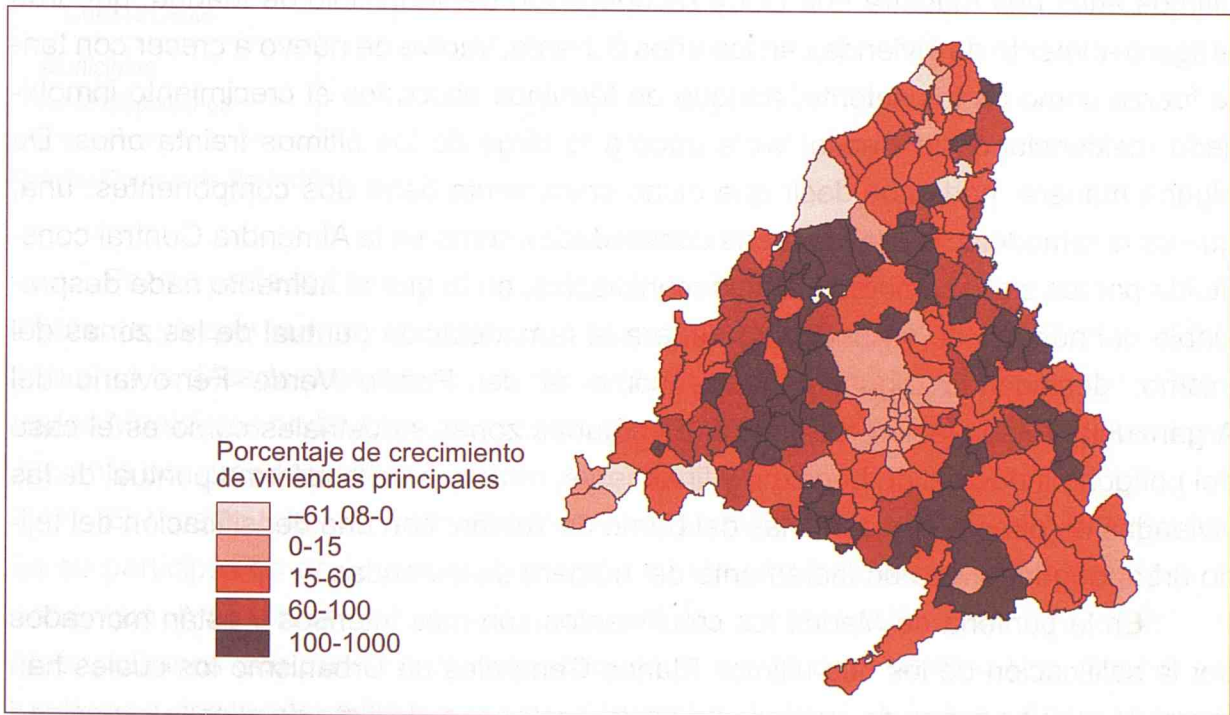
Pero este crecimiento ha cambiado de signo, la Corona Metropolitana Sur que tuvo un fuerte crecimiento en los años setenta y comienzos de los ochenta, modera su expansión para pasar el relevo a la Corona Metropolitana Oeste y en parte a la Norte, con un cambio de tendencia que tiene bastante que ver con la transformación social de los madrileños que supone un engrosamiento de las clases medias, que buscan un espacio representativo distinto de los tradicionales asentamientos de la clase media en las zonas de la Almendra. Son de destacar especialmente los crecimientos de los Municipios no Metropolitanos situados al Noroeste desde el borde exterior de la Corona Metropolitana hasta la propia Sierra del Guadarrama, lo que manifiesta una continuidad de la tendencia del crecimiento hacia el Oeste. Este crecimiento puede estar condicionado de cara al futuro por las infraestructuras de transporte que conectan todo el Noroeste con el centro de la aglomeración, ya que su ampliación tiene más problemas de realización que las del resto de las zonas que rodean el Municipio de Madrid. Por otra parte, el respeto a las zonas protegidas, hace que su capacidad de crecimiento esté más limitada que la de las otras zonas de las Coronas madrileñas.





**Mapa 3. Crecimiento del total de viviendas por distritos y municipios de la Comunidad de Madrid entre 1991-2001**

Fuente: Censos de Población y Viviendas



**Mapa 4. Crecimiento de las viviendas principales por zonas agrupadas de distritos y municipios de la Comunidad de Madrid entre 1991-2001**

Fuente: Censos de Población y Viviendas



## 2.2. El proceso de crecimiento de las viviendas principales

El número y la distribución de las viviendas principales equivalen al total de los hogares; y su distribución por zonas, al asentamiento de esos hogares. En ese sentido podemos decir que en el momento del recuento censal, en Madrid había un total de 1.873.671 hogares, con composiciones diferentes y con una tendencia continuada a disminuir en tamaño. Este número de hogares no coincide con el de familias. Hay que tener en cuenta que muchos hogares están compuestos por una sola persona que no forma familia mientras que en el extremo opuesto otros albergan más de una familia. Ambas situaciones son crecientes, el desarrollo de los hogares unipersonales por el aumento de la independencia de las personas mayores y el crecimiento numérico que están experimentando, mientras que el aumento de los hogares plurifamiliares se debe sobre todo a la respuesta por parte de los inmigrantes extranjeros a la carestía de la vivienda, lo que les lleva a compartir una vivienda entre varias familias y a resucitar fórmulas que se daban por desaparecidas como el subarriendo de habitaciones o hasta las «camas calientes», con el uso por varias personas de un mismo lecho. Estos cambios llevan a una divergencia creciente entre el número de hogares y el número de familias.

El reparto territorial del crecimiento de las viviendas principales a lo largo de los últimos años nos muestra una cierta recuperación del Municipio de Madrid, que tras el ligero aumento de viviendas en los años ochenta, vuelve de nuevo a crecer con tanta fuerza como en los setenta, aunque en términos absolutos el crecimiento inmobiliario residencial de la Capital varía poco a lo largo de los últimos treinta años. De alguna manera, podemos decir que dicho crecimiento tiene dos componentes: una, que es la remodelación de las áreas consolidadas como es la Almendra Central constituida por los siete primeros distritos municipales, en la que el aumento nada despreciable del número de viviendas se debe a la remodelación puntual de las zonas del mismo, destacando algunos planes como el del Pasillo Verde Ferroviario del Arganzuela, o la invasión residencial de algunas zonas industriales como es el caso del polígono industrial de Legazpi; y finalmente, otra, que es la reforma puntual de las viviendas de otras áreas como las del barrio de Tetuán, con una densificación del tejido urbano, que lleva a un incremento del número de viviendas.

En la periferia de Madrid los crecimientos son más intensos y están marcados por la calificación de los dos últimos Planes Generales de Urbanismo los cuales han marcado nuevas zonas de crecimiento hasta agotar con el último de ellos la capacidad de crecimiento residencial del Municipio, sin que en el momento del Censo esté completado. Debido a esos planes, el Municipio crece por casi todos sus límites, desde los nuevos barrios del Norte en el distrito de Fuencarral hasta los del Este en el distrito de



San Blas, recorriendo toda la periferia. Esta zona que todavía tiene una gran capacidad de crecimiento, seguirá creciendo en los próximos años, de forma que todavía tardaremos en contemplar una saturación residencial del Municipio de Madrid.

**Tabla 8. Distribución territorial del crecimiento intercensal de las viviendas familiares principales por zonas 1970-2001**

<i>Grandes Zonas</i>	<i>1970-1981</i>	<i>1981-1991</i>	<i>1991-2001</i>	<i>1970-1981</i>	<i>1981-1991</i>	<i>1991-2001</i>
<b>Total Comunidad</b>	<b>389.507</b>	<b>200.446</b>	<b>336.458</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<i>Municipio de Madrid</i>	<i>145.936</i>	<i>53.408</i>	<i>92.980</i>	<i>37,5</i>	<i>26,6</i>	<i>27,6</i>
Almendra Central	—	—	10.065	—	—	3,0
Periferia Noroeste	—	—	29.483	—	—	8,8
Periferia Este	—	—	25.125	—	—	7,5
Periferia Sur	—	—	28.569	—	—	8,5
<i>Corona Metropolitana</i>	<i>223.158</i>	<i>116.657</i>	<i>160.304</i>	<i>57,3</i>	<i>58,2</i>	<i>47,6</i>
Corona Norte	18.602	17.380	20.872	4,8	8,7	6,2
Corona Este	53.199	25.637	39.065	13,7	12,8	11,6
Corona Sur	139.192	52.494	63.988	35,7	26,2	19,0
Corona Oeste	12.165	21.124	36.401	3,1	10,5	10,8
<i>Municipios no Metropolitanos</i>	<i>20.413</i>	<i>29.033</i>	<i>84.522</i>	<i>5,2</i>	<i>14,5</i>	<i>25,1</i>

Fuente: Censos de Población y Viviendas

Por su parte la Corona Metropolitana tiene una proporción de crecimiento descendente ya que aunque aumente la proporción de sus viviendas respecto a la que había en la década precedente, su participación en el crecimiento desciende a favor de los Municipios no Metropolitanos, el conjunto de los cuales ha tenido el mayor crecimiento por grandes zonas.

El reparto total del aumento nos muestra un Municipio de Madrid que mantiene su participación en el crecimiento y una Corona Metropolitana, que aún siendo la zona que más crece, cede una parte de su crecimiento a los Municipios no Metropolitanos que parecen tomar el relevo del crecimiento frente a esa Corona que empieza a descender en su ímpetu de desarrollo, debido a la saturación de su espacio y, en algunos casos, debido a una voluntad municipal de retener el aumento de viviendas para no producir una mayor demanda de servicios de todo tipo, con lo que tratan de poner el énfasis en la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos fren-



te a las posibilidades renovadas de crecimiento. De todas maneras en algunos de esos municipios de la Corona Metropolitana la capacidad real de aumento está llegando a su fin por la urbanización de todo el territorio municipal.

Esa forma de crecimiento de las viviendas primarias mantiene a la Región Metropolitana de Madrid en un estadio que otras ciudades como Londres han abandonado, pasando a un descenso de la población de la periferia más alejada en favor de una mayor densidad de población de las zonas centrales. Por su parte, la Región de Paris (Ile de France) mantendría todavía un crecimiento de la población en la periferia más extrema y un descenso de los efectivos demográficos en el municipio de Paris, aunque ese crecimiento periférico tendría un ritmo más bajo que el de Madrid.

En el caso de Madrid, a diferencia de otras grandes ciudades de los países más industrializados tiene una escasa proporción de viviendas suburbanas, debido a un crecimiento muy compacto y denso hasta épocas muy recientes, con base en una carencia de equipamientos e infraestructuras que dificultaba la dispersión de los asentamientos residenciales. En ese sentido el diferencial de crecimiento periférico podría considerarse de alguna manera como el efecto de un proceso de convergencia con una distribución propia de estos países, lo que ha sido posible gracias al gran desarrollo de las infraestructuras de transporte que se ha producido a lo largo de los últimos años con la mejora de los ferrocarriles de cercanías y con la consolidación de una red de autopistas periféricas que contribuyen a facilitar el acceso desde esa periferia más distante a las zonas centrales de la ciudad.

El caso es que este proceso de suburbanización en el ámbito territorial de la propia Comunidad se queda pequeño. La Región Urbana de Madrid sobrepasa los límites de la propia Comunidad para adentrarse en Castilla La Mancha y algo menos en Castilla-León. Son fundamentalmente los ejes de Madrid-Guadalajara y de Madrid-Toledo los que tienen un mayor dinamismo en ese crecimiento interregional que seguramente se verá afianzado a medida que se desarrollen las infraestructuras programadas, tanto viarias como ferroviarias.

Pero todavía el peso real de cada uno de los municipios fuera del Área Metropolitana respecto al total de las viviendas principales es pequeño, salvo algunas excepciones entre las que habría que destacar los casos de Aranjuez y Collado Villalba.

Esta evolución del crecimiento contrasta con la movilidad residencial que se ha dado a lo largo de los últimos años. La población que se ha localizado en la zona de residencia actual a lo largo de la década de los noventa, es de más de un tercio en el conjunto de la Comunidad, siendo algo menor en el caso del Municipio de Madrid en el que varía bastante poco entre las diversas zonas y mientras que su frecuencia



**Tabla 9. Población por años de llegada a la zona Comunidad de Madrid 2001**

Grandes Zonas	Total	Total	Antes de 1960	Entre 1961 y 1970	Entre 1971 y 1980	Entre 1981 y 1990	Entre 1991 y 1995	Entre 1996-2001
<b>Total Comunidad</b>	<b>5.394.140</b>	<b>100</b>	<b>3,3</b>	<b>8,4</b>	<b>20,6</b>	<b>21,9</b>	<b>12,2</b>	<b>33,5</b>
<i>Municipio de Madrid</i>	2.923.841	100	5,4	12,7	20,1	21,5	10,6	29,8
Almendra Central	925.135	100	9,4	11,4	18,3	19,1	10,1	31,8
Periferia Noroeste	710.767	100	3,2	11,8	21,4	23,1	10,6	29,8
Periferia Este	355.001	100	2,4	13,5	21,2	20,6	10,6	31,8
Periferia Sur	932.938	100	4,1	14,3	20,4	22,9	11,0	27,2
<i>Corona Metropolitana</i>	1.899.396	100	0,3	3,6	24,2	23,6	13,2	35,1
Corona Norte	224.835	100	0,3	3,4	17,8	25,6	17,0	36,0
Corona Este	454.290	100	0,4	3,2	23,9	22,4	12,6	37,3
Corona Sur	966.223	100	0,2	4,3	29,8	23,1	12,4	30,2
Corona Oeste	254.048	100	0,4	1,3	8,6	26,2	14,0	49,5
<i>Municipios no Metropolitanos</i>	570.903	100	2,2	3,3	11,8	19,0	16,9	47,0

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2001

aumenta en la Corona Metropolitana y aún más en los Municipios no Metropolitanos. Naturalmente estos tienen un crecimiento proporcional, a su parque de vivienda, por lo tanto mayor que el resto, lo que implica también una mayor proporción de cambios por traslado a una vivienda nueva. Pero hay que tener en cuenta que la demanda de vivienda nueva a lo largo de toda la segunda mitad de los noventa ha incrementado su peso respecto a la demanda de viviendas usadas, lo que supone una cierta relación entre movilidad residencial y desarrollo de nuevas viviendas, propio de épocas de mayor expansión inmobiliaria.

El peso del crecimiento de estas viviendas principales en el total del crecimiento tiene un gradiente del centro a la periferia de la Corona Metropolitana, de forma que a medida que nos alejamos del centro crece la participación de las viviendas principales en el total del crecimiento, pero al llegar a los municipios no metropolitanos, el desarrollo de las viviendas secundarias contribuye a cambiar el proceso, de forma que lleva a disminuir su participación con respecto al que se daba en la Corona Metropolitana. Las proporciones más altas de influencia de las viviendas principales en el crecimiento, por zonas, se da en la Corona Metropolitana Sur, en la que naturalmente se da un crecimiento menor de las vivienda secundarias y vacías.

**Tabla 10. Proporción del crecimiento de las viviendas principales respecto al total del crecimiento de viviendas de la Comunidad de Madrid 1970-2001**

<i>Grandes Zonas</i>	1970-1981	1981-1991	1991-2001
<b>Total Comunidad</b>	<b>67,2</b>	<b>94,2</b>	<b>60,4</b>
<i>Municipio de Madrid</i>	75,0	78,7	42,5
Almendra Central	—	—	14,0
Periferia Noroeste	—	—	53,9
Periferia Este	—	—	69,5
Periferia Sur	—	—	50,4
<i>Corona Metropolitana</i>	76,0	122,2	80,8
Corona Norte	85,3	93,4	78,9
Corona Este	73,2	138,9	82,0
Corona Sur	77,4	170,4	83,8
Corona Oeste	63,1	76,4	75,8
<i>Municipios no Metropolitanos</i>	22,2	58,5	60,1

Fuente: Censos de Población y Viviendas.

### 2.3. El desarrollo de las viviendas secundarias

La situación y los cambios que se han dado a lo largo de los últimos años en las viviendas secundarias en Madrid son una de las grandes novedades del Censo de 2001 en materia de vivienda ya que especifican un claro cambio de tendencia en la dinámica de estas viviendas y plantean una reconsideración de su función tradicional.

Las viviendas secundarias están constituidas por aquellos espacios residenciales que tienen un uso esporádico y no constituyen residencia habitual de los hogares que las usan. Pueden concebirse de muy diversas maneras, como también pueden tener usos distintos. El principal sin duda es el de ocio, de forma que una buena parte de las viviendas secundarias existentes en España se usan como espacio alternativo a la vivienda principal, donde se pasa el tiempo de ocio y de vacaciones. Pero también pueden tener otros fines, una parte de las viviendas secundarias está ocupada por personas desplazadas por motivo de trabajo o de estudios. Entre los estudiantes de enseñanza superior no es raro tener que desplazarse a un domicilio distinto del suyo habitual, que puede ser una residencia o una vivienda, con frecuencia compartida con otros estudiantes. Por otra parte, existe una proporción creciente de personas que trabaja en lugares que están apartados de su domicilio habitual, usando una



vivienda en la que residen algunos días de la semana. Esta situación no es rara entre los profesionales y técnicos, y en la medida en que ésta es una categoría creciente, la proporción de los que trabajan con esas circunstancias debe serlo también, dando origen a la formación de una serie de viviendas secundarias cuyas características son distintas de las viviendas secundarias de ocio.

En la medida en que las ciudades españolas han tenido un crecimiento tardío en comparación con las del resto de Europa y que muchos de sus habitantes proceden de zonas rurales de las que emigraron a las ciudades a la búsqueda de un empleo, todavía quedan muchos hogares que conservan la vivienda de origen en el

**Tabla 11. Viviendas familiares por tipos por Comunidades Autónomas España 2001**

Comunidad Autónoma	TOTAL	Convencionales	Alojamientos	Secundarias	Vacías	Otro tipo
Total	100	67,7	0,0	16,0	14,8	1,4
Andalucía	100	68,4	0,1	14,6	15,5	1,4
Aragón	100	67,7	0,0	18,0	13,1	1,2
Asturias (Principado de)	100	74,4	0,0	10,6	13,9	1,1
Balears (Illes)	100	60,9	0,0	19,4	17,0	2,7
Canarias	100	64,9	0,0	14,1	16,3	4,7
Cantabria	100	64,3	0,0	18,5	12,8	4,4
Castilla y León	100	61,3	0,0	23,0	14,4	1,2
Castilla-La Mancha	100	61,9	0,0	23,3	14,0	0,9
Cataluña	100	69,9	0,0	15,5	13,7	0,9
Comunidad Valenciana	100	58,6	0,0	22,1	17,5	1,8
Extremadura	100	63,9	0,0	16,9	18,0	1,1
Galicia	100	68,8	0,0	12,7	17,5	0,9
Madrid (Comunidad de)	100	75,6	0,0	11,1	12,4	0,9
Murcia (Región de)	100	63,8	0,0	18,8	16,1	1,2
Navarra (Comunidad Foral de)	100	72,9	0,0	12,0	13,6	1,5
País Vasco	100	83,3	0,0	5,4	10,6	0,7
Rioja (La)	100	65,1	0,0	19,4	14,7	0,9
Ceuta	100	85,2	0,0	2,2	12,4	0,2
Melilla	100	79,5	0,2	3,6	16,4	0,3

Fuente: Censo de Población y Vivienda, 2001

medio rural y que la utilizan también como una vivienda de ocio (Allen, J.; Barlow, J.; Leal, J.; Maloutas, T.; Padovani L. 2004).

Las viviendas secundarias suman un total de 275.705 en la Comunidad de Madrid según el Censo, lo que supone el 11,1% del total del parque de vivienda, solo por encima del País Vasco que dispone de una proporción del 5,4%, y bastante por debajo de la media española que alcanza, según el Censo el 17%.

La existencia de una proporción inferior a la media española en la Comunidad de Madrid puede explicarse fácilmente por el hecho de incluir una Región Urbana

**Tabla 12. Disponibilidad de segunda vivienda por Comunidad Autónoma de residencia. España 2001**

<i>Comunidad Autónoma de Residencia</i>	<i>TOTAL</i>	<i>Dispone de 2ª vivienda</i>	<i>No dispone de 2ª vivienda</i>
Total	100	15,0	85,0
Andalucía	100	11,0	89,0
Aragón	100	20,6	79,4
Asturias (Principado de)	100	14,3	85,7
Baleares (Illes)	100	14,2	85,8
Canarias	100	8,7	91,3
Cantabria	100	9,7	90,3
Castilla y León	100	14,8	85,2
Castilla-La Mancha	100	11,6	88,4
Cataluña	100	14,3	85,7
Comunidad Valenciana	100	19,8	80,2
Extremadura	100	8,5	91,5
Galicia	100	10,7	89,3
Madrid (Comunidad de)	100	22,1	77,9
Murcia (Región de)	100	17,8	82,2
Navarra (Comunidad Foral de)	100	13,3	86,7
País Vasco	100	17,5	82,5
Rioja (La)	100	14,2	85,8
Ceuta	100	18,4	81,6
Melilla	100	13,0	87,0

Fuente: Censo de Población y Vivienda, 2001



Funcional que abarca la casi totalidad de su territorio. En ese sentido, el espacio para desarrollar urbanizaciones de segunda residencia que reúnan los requisitos que suelen tener estos desarrollos urbanos son limitados.

A pesar de ser una de las Comunidades con menos viviendas secundarias, Madrid tiene la proporción más elevada de hogares que disponen de una vivienda de este tipo entre las Comunidades españolas, alcanzando el 22% del total de los hogares madrileños, muy por encima de la media española que es del 15% y seguida de Aragón y de la Comunidad Valenciana. Esta característica de los hogares madrileños supone que estos son demandantes de vivienda más allá de los límites de la Comunidad, lo que explica que las Comunidades con una proporción mayor de viviendas secundarias sobre el total del parque de viviendas sean precisamente Castilla-La Mancha y Castilla-León con una proporción superior al 23%, por encima de la Comunidad Valenciana con el 22% y de las Islas Baleares con el 19%.

Esta característica de tener un volumen más elevado de hogares que disponen de una segunda vivienda que de viviendas secundarias, y el hecho de que una parte de estas viviendas estén situadas en localidades bastante distantes de la ciudad de Madrid, explica el éxodo recurrente al que se ve sometida la ciudad los fines de semana y las vacaciones, especialmente cuando el tiempo es favorable.

Efectivamente, si analizamos la distribución de las segundas residencias de los madrileños, podemos ver que solo el 22% de los hogares madrileños dispone de una segunda vivienda y la tiene ubicada principalmente en la Comunidad de Madrid, aunque está muy repartido por Comunidades el resto de los destinos de esas segundas residencias de las que se dispone. En el reparto de los lugares donde se asientan esas viviendas fuera de Madrid, destacan en primer lugar las Comunidades limítrofes, lo que explica por otra parte la elevada proporción que se da en esas Comunidades de viviendas secundarias. El 21% de los que disponen de una vivienda de este tipo la tiene situada en la propia Comunidad, o bien en las Comunidades limítrofes, lo que muestra que frente a lo que podría parecer, no domina la vivienda de playa, ya que en ninguna de estas Comunidades existe un frente marítimo. En segundo lugar se deduce que en la elección de la segunda vivienda la proximidad es uno de los mayores atractivos. Finalmente, se deduce también la importancia de la vivienda rural, que es la que más abunda en estas Comunidades, como un tipo de vivienda secundaria de gran importancia. Naturalmente, en este sentido la capacidad de atracción de la Comunidad de Madrid es limitada ya que las zonas que no están tocadas por el proceso de urbanización generado por la expansión de la ciudad, son restringidas.

El hecho de que un alto porcentaje de los hogares madrileños tengan su segunda residencia en Comunidades no limítrofes (más del 10%) explica por otra parte la

**Tabla 13. Hogares madrileños por localización de las segundas residencias por Comunidad Autónoma en España 2001**

<i>Comunidad Autónoma de la 2ª vivienda</i>	<i>Hogares madrileños</i>
Total	100
Madrid (Comunidad de)	21,1
Castilla-La Mancha	19,0
Castilla y León	17,4
Comunidad Valenciana	16,9
Andalucía	8,4
Extremadura	4,8
Murcia (Región de)	3,5
Galicia	2,4
Cantabria	1,3
Asturias (Principado de)	1,2
extranjero	1,2
Cataluña	0,8
País Vasco	0,5
Aragón	0,6
Balears (Illes)	0,4
Rioja (La)	0,2
Canarias	0,1
Navarra (Comunidad Foral de)	0,1
Ceuta	0,0
Melilla	0,0

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2001

elevada demanda de desplazamientos a distancias superiores a los 400Km. que se da entre los habitantes de Madrid y la frecuente saturación de las infraestructuras de transporte en fechas en las que presumiblemente la mayor parte de ellos se traslada a esas residencias a su disposición. Algo que no es tan frecuente en otras ciudades europeas y que condiciona fuertemente la vida de la ciudad.

Las viviendas secundarias en Madrid han crecido a lo largo de los últimos años, habiendo pasado de representar el 8,9 del parque en 1991 a la situación actual en la que estas viviendas suponen el 11,1% del total de las viviendas de la Comunidad. Ese



aumento se debe a la existencia de 116.186 viviendas más, lo que supone un crecimiento del 60% durante los años noventa, se trata de la proporción de crecimiento más elevada de todas las Comunidades, muy por encima de la media española que se sitúa en el 14,9%. En este sentido es de considerar que España con el 17% de viviendas secundarias es, junto con Grecia, el país con una proporción más elevada de este tipo de viviendas en Europa, y se sitúa a una distancia notable de los países del centro y norte de Europa, alguno de los cuales no llega ni siquiera al 2% (Gran Bretaña). Aunque la distribución de este tipo de viviendas es algo que está bastante ligado a las diferencias en los comportamientos de ocio entre los diversos países, siendo los países del sur de Europa los que tienen una proporción más elevada de viviendas secundarias (Eurostat 1997).. Es de notar que ese hecho tiene que ver con ser países de destino para una parte de los habitantes del Centro y Norte de Europa.

Se suele aducir que la diferencia está sobre todo en la disponibilidad de playas soleadas, pero la distribución de estas viviendas de los madrileños, supone que existen otros motivos que llevan al mantenimiento de un parque tan elevado. El hecho de que Madrid tenga la mayor proporción de hogares que disponen una vivienda de este tipo entre las Comunidades autónomas españolas, lleva a reflexionar sobre los condicionantes de este comportamiento, que tiene un mayor desarrollo en las ciudades, probablemente relacionado con la densidad residencial que fomente una cultura en la que se demande una viviendas secundaria como expresión de búsqueda de un mayor contacto con la naturaleza.

La otra novedad que presenta el Censo es que la distribución de las viviendas y su crecimiento tienen pautas muy distintas a las que se dan en otras Comunidades. La mayor proporción de viviendas secundarias está desde luego en los Municipios no Metropolitanos ya que el 35% de las viviendas que tienen en su parque están fuera del Area Metropolitana, a pesar de que se ha dado una notable reducción en su participación sobre el total, ya que en 1991 esa proporción era del 42,3%.

Pero tras los Municipios no Metropolitanos, el lugar en el que se da una concentración más elevada de viviendas secundarias es la Almendra Central del Municipio de Madrid que alcanza el 11,2% del total de sus viviendas. La cuestión no es solo la de su elevada proporción sino el que ésta se ha acrecentado de forma notable en los últimos años, pasando del 5,6% de estas viviendas en 1991 a la situación actual, lo que supone casi doblar su proporción con la adición en este periodo de 32.886 viviendas de este tipo, con un crecimiento en la zona del 133%, lo que supone que en términos absolutos las segundas residencias han crecido más en la Almendra de Madrid que en los Municipios no Metropolitanos.

Esto puede indicar que se está dando un cambio importante en el comportamiento de este tipo de viviendas que es acorde con una extensión residencial del



**Tabla 14. Distribución territorial del parque de viviendas secundarias en la Comunidad de Madrid y evolución reciente en términos absolutos y proporcionales (1991-2001)**

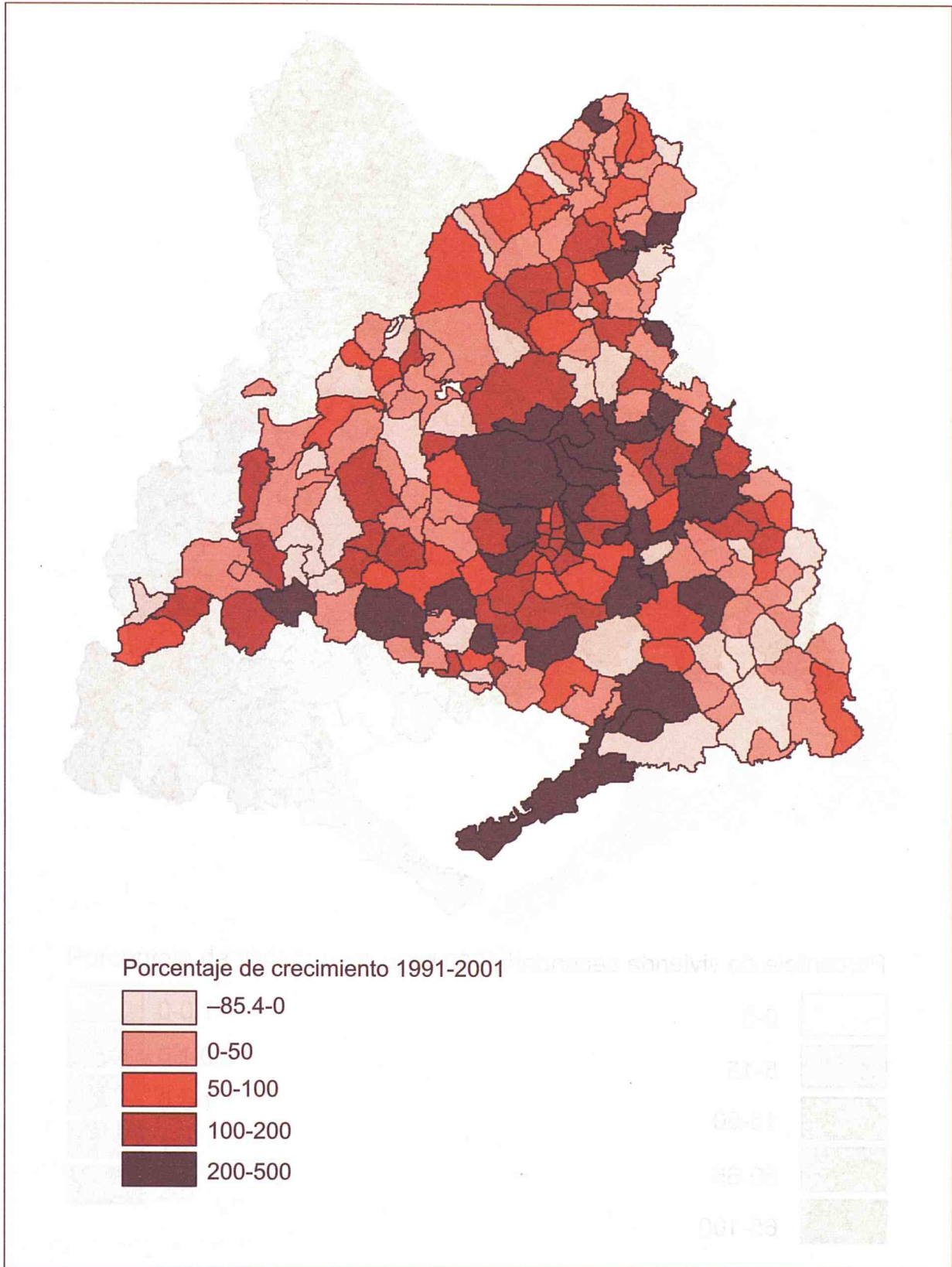
<i>Grandes Zonas</i>	<i>Viviendas secundarias 2001</i>	<i>Saldo secundarias 1991-2001</i>	<i>Tasa de secundarias 2001</i>	<i>Tasa de crecimiento 1991-2001</i>	<i>Distribución Territorial</i>
<b>Total Comunidad</b>	<b>275.705</b>	<b>116.186</b>	<b>11,1</b>	<b>72,8</b>	<b>100,0</b>
<i>Municipio de Madrid</i>	106.192	61.892	7,7	139,7	38,5
Almendra Central	57.665	32.886	11,2	132,7	20,9
Periferia Noroeste	24.571	17.667	7,9	255,9	8,9
Periferia Este	4.835	2.662	3,2	122,5	1,8
Periferia Sur	19.121	8.580	4,7	81,4	6,9
<i>Corona Metropolitana</i>	38.225	20.857	5,3	120,1	13,9
Corona Norte	7.324	4.499	8,5	159,3	2,7
Corona Este	7.762	4.689	4,5	152,6	2,8
Corona Sur	11.543	6.924	3,2	149,9	4,2
Corona Oeste	11.596	4.729	10,9	68,9	4,2
<i>Municipios no Metropolitanos</i>	131.288	32.104	35,0	32,4	47,6

Fuente: Censos de Población y Viviendas

Área Metropolitana, de forma que se puede contemplar que una parte de los madrileños que habitaban en estas zonas han pasado a hacerlo en la periferia, conservando las viviendas de las que disponían en el centro de la ciudad. Pero también habría que añadir el hecho de que para algunas personas que trabajan en Madrid y mantienen su familia fuera de la ciudad, la disposición de una vivienda en el centro de la ciudad es una alternativa a otros tipos de alojamiento durante su estancia por motivo laboral.

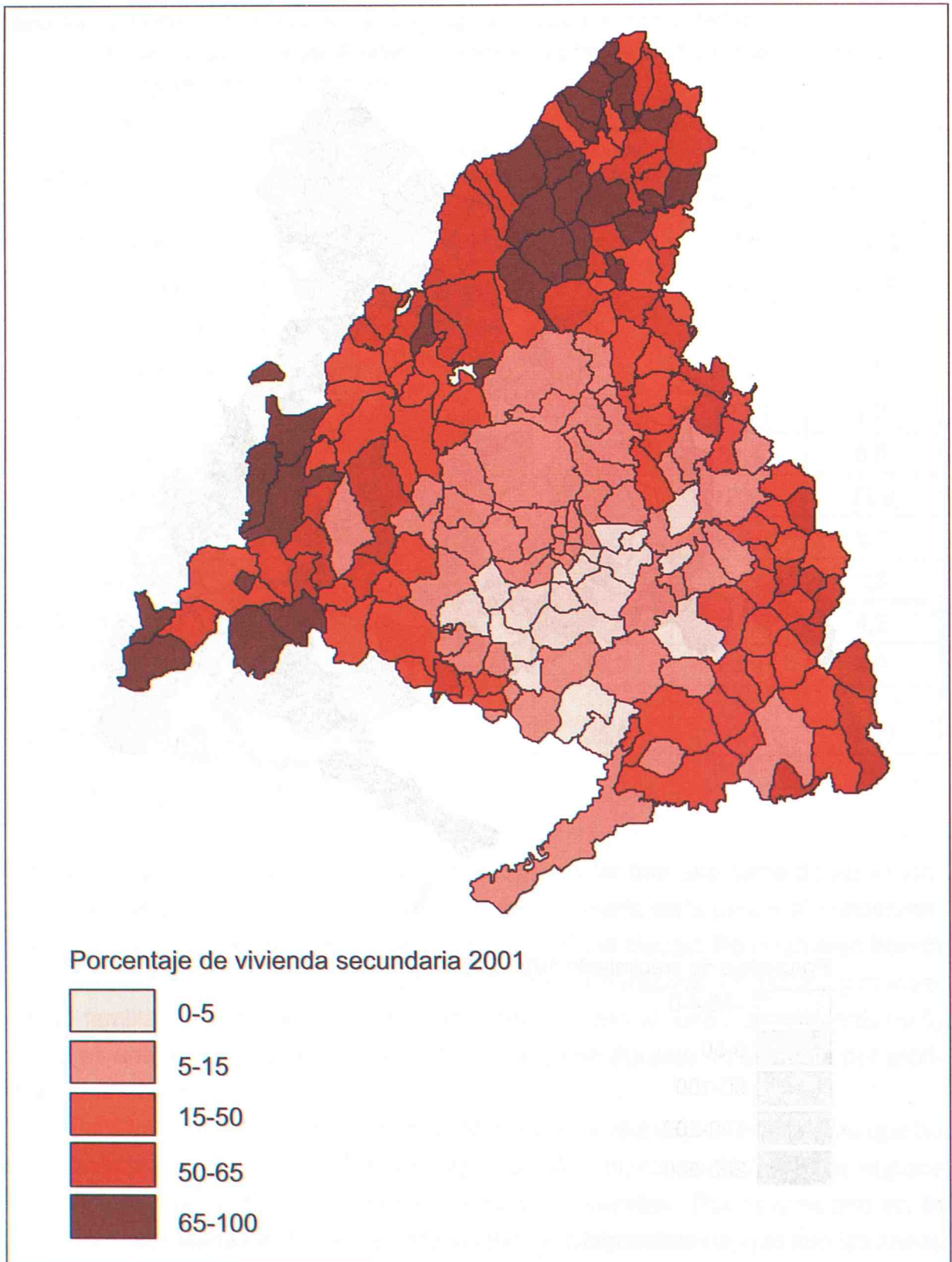
Pero ha sido sobre todo la periferia Noroeste del Municipio de Madrid la que ha incrementado en mayor proporción este tipo de vivienda, con el 256% lo que supone un incremento en términos absolutos de 17.667 viviendas. Por el contrario en la Corona Metropolitana Oeste y en los Municipios no Metropolitanos, que son las zonas que tenían una mayor proporción de este tipo de viviendas en 1991 han tenido los crecimientos proporcionales más bajos de toda la Comunidad, de manera que en la actualidad la proporción de secundarias en la Almendra Central es superior a la existente en la Corona Oeste.





**Mapa 5. Crecimiento intercensal de las viviendas secundarias por zonas de Madrid y municipios de la Comunidad de Madrid 1991-2001**

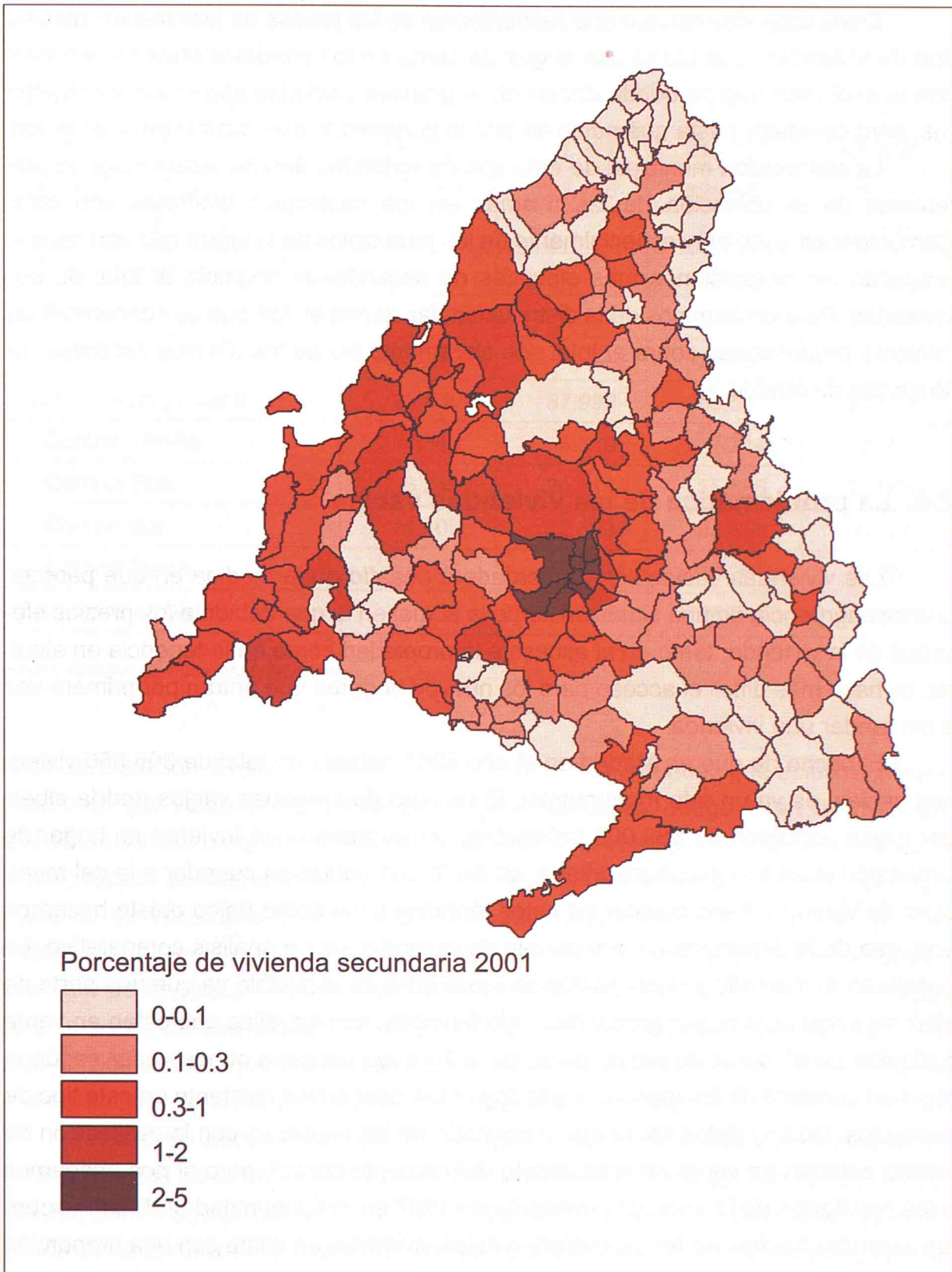
Fuente: Censos de Población y Viviendas



**Mapa 6. Tasa de vivienda secundaria por distritos y municipios de la Comunidad de Madrid 2001**

Fuente: Censo de Población y de Vivienda, 2001





**Mapa 7. Distribución de la vivienda secundaria por distritos y municipios de la Comunidad de Madrid 2001**

Fuente: Censo de Población y Vivienda, 2001

Estos cambios denotan una reorientación en las pautas de localización de este tipo de viviendas, que habrá que seguir de cerca en los próximos años y contrastar con la evolución que se puede dar en otras grandes ciudades españolas y extranjeras, para constatar hasta qué punto se puede generalizar ese cambio de orientación.

La distribución municipal de este tipo de viviendas denota desde luego la preferencia de la ubicación de las mismas en los municipios limítrofes con otras Comunidades, pero muy especialmente en los municipios de la sierra que son los que acaparan las proporciones más elevadas de secundarias respecto al total de sus viviendas. Pero en términos de la distribución, las zonas en las que se concentran las mayores proporciones sobre el total son claramente las de los distritos centrales del Municipio de Madrid.

## **2.4. La problemática de las viviendas vacías**

Las viviendas vacías son un verdadero desafío en la medida en que parecen una incongruencia en una situación como la actual en la que debido a los precios elevados de la vivienda, tanto en el acceso a la propiedad como en la tenencia en alquiler, se hace más difícil el acceso para los nuevos hogares que entran por primera vez a demandar una vivienda.

El hecho de que en Madrid en el año 2001 hubiera un total de 306.556 viviendas vacías, es ya un reto monumental. El número de viviendas vacías podría albergar a una población de 889.000 habitantes, considerando que tuvieran un hogar de dimensión igual a la media madrileña, es decir, una población superior a la del municipio de Valencia. Pero razonar en estos términos tiene como único objeto hacernos una idea de la dimensión de ese parque de viviendas en un análisis comparativo. La puesta en el mercado y la ocupación de todas ellas es imposible ya que una parte de ellas se exige para que el propio mercado funcione, son aquellas que están en venta o alquiler en el momento del recuento censal y cuya cantidad puede variar según el régimen concreto de los mercados y la coyuntura económica existente en este tipo de mercados. No hay datos sobre que proporción de las viviendas con la calificación de vacías estaban en venta en el momento del recuento censal, pero si nos acogemos a los resultados de la encuesta realizada en 1997 en la Comunidad de Madrid sobre las viviendas vacías, podemos evaluar a estas viviendas en venta con una proporción alrededor del 4% del parque.

La otra componente de esa proporción elevada de la demanda de vivienda son las viviendas realmente vacías, pero con una serie de condicionantes que pueden jus-



**Tabla 15. Evolución viviendas vacías por zonas en la Comunidad de Madrid 1970-2001**

Grandes Zonas	1970	1981	1991	2001
<b>Total Comunidad</b>	<b>107.733</b>	<b>241.819</b>	<b>218.975</b>	<b>306.556</b>
<i>Municipio de Madrid</i>	71.941	127.156	126.547	178.377
Almendra Central	—	—	59.267	80.249
Periferia Noroeste	—	—	27.932	33.174
Periferia Este	—	—	10.001	17.649
Periferia Sur	—	—	29.499	47.305
<i>Corona Metropolitana</i>	25.859	87.998	65.546	79.662
Corona : Norte	4.513	6.319	7.714	8.684
Corona Este	6.240	24.616	15.686	19.005
Corona Sur	14.406	52.300	31.888	35.766
Corona Oeste	700	4.763	10.261	16.207
<i>Municipios no Metropolitanos</i>	9.933	26.665	26.893	48.517

Fuente: Censos de Población y Viviendas

tificar su situación. Entre ellas está, en primer lugar, las viviendas que están reformándose o las que tienen un estado tal que no son habitables. Luego están las viviendas que están vacías porque acaban de ser alquiladas o vendidas y están esperando la fecha propicia de traslado de sus nuevos hogares. Una vivienda no se ocupa al día siguiente de haberse adquirido, pudiendo pasar meses hasta su ocupación por los nuevos propietarios o inquilinos. Otras viviendas clasificadas como vacías están en situación de espera de que la vivienda sea ocupada por un hijo o están reservadas para la vuelta de una situación temporal de trabajo en otro lugar, también están en esta calificación las que tienen situaciones jurídicas específicas como es el caso de una herencia o de un litigio sobre la propiedad de la vivienda.

Finalmente podemos consignar también aquellas viviendas cuya única razón de estar vacías es el haber sido adquiridas con el único fin de aprovechar su revalorización para luego proceder a venderlas. Algunos han puesto en este caso la explicación del aumento del parque de vivienda, pero resulta difícil poder mantener esa postura cuando establecemos una comparación pormenorizada. El Padrón del año 1996 contabilizaba 282.000 viviendas vacías, 24.000 menos que las que identifica el Censo de 2001, mientras que el Censo anterior establecía un parque de viviendas no ocupadas que era de 218.975. Si seguimos estas cifras, nos daremos cuenta que el

fuerte crecimiento de las vacías se produjo justo en la primera mitad de los noventa, cuando no existían expectativas de revalorización, con un crecimiento de 64.000 viviendas, en los cinco años correspondientes, que contrastaría con el crecimiento referido de la segunda mitad de los años noventa. El resultado es que en los años de mayor crecimiento de precios de la década el incremento de viviendas vacías ha sido menor que en los que la expectativa de crecimiento era escasa, debido a un descenso real de los valores medios de la vivienda. En el caso de que hubiera habido un proceso especulativo que se reflejara en el aumento de viviendas vacías, se hubiera producido justo en la segunda mitad de los años noventa y no en la primera como se ha dado. En ese sentido, no es que se descarte el hecho de que una parte de las viviendas vacías corresponda a viviendas que podríamos denominar especulativas, sino que se minimiza este hecho en el conjunto de los motivos que llevan al mantenimiento de dicha elevada proporción.

Finalmente quedaría otro elemento, que habría al menos que mencionar, que es el de los errores en el recuento censal. En principio se plantea que el resultado del Censo es un reflejo de la realidad existente, en cuanto al reparto de los diferentes

**Tabla 16. Distribución territorial del parque de viviendas vacías en la Comunidad de Madrid y evolución reciente en términos absolutos y proporcionales (1991-2001)**

<i>Grandes Zonas</i>	<i>Viviendas vacías</i>	<i>Saldo 1991-200</i>	<i>Tasa de viviendas vacías 2001</i>	<i>Tasa de Crecimiento 1991-2001</i>
<b>Total Comunidad</b>	<b>306.556</b>	<b>87.581</b>	<b>12,4</b>	<b>40,0</b>
<i>Municipio de Madrid</i>	<i>178.377</i>	<i>51.830</i>	<i>12,9</i>	<i>41,0</i>
Almendra Central	80.249	20.982	15,6	35,4
Periferia Noroeste	33.174	5.242	10,7	18,8
Periferia Este	17.649	7.648	11,8	76,5
Periferia Sur	47.305	17.806	11,7	60,4
<i>Corona Metropolitana</i>	<i>79.662</i>	<i>14.116</i>	<i>11,0</i>	<i>21,5</i>
Corona Norte	8.684	970	10,1	12,6
Corona Este	19.005	3.319	11,0	21,2
Corona Sur	35.766	3.878	10,0	12,2
Corona Oeste	16.207	5.946	15,2	57,9
<i>Municipios no Metropolitanos</i>	<i>48.517</i>	<i>21.624</i>	<i>12,9</i>	<i>80,4</i>

Fuente: Censos de Población y Viviendas



usos de la vivienda, al igual que en los otros aspectos. Pero no hay que descartar que en este reparto pueda haber algún error, a diferencia de lo que sucede en el establecimiento del cómputo total de viviendas existentes en la Comunidad donde no tiene por qué producirse desviaciones con la realidad, en la calificación del uso si que pueden darse y de hecho se dan desviaciones, debido a la falta de colaboración de sus habitantes en el proceso censal o a otras razones. Quizás esta sería la explicación de las diferencias en el tamaño de población que se dan entre el Censo y el Padrón, pero en cualquier caso la determinación de dicho error tendría que ser objeto de una investigación específica que pudiera medirlas.

De cualquier manera más allá de cualquier otro criterio, hay que tomar los resultados censales sobre estas viviendas y tratar de interpretarlos como en el resto de los casos analizados.

**Tabla 17. Distribución de vivienda vacía y total de viviendas por zonas en la Comunidad de Madrid 2001**

<i>Grandes Zonas</i>	<i>Distribución viviendas vacías</i>	<i>Distribución parque de viviendas</i>	<i>Diferencia de porcentajes</i>
<b>Total Comunidad</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>0,0</b>
<i>Municipio de Madrid</i>	58,2	55,6	-2,5
Almendra Central	26,2	20,8	-5,4
Periferia Noroeste	10,8	12,5	1,7
Periferia Este	5,8	6,0	0,3
Periferia Sur	15,4	16,3	0,9
<i>Corona Metropolitana</i>	26,0	29,2	3,2
Corona Norte	2,8	3,5	0,6
Corona Este	6,2	6,9	0,7
Corona Sur	11,7	14,5	2,8
Corona Oeste	5,3	4,3	-1,0
<i>Municipios no Metropolitanos</i>	15,8	15,1	-0,7

Fuente: Censos de Población y Viviendas, 2001.

El aumento producido en el parque de vivienda vacías en el periodo intercensal, es considerable, como se ha expresado anteriormente, con un aumento del 40% respecto al parque de 1991, en ese sentido tienen un incremento mayor que la media del parque que aumentaba un 29%, con uno de los aumentos más elevados del total de las Comunidades autónomas.

La distribución territorial de estas viviendas sigue una pauta bastante similar a la distribución del parque de viviendas, con dos principales discrepancias, una de ellas es en la Almendra Central donde la diferencia es de 5,4 puntos y la otra es en la Corona Este donde la diferencia es de 2,8 puntos. En general, es explicable que en el centro haya más viviendas vacías porque se trata de una zona en la que la movilidad residencial es más elevada, y en la que abundan más las viviendas en mal estado que van a ser demolidas o que son simplemente inhabitables. En este sentido seguiría siendo difícil de explicar la tesis del aumento por especulación, ya que en ese caso se daría una mayor proporción generalizada en las zonas de mayor crecimiento residencial, cosa que no sucede.

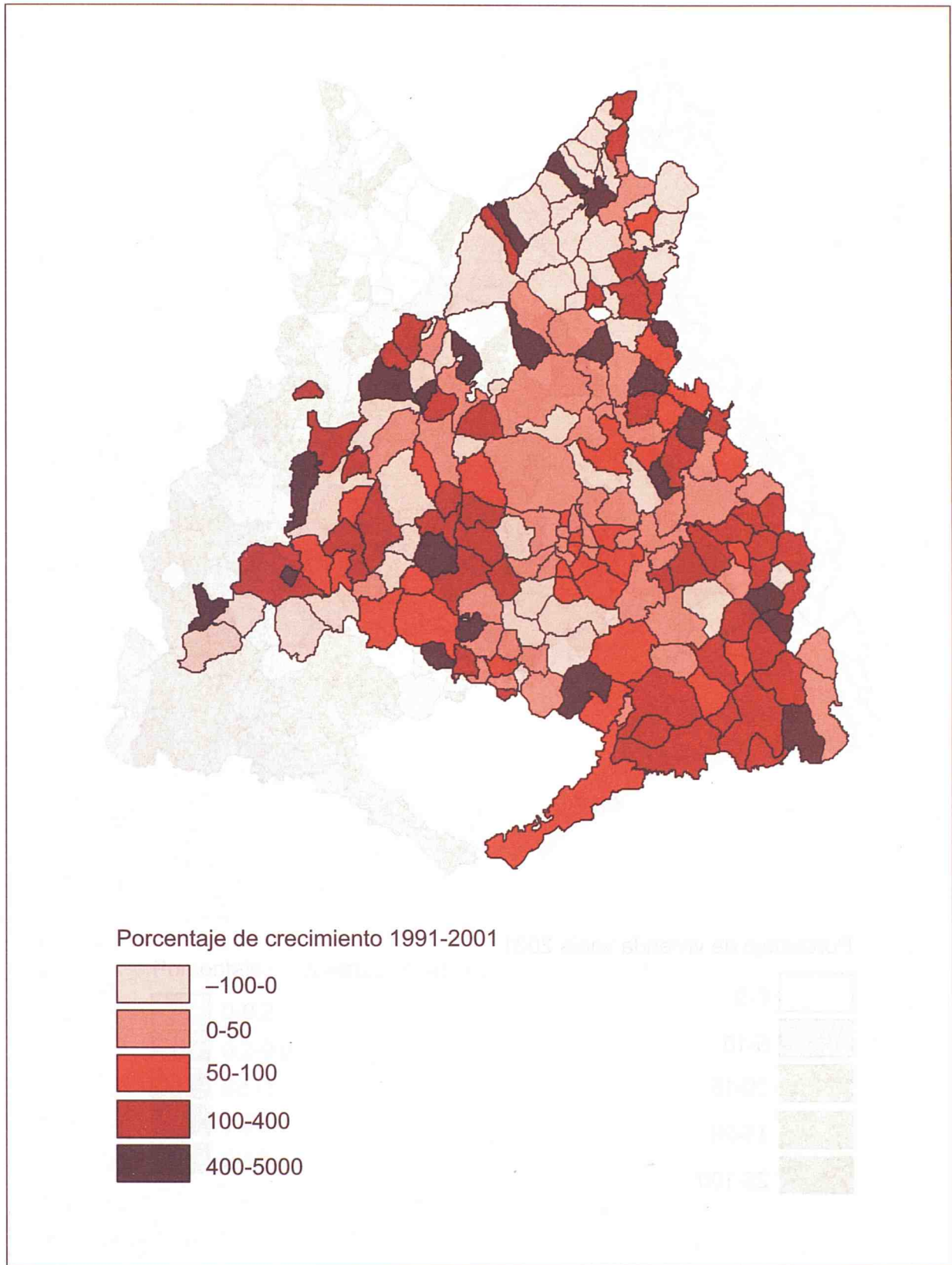
**Tabla 18. Viviendas familiares según clase de vivienda y zonas de la Comunidad de Madrid 2001**

<i>Grandes Zonas</i>	<i>Familiares</i>	<i>Principales</i>	<i>Secundarias</i>	<i>Vacías</i>	<i>Otros</i>
<b>Total Comunidad</b>	<b>100</b>	<b>75,6</b>	<b>11,1</b>	<b>12,4</b>	<b>0,9</b>
<i>Municipio de Madrid</i>	100	78,3	7,7	12,9	1,0
Almendra Central	100	71,5	11,2	15,6	1,7
Periferia Noroeste	100	80,6	7,9	10,7	0,8
Periferia Este	100	84,4	3,2	11,8	0,5
Periferia Sur	100	83,1	4,7	11,7	0,4
<i>Corona Metropolitana</i>	100	83,1	5,3	11,0	0,6
Corona Norte	100	81,0	8,5	10,1	0,5
Corona Este	100	83,9	4,5	11,0	0,5
Corona Sur	100	86,3	3,2	10,0	0,6
Corona Oeste	100	72,7	10,9	15,2	1,2
<i>Municipios no Metropolitanos</i>	100	51,1	35,0	12,9	0,9

Fuente: Censo de Población y Vivienda, 2001

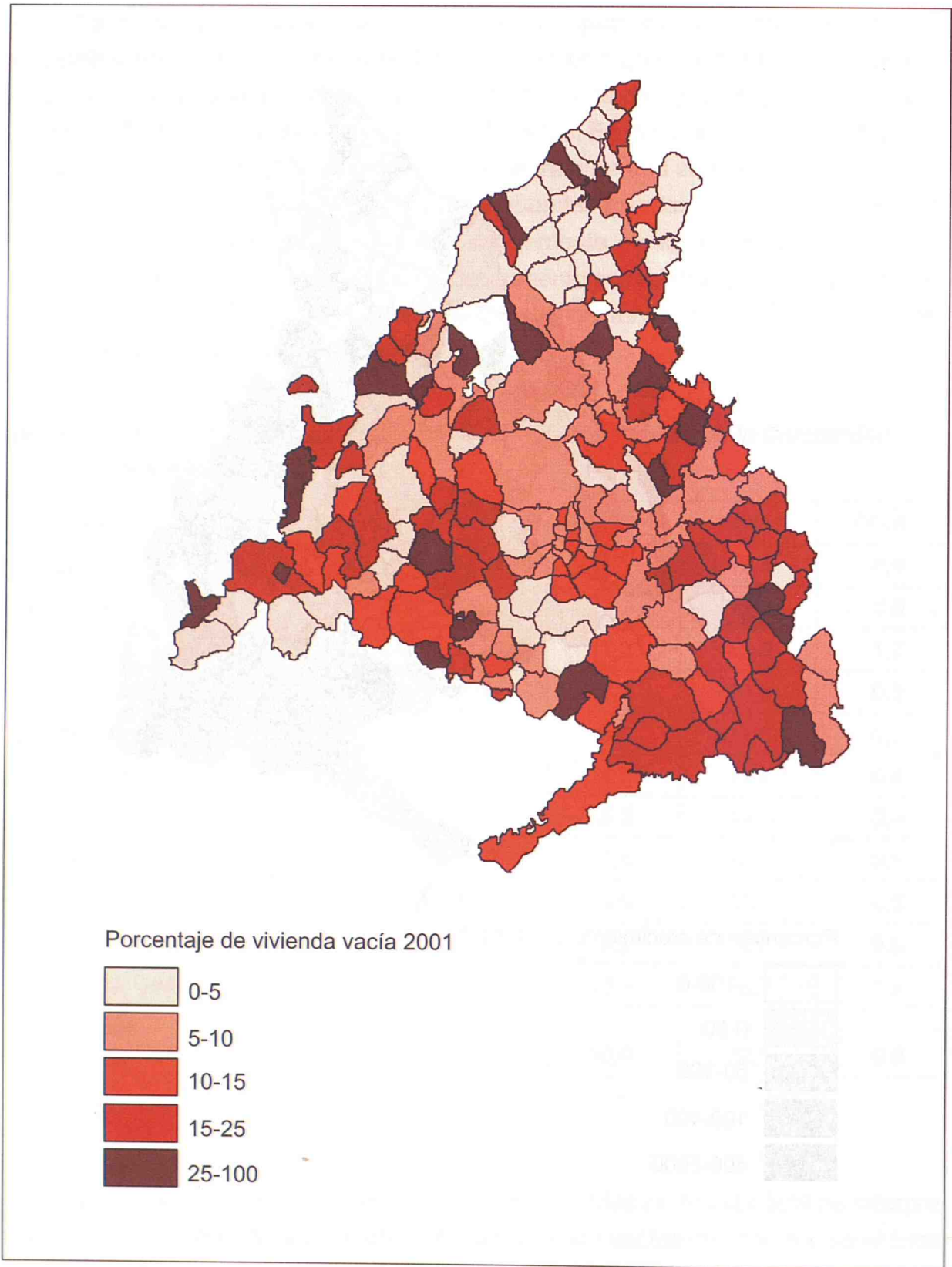
La distribución del crecimiento de estas viviendas no resulta fácil de interpretar. En principio todo da a entender que las viviendas vacías crecen más en el Este, en la zona de las Vegas situada en uno de los extremos de la Comunidad, a la vez que parece detectarse una cierta concentración de municipios con un crecimiento por encima de la media en el Oeste en el que estarían los municipios más extremos de la Corona Metropolitana Oeste junto con los municipios colindantes más allá del





**Mapa 8. Crecimiento de la vivienda vacía por municipios y zonas de la Comunidad de Madrid 1991-2001**

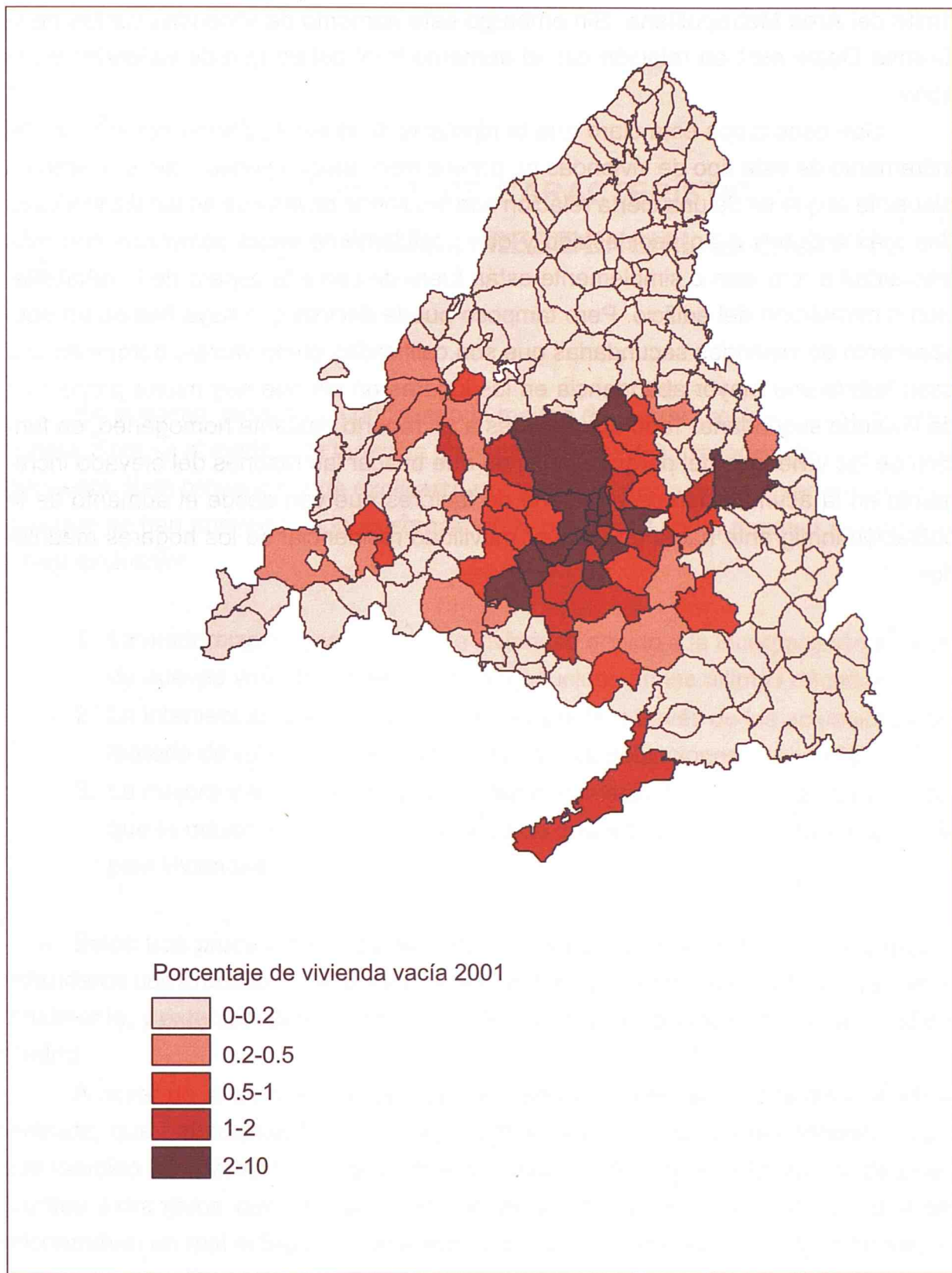
Fuente: Censos de Población y de Vivienda



**Mapa 9. Tasa de vivienda vacía por distritos y municipios de la Comunidad de Madrid 2001**

Fuente: Censo de Población y de Vivienda, 2001



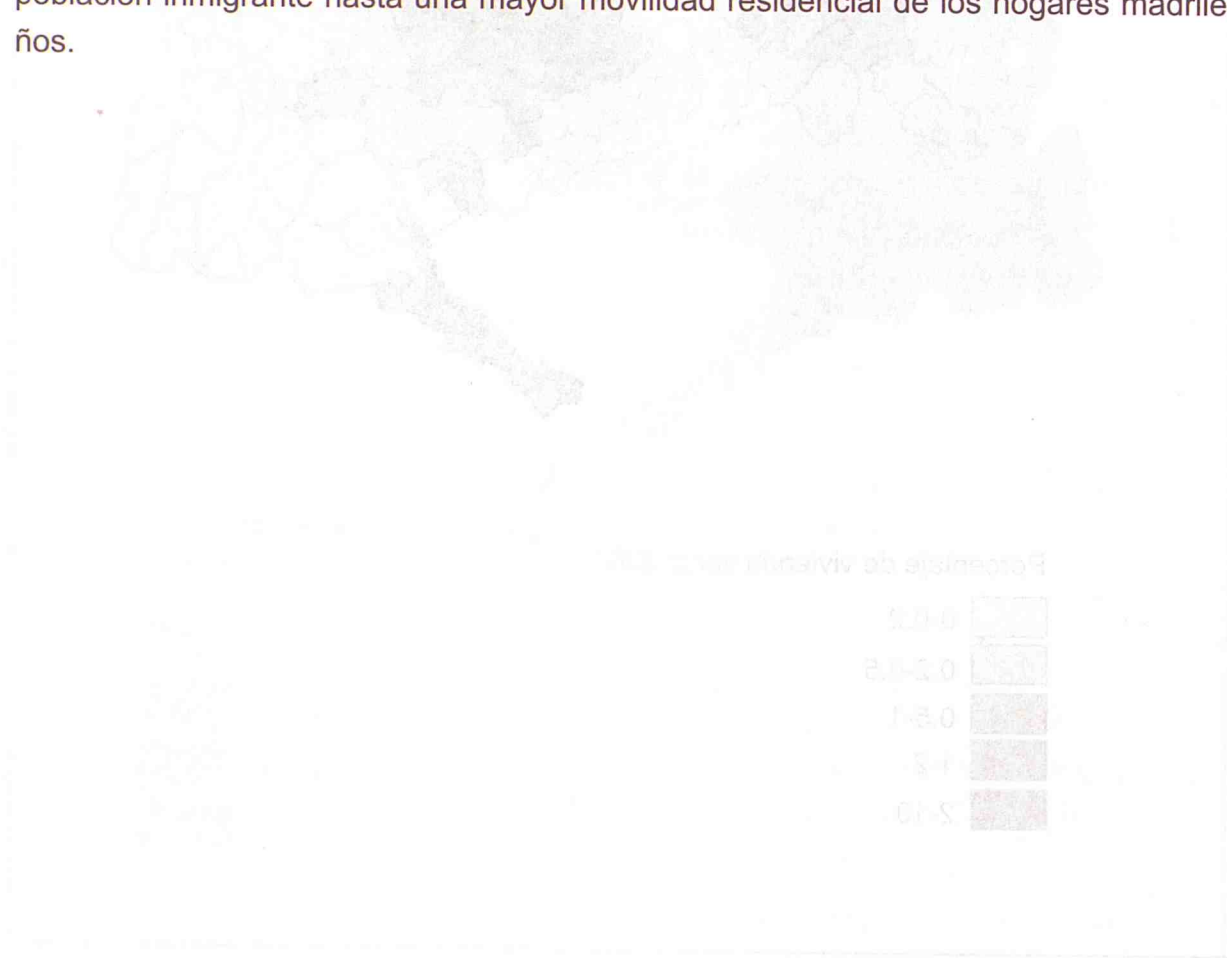


**Mapa 10. Distribución de la vivienda vacía por distritos y municipios de la Comunidad de Madrid 2001**

Fuente: Censo de Población y de Vivienda, 2001

límite del Área Metropolitana. Sin embargo este aumento de viviendas vacías en la Corona Oeste está en relación con el aumento total del parque de viviendas en la zona.

Con esos datos está claro que la hipótesis de la especulación como base del incremento de este tipo de viviendas no parece tener mucho sentido, sin embargo es plausible el que se dé una cierta relación con las zonas en las que se localizan viviendas más antiguas o en peor estado y que posiblemente están sometidas con más intensidad a reformas o simplemente están fuera de uso a la espera de la rehabilitación o demolición del edificio. Pero tampoco puede decirse que haya habido un deslizamiento de viviendas secundarias que son calificadas como vacías, porque en ese caso habría una mayor abundancia en los lugares en los que hay mayor proporción de vivienda secundaria. Todo apunta pues a un reparto bastante homogéneo, en función de las viviendas del parque. Teniendo que buscar las razones del elevado incremento en la acumulación de una serie de factores que van desde el aumento de la población inmigrante hasta una mayor movilidad residencial de los hogares madrileños.





### **3. PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE RESIDENCIAL MADRILEÑO**

En la última década ha continuado la mejora del parque residencial madrileño, consolidándose el modelo de tenencia que se ha venido desarrollando desde los años cincuenta. Este proceso puede explicarse por la combinación de tres grandes tendencias que se han apoyado en la existencia de la propiedad como régimen mayoritario y casi exclusivo:

1. La modernización del parque de viviendas debido a la incorporación masiva de nuevas viviendas que han sido producidas en las últimas décadas.
2. La intervención sobre el patrimonio existente a través de las actuaciones en materia de rehabilitación y de realojo de las poblaciones chabolistas.
3. La mejora y mantenimiento del patrimonio existente a través de la inversión que la mayoría de las Comunidades de propietarios realizan sobre sus propias viviendas y edificios.

Estos tres procesos combinados han producido un ascenso progresivo de los estándares constructivos y urbanísticos del parque residencial, generalizándose territorialmente, y extendiéndose a la mayoría del stock de viviendas de la Comunidad de Madrid.

A pesar de la amplitud de este proceso se mantienen algunas bolsas de infravivienda, que habitualmente se corresponden con las viviendas más antiguas, aunque también ha aparecido un nuevo fenómeno asociado a la llegada masiva de inmigrantes extranjeros que ha favorecido la salida al mercado de viviendas que se encontraban en mal estado, o que estaban por debajo de los estándares normalizados que respondían a las exigencias de los demandantes madrileños menos solventes. También, aunque a niveles muy reducidos, se ha mantenido un stock permanente de chabolitas que parece retroalimentarse a pesar del esfuerzo de las políticas de realojamiento.

Todo parece indicar que los estándares urbanísticos y de las viviendas han mantenido su evolución reciente, adaptándose a las nuevas necesidades de los hogares madrileños. Este proceso debe interpretarse en relación a los cambios y a las transformaciones que la sociedad madrileña ha experimentado en los últimos años. El proceso de terciarización económica, junto a la mejora de los niveles de formación y la profesionalización de la estructura ocupacional han producido cambios importantes en la estructura social madrileña. Estas transformaciones han ido acompañadas de una evolución de la biografía laboral de la mujer y de las estructuras familiares, que han coincidido con otros cambios demográficos como son el envejecimiento progresivo de las pirámides de edad, la reducción de la fecundidad, el retraso en las edades de emancipación que ha coincidido con la concentración de las poblaciones juveniles más numerosos en estas edades, y por último, la reducción progresiva del tamaño del hogar que puede ser entendida como una de las consecuencias principales de los procesos demográficos que se están desarrollando en la actualidad.

En la última década también empezó a manifestarse el fenómeno de la inmigración extranjera a través de la llegada masiva de nuevas poblaciones procedentes de otros países a nuestra sociedad. Sus efectos sobre la estructura residencial madrileña han sido intensos, tanto en lo que respecta a la evolución de los regímenes de tenencia, como a la aparición de nuevas problemáticas como el hacinamiento y la infravivienda.

### **3.1. La modernización del parque de viviendas**

La evolución de los estándares urbanísticos y residenciales se ha producido a través de la incorporación masiva de nuevas viviendas al parque residencial. Este factor no ha sido el único, aunque si puede considerarse como el más importante, sobre todo en algunas zonas de la Comunidad de Madrid como se verá a continuación.

Efectivamente, en el año 2001 algo más del 55% del parque residencial había sido construido después del año 1970, por lo que sus viviendas apenas tenían 30 años de antigüedad. Esta distribución sin embargo era muy variable en el espacio. Por ejemplo, las viviendas familiares edificadas antes de 1951 apenas representaban un 12,7% del total, aunque en la Almendra Central del Municipio de Madrid constituían el 41,4%. En el resto de lugares no llegaban en ningún caso al 10% del parque residencial.

El modelo de desarrollo territorial se ha ido vertebrando a través de una lógica de dispersión y descentralización, desde el centro del Municipio de Madrid, que puede observarse con toda claridad en la antigüedad de los parques de vivienda de cada



zona y de cada municipio. La vivienda más antigua se encuentra en el Municipio de Madrid, y dentro del mismo, en su Almendra Central, aunque se va reduciendo según se desplaza hacia sus periferias y hacia la Corona Metropolitana. El 67,8% de las viviendas construidas con anterioridad al año 1951 se encontraba en la Almendra Central, cuando el total de sus viviendas solo representaban el 20,6% del parque madrileño. Por el contrario, este tipo de vivienda solo representa el 5% en la Corona Metropolitana que tiene actualmente un peso superior al 29% de las viviendas familiares de la Comunidad de Madrid.

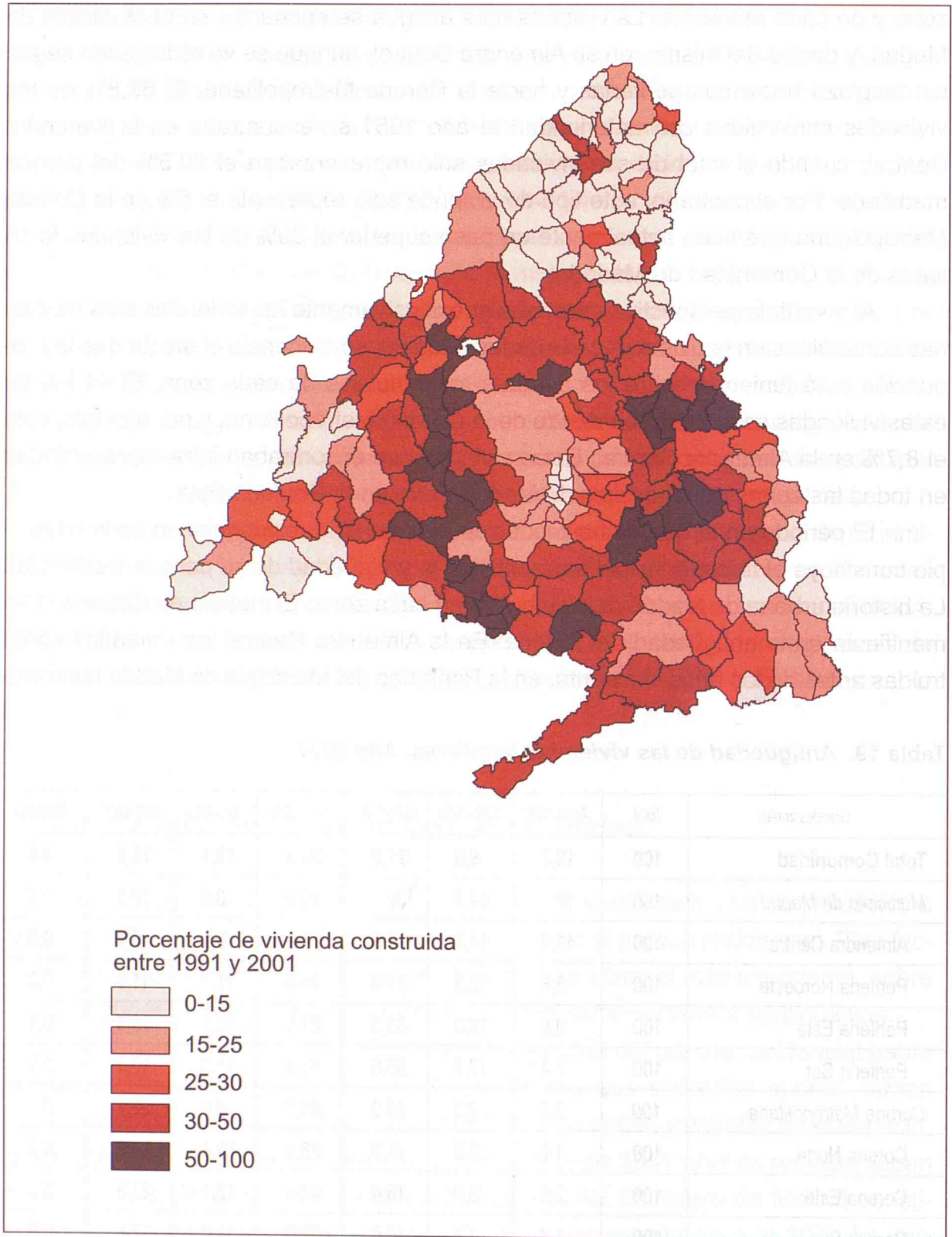
Al invertir la perspectiva para valorar exclusivamente las viviendas más modernas construidas en la última década de los años 90, se evidencia el efecto que la producción está teniendo sobre los parques residenciales de cada zona. El 41,3% de estas viviendas se encontraba dentro de la Corona Metropolitana, y por ejemplo, solo el 8,7% en la Almendra Central. Estas viviendas se encontraban infra-representadas en todas las zonas del Municipio de Madrid salvo en la Periferia Este.

El periodo en el que se ha producido el desarrollo residencial en cada municipio constituye el factor principal para explicar la antigüedad de su parque residencial. La historia urbana de Madrid deja su huella en cada zona. El modelo de dispersión se manifiesta en la antigüedad del parque. En la Almendra Central las viviendas construidas antes de los años cincuenta, en la Periferias del Municipio de Madrid las cons-

**Tabla 19. Antigüedad de las viviendas familiares. Año 2001**

Grandes zonas	Total	Antes 1951	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	Sin fecha
<b>Total Comunidad</b>	<b>100</b>	<b>12,7</b>	<b>9,8</b>	<b>21,9</b>	<b>27,0</b>	<b>12,1</b>	<b>16,1</b>	<b>0,4</b>
<i>Municipio de Madrid</i>	100	19,5	14,7	27,7	18,6	8,8	10,2	0,5
Almendra Central	100	41,4	14,7	18,0	13,2	5,1	6,7	0,9
Periferia Noroeste	100	6,8	12,8	31,0	26,3	11,3	11,6	0,3
Periferia Este	100	3,0	12,0	33,3	21,5	10,1	19,9	0,1
Periferia Sur	100	7,4	17,1	35,5	18,5	11,3	10,1	0,3
<i>Corona Metropolitana</i>	100	2,2	2,3	15,9	41,7	14,9	22,7	0,3
Corona Norte	100	1,7	2,9	16,2	28,5	24,1	26,5	0,2
Corona Este	100	2,5	3,0	15,4	42,4	13,1	23,3	0,3
Corona Sur	100	1,7	1,7	18,6	49,0	11,0	17,7	0,3
Corona Oeste	100	3,9	2,8	6,9	26,9	23,2	35,8	0,5
<i>Municipios no Metropolitanos</i>	100	8,1	6,2	12,2	29,7	18,8	24,7	0,3

Fuente: Censo de Población y Viviendas, 2001



**Mapa 11. Porcentaje de vivienda construida entre 1991 y 2001 sobre el total de viviendas familiares en los distritos y municipios de la Comunidad de Madrid 2001**

Fuente: Censo de Población y Vivienda, 2001 Comunidad de Madrid



truidas en la década de los años sesenta y setenta, aunque también es muy importante el desarrollo último de la Periferia Este.

El desarrollo de la Corona Metropolitana es posterior, principalmente tiene lugar a partir de los años setenta. Solo la vivienda edificada en la década de los setenta representa casi el 50% de las viviendas de la Corona Metropolitana Sur y el 42% de la Corona Metropolitana Este. Este desarrollo es posterior en la Corona Metropolitana Norte y en la Corona Metropolitana Oeste. En concreto esta última zona ha tenido su máxima expansión en la última década. El proceso de expansión territorial está sobrepasando los límites del Área Metropolitana, como se demuestra por el peso creciente de la vivienda construida en la última década.

A través de la antigüedad de parque de viviendas familiares se puede construir un indicador de modernidad residencial en el que se valore el peso de las edificaciones producidas durante las últimas décadas. Con este indicador se pretende estimar el grado de juventud del parque residencial en cada territorio de la Comunidad de Madrid, valorando su influencia sobre el conjunto de los estándares urbanísticos, edificatorios y de las instalaciones.

**Tabla 20. Viviendas familiares según la edad de su edificación a partir de la década de los años setenta. Año 2001**

Zonas	Indicador de Modernidad Bajo Tasa 71 en adelante	Indicador de Modernidad Medio Tasa 81 en adelante	Indicador de Modernidad Alto Tasa 91 en adelante
<b>Total Comunidad</b>	<b>55,2</b>	<b>28,2</b>	<b>16,1</b>
<i>Municipio de Madrid</i>	37,6	19,0	10,2
Almendra Central	25,0	11,8	6,7
Periferia Noroeste	49,2	22,9	11,6
Periferia Este	51,5	30,0	19,9
Periferia Sur	39,8	21,3	10,1
<i>Corona Metropolitana</i>	79,3	37,6	22,7
Corona Norte	79,0	50,6	26,5
Corona Este	78,7	36,4	23,3
Corona Sur	77,7	28,7	17,7
Corona Oeste	85,8	59,0	35,8
<i>Municipios no Metropolitanos</i>	73,2	43,5	24,7

Fuente: Censo de Población y Viviendas, 2001

Efectivamente, como se puede observar el modelo residencial en la Corona Metropolitana se ha desarrollado mayoritariamente durante los últimos treinta años, mientras que en el Municipio de Madrid, salvo en la Periferia Este y Noroeste, se ha desarrollado anteriormente. El peso de las viviendas construidas en los últimos treinta años es del 55,2% en la Comunidad de Madrid, aunque este porcentaje desciende hasta el 37,6% en el Municipio de Madrid, y por el contrario asciende hasta casi el 80% en la Corona Metropolitana. Los Municipios no Metropolitanos quedan en un lugar intermedio entre estas dos grandes zonas, aunque con una tasa del 73,2%.

Si en vez de los últimos treinta años se reduce el análisis a los últimos veinte, el indicador de modernidad sobrepasa el 50% del parque residencial en dos zonas de la Comunidad de Madrid: la Corona Metropolitana Oeste y la Corona Metropolitana Norte que son los dos grandes espacios que poseen un parque residencial más moderno. Estas cifras se repiten si se utiliza el indicador de modernidad más alto, en cuyo caso los valores extremos se encuentran en la Corona Metropolitana Oeste, aunque curiosamente se produce un cierto agrupamiento de la Corona Metropolitana

**Tabla 21. Antigüedad de las viviendas familiares en la Unión Europea y en la Comunidad de Madrid**

<i>Países de la UE</i>	<i>Hasta 1945</i>	<i>1946-1970</i>	<i>Después de 1970</i>
<b>Comunidad de Madrid</b>	<b>10,1</b>	<b>33,9</b>	<b>55,2</b>
Bélgica	29,1	30,6	37,3
Dinamarca	41,7	25,1	33,3
Alemania	29,0	48,0	22,0
Grecia	12,0	42,0	47,0
España	17,2	28,6	53,8
Francia	33,0	33,0	34,0
Irlanda	20,5	17,6	61,9
Italia	29,5	40,7	29,8
Luxemburgo	26,7	27,0	43,6
Holanda	20,7	32,3	47,0
Austria	28,6	29,2	42,2
Finlandia	11,2	31,2	56,5
Suecia	33,0	36,0	31,0
Reino Unido	41,0	22,0	38,0

Fuente: Housing Statistics in the European Union, 2002 y Censo de Población y Viviendas, 2001



Norte y Este, los Municipios no Metropolitanos, y la Periferia Este del Municipio de Madrid. Estas zonas toman valores entre el 20 y el 26% del parque, lo que es un claro indicador de la importancia que ha tenido la última década en todas estas zonas, bastante superior a la que tuvo en estas mismas zonas la década anterior.

En comparación con los datos globales de España, y sobre todo con otros países europeos, la modernidad del parque madrileño se sitúa en los niveles más elevados. Esto se puede deducir observando tanto el menor peso de las viviendas edificadas con anterioridad al año 1945, como las que lo han sido a partir de los años setenta. Solo Irlanda y Finlandia tienen valores superiores en las viviendas edificadas a partir de los años setenta, pero sin embargo, ambos países tienen proporciones de viviendas construidas antes de 1945 superiores.

Respecto a la situación española la Comunidad de Madrid se sitúa entre las Comunidades españolas con parques residenciales más jóvenes. La edad media madrileña es de 31 años para las viviendas familiares, y 30,4 para las viviendas principales. Solo la Región de Murcia (29,2), Canarias (30,2) y Andalucía (30,2) tienen edades más jóvenes que la Comunidad de Madrid, tanto en lo que se refiere al parque de viviendas familiares cuyos datos se plantean anteriormente, como en las viviendas principales que suelen tener una edad media muy próxima, aunque algo superior. Hay que tener en cuenta que la edad media del parque residencial era de 34,3 años en las viviendas familiares y de 34,0 en las viviendas principales.

Por tanto, incluso dentro del contexto nacional se puede considerar que el parque residencial madrileño es uno de los más jóvenes, cuestión que además se agudiza si el análisis se realiza a nivel territorial y se valoran las estructuras de edad de cada zona o municipio madrileño.

### **3.2. Las tipologías edificatorias**

La tipología residencial mayoritaria en la Comunidad de Madrid, como sucede en la mayoría de las ciudades españolas, es la de edificios en altura. En el año 2001, el 75,8% de las viviendas familiares estaba dentro de edificios que tenían más de 3 plantas sobre rasante.

Este modelo edificatorio ha sido denominado como urbanismo compacto, caracterizándose por sus elevadas densidades conseguidas mediante el uso intensivo del suelo urbano. Este modelo ha seguido desarrollándose hasta nuestros días, aunque en las dos últimas décadas ha perdido importancia al extenderse en algunas zonas de la Comunidad de Madrid las construcciones unifamiliares.



**Tabla 22. Viviendas familiares según el número de plantas en el edificio. Año 2001**

<i>Grandes Zonas</i>	<i>Total</i>	<i>1</i>	<i>2-3</i>	<i>4-5</i>	<i>6-7</i>	<i>más 7</i>
<b>Total Comunidad</b>	<b>100</b>	<b>7,2</b>	<b>17,0</b>	<b>33,6</b>	<b>16,6</b>	<b>25,6</b>
<i>Municipio de Madrid</i>	<i>100</i>	<i>2,6</i>	<i>7,5</i>	<i>33,6</i>	<i>23,2</i>	<i>33,0</i>
<i>Corona Metropolitana</i>	<i>100</i>	<i>5,2</i>	<i>18,7</i>	<i>40,7</i>	<i>11,2</i>	<i>24,2</i>
Corona Norte	100	7,0	28,4	51,5	8,1	5,0
Corona Este	100	4,3	16,4	37,4	16,3	25,7
Corona Sur	100	1,9	10,2	40,2	12,6	35,1
Corona Oeste	100	16,4	43,2	39,0	0,8	0,6
<i>Municipios no Metropolitanos</i>	<i>100</i>	<i>28,3</i>	<i>48,5</i>	<i>19,6</i>	<i>2,7</i>	<i>0,9</i>

Fuente: Censo de Población y Viviendas, 2001

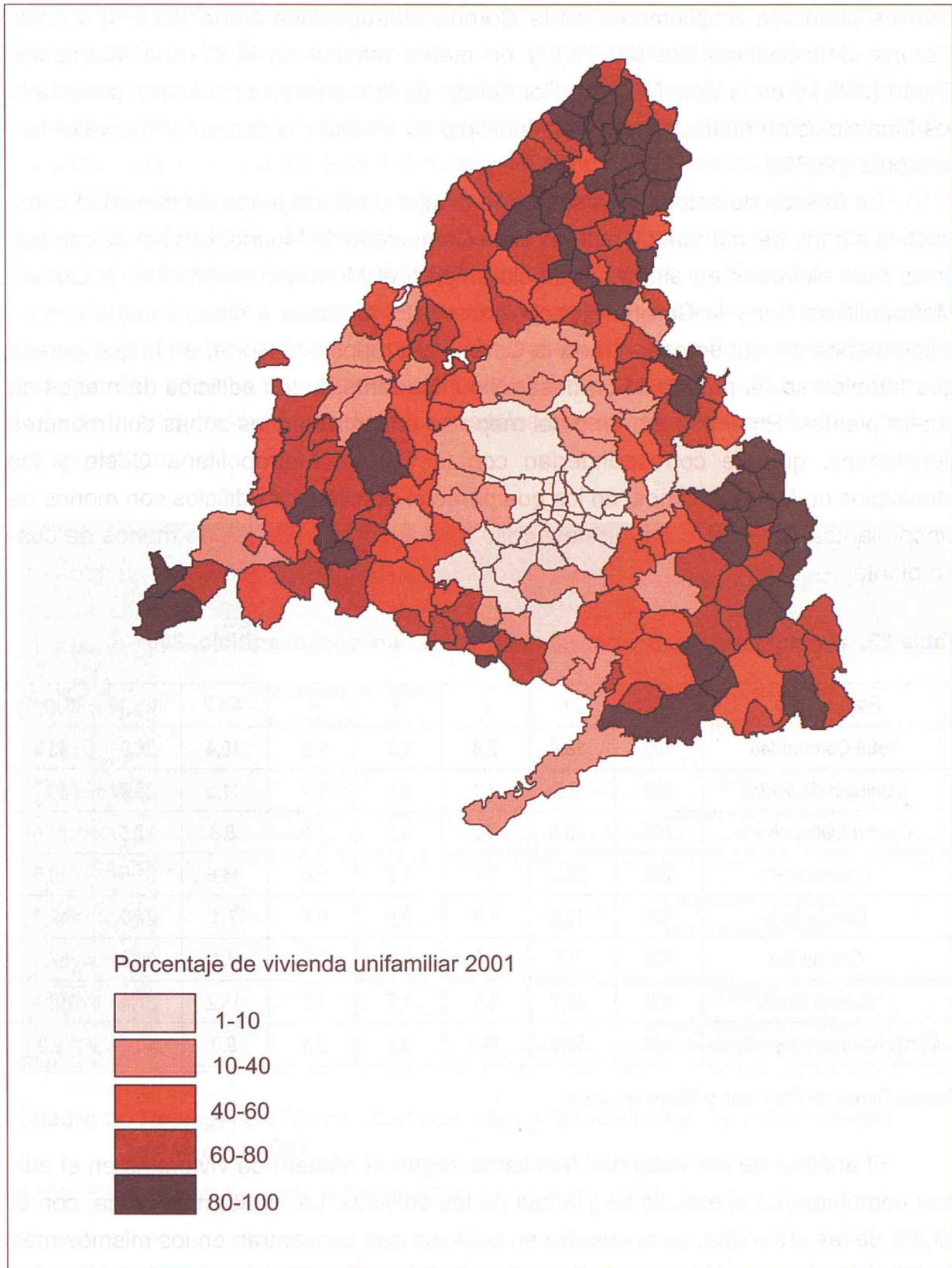
De cualquier manera su impacto sobre el modelo residencial sigue siendo enorme. Por ejemplo, la proporción de viviendas en edificios de más de 5 plantas suponía todavía en el año 2001, el 42,2% de todas las viviendas de la Comunidad de Madrid, mientras que las viviendas que se situaban en los edificios con menos de tres plantas solo alcanzaban un 24%.

Uno de los rasgos más característicos del modelo edificatorio que se ha venido construyendo es la dispersión de los modelos de urbanismo que se han desarrollado. Esto se puede observar tanto en lo que respecta a los edificios de más altura como a los que no superan las tres plantas. Por ejemplo, la proporción de viviendas en edificios de más de siete plantas supera el 30% en el Municipio de Madrid y en la Corona Metropolitana Sur, y también es muy importante en la Corona Metropolitana Este donde superan el 25% de las viviendas. Por el contrario es casi inexistente en la Corona Metropolitana Oeste y en los Municipios no Metropolitanos, lugares en los que no se llega al 1%, y también es muy baja en la Corona Metropolitana Norte con apenas un 5%.

En el caso contrario, con los edificios de menor altura, los mayores desarrollos se encuentran en los Municipios no Metropolitanos (76,8%) y en la Corona Metropolitana Oeste (59,6%). Por el contrario son muy reducidos en el Municipio de Madrid (10,1%) y en la Corona Metropolitana Sur (12,1%). El urbanismo que constituye el soporte de este tipo de edificios de menor densidad ha sido denominado habitualmente como urbanismo difuso, caracterizándose por el uso extensivo del suelo urbano y la dispersión territorial del hábitat residencial.

En cualquier caso, la tipología mayoritaria es la de edificios de cuatro y cinco plantas que acumula el 33,6% del conjunto de las viviendas familiares. Esta propor-





**Mapa 12. Porcentaje de vivienda unifamiliar por distritos y municipios de la Comunidad de Madrid 2001**

Fuente: Censo de Población y Vivienda, 2001

ción es superada ampliamente en la Corona Metropolitana Norte (51,5%) y en la Corona Metropolitana Sur (40,2%), y en menor medida en la Corona Metropolitana Oeste (39%) y en la Este (37,4%). Por debajo de la media se encuentran solamente los Municipios no Metropolitanos; el Municipio de Madrid alcanza el mismo valor que la media (33,6%).

En función de estos datos se podría dibujar un cierto mapa de densidad constructiva a partir del número de plantas en la Comunidad de Madrid. Las zonas con edificios más elevados en altura serían claramente el Municipio de Madrid, la Corona Metropolitana Sur y la Corona Metropolitana Este. Cercana a ellas, aunque con un tejido menos denso, se encontraría la Corona Metropolitana Norte, en la que parece que también se ha producido un desarrollo importante de los edificios de menos de cuatro plantas. En el otro extremo del mapa se encontrarían las zonas con menores densidades, que se corresponderían con la Corona Metropolitana Oeste y los Municipios no Metropolitanos, en los que parecen dominar los edificios con menos de cinco plantas, aunque existe un desarrollo muy importante de los de menos de cuatro plantas.

**Tabla 23. Viviendas familiares por número de viviendas en el edificio, 2001**

Grandes Zonas	TOTAL	1	2	3	4	5 a 9	10 a 19	20 y más
<b>Total Comunidad</b>	<b>100</b>	<b>13,8</b>	<b>2,8</b>	<b>1,2</b>	<b>1,3</b>	<b>10,4</b>	<b>26,0</b>	<b>43,3</b>
<i>Municipio de Madrid</i>	100	3,5	1,1	0,9	1,1	11,5	28,3	53,7
<i>Corona Metropolitana</i>	100	15,5	2,2	0,9	1,0	8,8	27,5	44,0
Corona Norte	100	26,1	3,7	1,7	2,0	14,6	31,5	20,5
Corona Este	100	13,3	1,8	0,8	0,7	7,1	27,0	49,3
Corona Sur	100	7,3	1,0	0,5	0,7	6,1	26,8	57,5
Corona Oeste	100	36,7	5,5	1,7	1,7	15,2	27,1	12,1
<i>Municipios no Metropolitanos</i>	100	50,9	10,7	3,1	2,3	9,3	13,7	0,9

Fuente: Censo de Población y Viviendas, 2001

El análisis de las viviendas familiares según el número de viviendas en el edificio complementa el estudio de plantas de los edificios. La forma mayoritaria, con el 43,3% de las viviendas, se encuentra en edificios que concentran en los mismos más de 20 viviendas, seguidos por los que tienen entre 10 y 19 viviendas. Entre los dos representan casi el 70% del conjunto de viviendas de Madrid. Estas mismas cifras se confirman en el estudio de las viviendas principales, lo que permite hacerse una idea bastante aproximada de la forma mayoritaria de los madrileños, que se definiría a tra-



vés de una forma residencial en edificios en altura en los que existen más de 10 viviendas. Estos edificios se organizan habitualmente bajo la forma de Comunidades de propietarios, siendo este sistema la clave para asegurar el mantenimiento y la mejora de los edificios, y también, para su modernización y adecuación a los nuevos estándares que poco a poco se están desarrollando en las nuevas construcciones.

Este modelo es mayoritario solo en algunas zonas de la Comunidad de Madrid como son el Municipio de Madrid y la Corona Metropolitana Sur, y minoritario en la Corona Metropolitana Oeste y sobre todo en los Municipios no Metropolitanos.

Si se combinan las dos variables de tipo de edificio según el número de plantas y el número de viviendas, se puede obtener una tipología de formas edificatorias que guardan además una gran relación con el tipo de urbanismo final de cada zona, fruto de la articulación de los distintos modelos constructivos desarrollados a lo largo de su historia.

	Plantas $\geq$ Media CM ↓	Plantas $\leq$ Media CM ↓
Viviendas $\geq$ Media CM ⇒	Municipio de Madrid T. Metropolitano Sur	T. Metropolitano Este T. Metropolitano Norte
	TIPO I URBANISMO COMPACTO	TIPO II URBANISMO DENSO
Viviendas $\leq$ Media CM ⇒		T. Metropolitano Oeste M. No Metropolitanos
		TIPO III URBANISMO DISPERSO

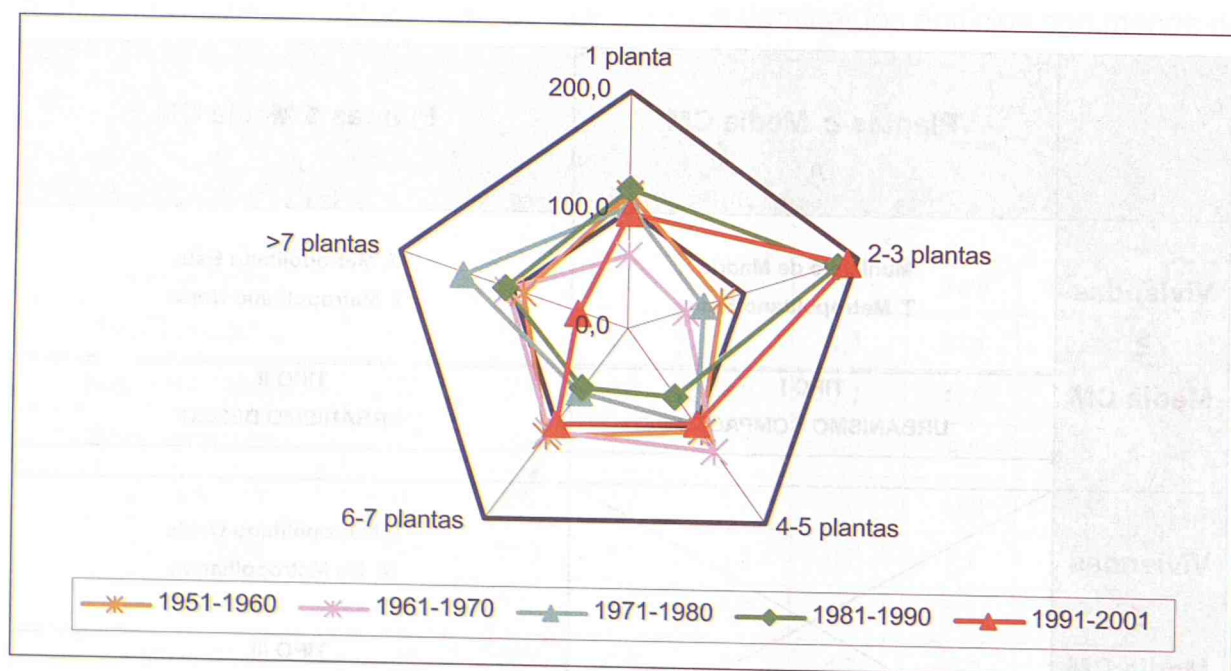
**Cuadro 2. Tipología de Formas Edificatorias en los territorios de la Comunidad de Madrid, 2001**

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas, 2001

Habría tres modelos o tipos de formas edificatorias definidas a través de los niveles de densidad de sus construcciones. La más densa que se podría denominar como **urbanismo compacto** se manifestaría fundamentalmente en el Municipio de Madrid y en el Territorio Metropolitano Sur. El segundo tipo puede ser denominado

como **urbanismo denso** y se caracterizaría por sus edificios de alturas intermedias pero con un gran número de viviendas. Este tipo de urbanismo sería característico de la Corona Metropolitana Norte y de la Corona Metropolitana Este. Por último, el **urbanismo disperso** caracterizado por menores densidades en número de viviendas y en alturas de sus edificios, y se concentraría fundamentalmente en la Corona Metropolitana Oeste y en los Municipios no Metropolitanos.

Otra cuestión de enorme importancia, y vital para establecer las características que la producción actual de viviendas está introduciendo en los modelos edificatorios ya existentes, debe llevar a establecer la forma en la que estos modelos se distribuyen en función de la fecha en la que han sido edificadas. O dicho de otra manera, es clave establecer los principales rasgos de los edificios que han sido construidos en las últimas décadas, cuestión fundamental si se quiere establecer no solo su evolución pasada, sino también las tendencias futuras.



**Gráfico 3. Modelo de edificación según la fecha de construcción y el número de plantas. Modelo utilizado: Distribución por plantas de la Comunidad de Madrid en el año 2001, valor 100**

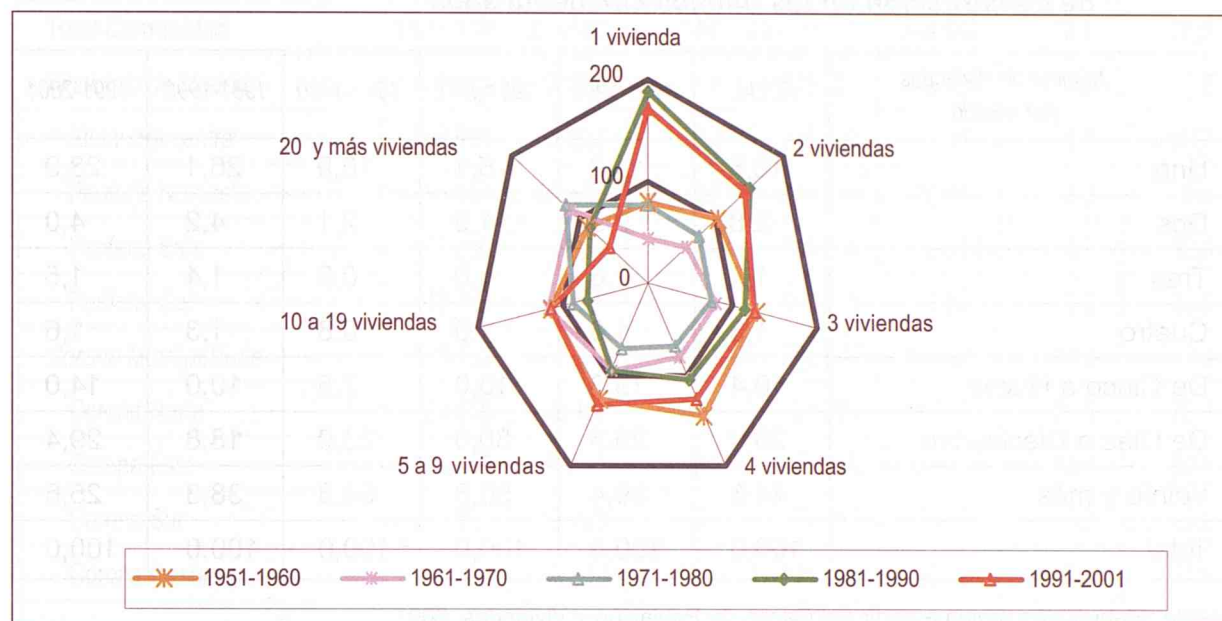
Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas, 2001

Si se establece como modelo general comparativo la propia estructura residencial de la Comunidad de Madrid, se puede observar una ruptura clara en las características del parque residencial de nueva construcción a partir de la década de los años ochenta, modelo que ha continuado desarrollándose con algunos cambios interesantes en la última década. En los años ochenta se produce un giro en el que gana cada



vez más importancia las viviendas con menos plantas, y por el contrario, se reduce radicalmente el peso que deberían tener los edificios de más altura entre cuatro y siete plantas, aunque esto no sucede con los de más de siete plantas. Evidentemente esta transformación se desarrolla desigualmente en el territorio, aunque es catapultada por el desarrollo urbano que experimentan algunos territorios metropolitanos, y también algunos municipios situados en su periferia más cercana.

En la década de los años noventa este modelo se ha consolidado, especialmente en lo que se refiere a los edificios de una a tres plantas, aunque se ha producido un cambio muy importante en los edificios de más de siete plantas que han reducido notablemente su representatividad a favor de los que tienen entre cuatro y siete plantas.



**Gráfico 4. Modelo de edificación según la fecha de construcción y el número de viviendas en el edificio. Modelo utilizado: Distribución por viviendas de la Comunidad de Madrid en el año 2001, valor 100**

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas, 2001

Si en vez del número de plantas se utiliza el número de viviendas, el resultado es muy semejante. En las dos últimas décadas el desarrollo urbano se ha concentrado básicamente en la producción de edificios con menos de nueve viviendas. Este modelo se mantiene en los años noventa, aunque evoluciona hacia una mayor diversidad de formas, sobre todo en lo que se refiere a los edificios entre 4 y 9 viviendas. Este proceso guarda una estrecha relación con el aumento creciente de una tipología nueva de viviendas en urbanizaciones privadas con numerosos servicios e instalaciones comunes, con viviendas de alta calidad y una gran superficie, que mantienen

como modelo distintivo la seguridad de la privacidad colectiva y los altos estándares constructivos y urbanísticos.

En relación con el desarrollo de nuevas formas urbanísticas, cabe destacar el decrecimiento que ha experimentado el parque de viviendas unifamiliares, proceso que invierte el registrado anteriormente, durante la década de los años ochenta. Efectivamente, el volumen actual del parque residencial de viviendas unifamiliares se situaba en el año 2001 en alrededor de 341.000 viviendas. En la última década estas viviendas han crecido en algo más de 71.000 unidades, pero la tasa global ha disminuido ligeramente desde un 14,0% en el año 1991 hasta el 13,8% en el año 2001.

**Tabla 24. Viviendas familiares por número de viviendas en el edificio y fecha de construcción en los últimos cincuenta años**

Número de Viviendas por edificio	TOTAL	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001
Una	13,8	11,2	6,1	10,9	26,1	23,9
Dos	2,8	2,9	1,6	2,1	4,2	4,0
Tres	1,2	1,6	1,0	0,9	1,4	1,5
Cuatro	1,3	1,8	1,0	0,8	1,3	1,6
De Cinco a Nueve	10,4	13,3	10,0	7,5	10,0	14,0
De Diez a Diecinueve	26,0	29,8	30,0	23,0	18,8	29,4
Veinte y más	44,6	39,4	50,3	54,8	38,3	25,6
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas, 2001

Aunque en la década de los años noventa el desarrollo de estas viviendas perdió algo de fuerza respecto a la década anterior, ha seguido teniendo una enorme importancia representando casi el 24% del conjunto de las viviendas edificadas en este período. Su distribución territorial es sin embargo muy desigual. Las tasas de viviendas unifamiliares varían desde porcentajes de alrededor del 50% en los Municipios no Metropolitanos y del 36,6% en la Corona Metropolitana Oeste hasta un escasísimo 1,4% en la Almendra Central. Son por otro lado el Municipio de Madrid y la Corona Metropolitana Sur las zonas con menor tasa de estas viviendas.

Por último, el análisis de la evolución del parque residencial de las viviendas unifamiliares a nivel territorial parece evidenciar un proceso de diversificación territorial de los tipos de vivienda en la Corona Metropolitana, que supone que en los lugares donde apenas existía este tipo de vivienda como eran la Corona Sur y Este, las



viviendas unifamiliares han crecido por encima del resto de tipos; y por el contrario, en los lugares en los que estas viviendas representaban una mayor proporción (Corona Oeste y Corona Norte) han reducido su peso al crecer por debajo al haberse producido un fenómeno muy interesante de diversificación de sus tipologías que está atrayendo a otros sectores sociales, a la vez que se introduce una mayor riqueza en su tejido social (Turkington, Kempen y Wassenberg, 2004).

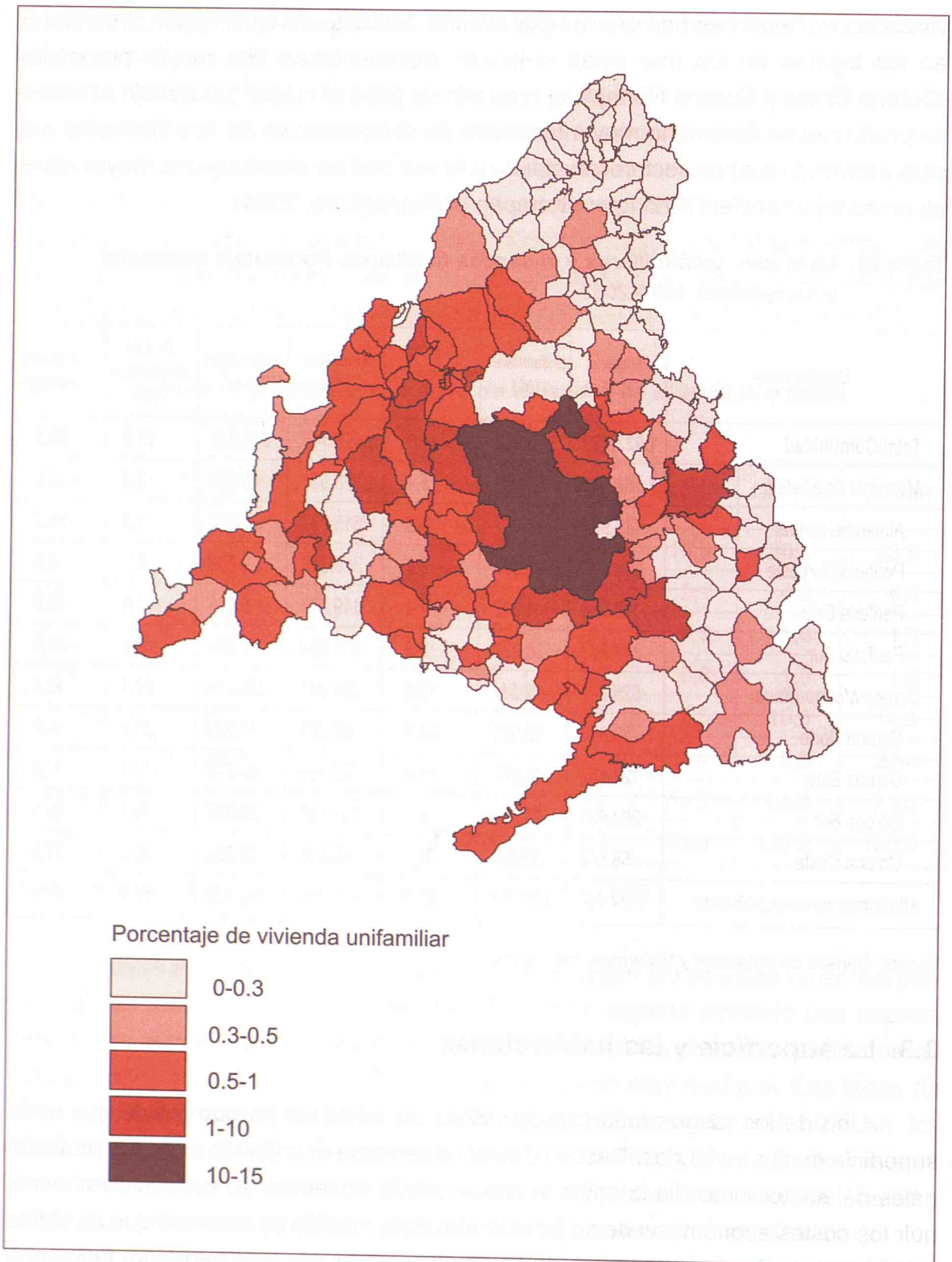
**Tabla 25. Viviendas unifamiliares y viviendas familiares. Porcentaje horizontal e incremento 1991-2001**

Grandes zonas	Familiares 1991	Unifamiliares 1991	Tasa de unifamiliares 1991	Familiares 2001	Unifamiliares 2001	Tasa de unifamiliares 2001	Incremento 1991-01
<b>Total Comunidad</b>	<b>1.923.139</b>	<b>269.558</b>	<b>14,0</b>	<b>2.478.145</b>	<b>341.067</b>	<b>13,8</b>	<b>26,5</b>
<i>Municipio de Madrid</i>	1.162.944	62.993	5,4	1.378.931	46.953	3,4	-25,5
Almendra central	445.994	17.087	3,8	515.963	7.065	1,4	-58,7
Periferia Noroeste	256.081	22.697	8,9	310.356	22.689	7,3	0,0
Periferia Este	113.086	4.982	4,4	149.076	5.618	3,8	12,8
Periferia Sur	347.783	18.227	5,2	403.536	11.581	2,9	-36,5
<i>Corona Metropolitana</i>	525.702	72.511	13,8	724.047	103.221	14,3	42,4
Corona Norte	59.818	12.966	21,7	86.263	17.930	20,8	38,3
Corona Este	124.457	11.677	9,4	172.099	22.279	12,9	90,8
Corona Sur	282.885	17.279	6,1	359.159	23.988	6,7	38,8
Corona Oeste	58.542	30.589	52,3	106.526	39.024	36,6	27,6
<i>Municipios no metropolitanos</i>	234.493	134.054	57,2	375.167	190.893	50,9	42,4

Fuente: Censos de Población y Viviendas, 1991 y 2001

### 3.3. La superficie y las habitaciones

Uno de los rasgos más característicos de cualquier parque residencial es la superficie de sus viviendas. Desde hace años se viene debatiendo entre los profesionales del sector inmobiliario sobre la conveniencia de reducir su tamaño para disminuir los costes económicos de su producción. Esta medida se entiende que es viable porque el tamaño de los hogares va haciéndose cada vez más pequeño, fenómeno común en muchos países del mundo que viene produciendo desde hace algunas décadas. La lógica es sencilla y parece concordar con los acontecimientos más relevantes del cambio demográfico y de sistema residencial madrileño.



**Mapa 13. Distribución de la vivienda unifamiliar por municipios de la Comunidad de Madrid 2001**

Fuente: Censo de Población y Viviendas, 2001



Sin embargo, lo que ha sucedido en la última década ha sido muy distinto. Al contrario de lo podría parecer que es lo deseable, la superficie media de las viviendas principales de la Comunidad de Madrid se elevó hasta llegar a los 88 m<sup>2</sup>, lo que supuso un incremento nada despreciable del 11% respecto a los 79 m<sup>2</sup> de superficie media que se registraba en el año 1991.

**Tabla 26. Superficie media de las viviendas principales en las grandes zonas de la Comunidad de Madrid y crecimiento de la superficie media en el periodo intercensal 1991-2001**

<i>Grandes Zonas</i>	<i>1991</i>	<i>2001</i>	<i>Tasa de Crecimiento</i>
<b>Total Comunidad</b>	<b>79,1</b>	<b>88,0</b>	<b>11,3</b>
<i>Municipio de Madrid</i>	75,9	81,0	6,7
Almendra Central	82,6	87,5	5,9
Periferia Noroeste	79,7	87,6	9,9
Periferia Este	70,6	75,5	6,8
Periferia Sur	67,1	70,9	5,7
<i>Corona Metropolitana</i>	83,7	94,4	12,7
Corona Norte	88,9	101,4	14,1
Corona Este	82,5	90,8	10,0
Corona Sur	76,1	81,5	7,2
Corona Oeste	126,6	146,2	15,5
<i>Municipios no metropolitanos</i>	90,0	108,2	20,1

Fuente: Censo de Población y Viviendas, 2001

Este proceso de aumento del tamaño de la superficie media se ha desarrollado en todas las grandes zonas de la Comunidad de Madrid, aunque no se ha producido homogéneamente, por lo que no se ha impedido la dispersión de tamaños medios entre unas zonas y otras, y al contrario, la distancia<sup>2</sup> ha aumentado en la última década.

El modelo residencial en la Comunidad de Madrid, como también sucedía en el caso de la antigüedad de su parque, no es homogéneo; al contrario, existen fuertes diferencias entre unos lugares y otros. La superficie media más pequeña se encuen-

<sup>2</sup> El Coeficiente de Variabilidad de las grandes zonas de la Comunidad de Madrid ha pasado desde el 20% en 1991 hasta el 24% en el año 2001.

tra en el Municipio de Madrid, y dentro del mismo, en sus Periferias Este y Sur, y en la Corona Metropolitana Sur. En cambio, las superficies más grandes están en la Corona Metropolitana, Oeste y Norte, y en los Municipios no Metropolitanos.

Esta distribución es el resultado de un proceso mediante el cual el sistema de producción inmobiliario ha producido las viviendas de mayor tamaño en los lugares en los que la superficie media era mayor. Esto ha producido el reforzamiento de un modelo muy disperso, que tal vez puede explicarse por el aumento de la especialización social de algunos territorios de la Comunidad de Madrid que parece que se ha consolidado en la última década.

Antes de interrogarse sobre las razones que pueden explicar el desarrollo de un parque residencial de viviendas cada vez mayores, conviene detenerse en el análisis de la distribución de la superficie dentro de cada zona. Lo que se pretende verificar es el grado de especialización de cada zona en función de su distribución interna.

**Tabla 27. Superficie de las viviendas principales, 2001**

Grandes Zonas	Total	Hasta 60	61-90	91-120	121-150	151-200	Más de 200
<b>Total Comunidad</b>	<b>100</b>	<b>23,6</b>	<b>46,6</b>	<b>18,5</b>	<b>4,9</b>	<b>3,9</b>	<b>2,6</b>
<i>Municipio de Madrid</i>	100	31,8	43,0	16,7	4,1	2,9	1,5
Almendra Central	100	31,6	33,0	20,5	7,4	5,2	2,3
Periferia Noroeste	100	27,5	42,7	18,1	5,0	3,9	2,7
Periferia Este	100	30,5	51,1	15,6	1,7	0,8	0,4
Periferia Sur	100	35,7	51,2	11,9	0,8	0,3	0,1
<i>Corona Metropolitana</i>	100	13,3	55,2	19,2	4,6	4,1	3,7
Corona Norte	100	13,9	48,3	21,9	6,0	4,8	5,2
Corona Este	100	8,9	57,6	23,9	4,6	3,5	1,5
Corona Sur	100	16,4	63,7	15,4	2,4	1,5	0,7
Corona Oeste	100	8,6	22,8	23,4	12,3	14,6	18,3
<i>Municipios no metropolitanos</i>	100	10,1	40,0	26,2	9,7	8,8	5,2

Fuente: Censo de Población y Viviendas, 2001

Las zonas en las que las viviendas más pequeñas tienen mayor importancia están en el Municipio de Madrid, y dentro del mismo, en la Periferia Sur. En este espacio algo más del 35% del conjunto de sus hogares están residiendo en viviendas con menos de 61 m<sup>2</sup>. Este tipo de viviendas tiene también una gran importancia, por enci-



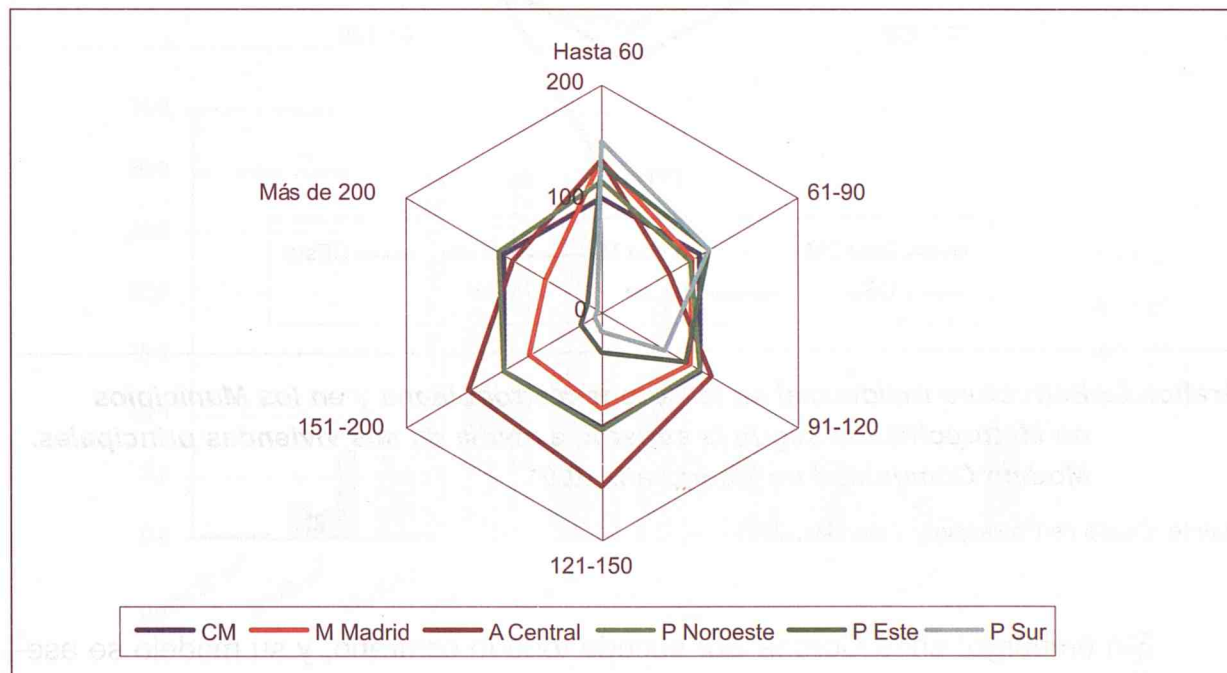
ma del 30%, en la Almendra Central y en la Periferia Este del Municipio de Madrid. Por el contrario, su valor dentro de la Corona Metropolitana es muy reducido, y solo en la Corona Metropolitana Sur llega a alcanzar un 16,4%.

En la mayoría de las zonas las viviendas más numerosas son las que se sitúan entre los 61 y los 90m<sup>2</sup>. Esta escala representa un valor por encima del 50% en la Periferia Este y Sur del Municipio de Madrid, y en las Coronas Metropolitanas Este y Sur, siendo mayoritaria en todas las zonas salvo en la Corona Metropolitana Oeste.

Las viviendas más grandes, por encima de 150 m<sup>2</sup>, se encuentran en todas las zonas, aunque es en la Corona Metropolitana Oeste en donde alcanzan una mayor proporción.

Para identificar con mayor precisión la posible especialidad de cada zona se ha calculado un Índice de Especialización a partir del modelo que representa la estructura residencial por superficie media de las viviendas principales en la Comunidad de Madrid. Estos Índices se representan en dos gráficos hexagonales en donde se ha situado por separado los valores de cada zona del Municipio de Madrid, y los de la Corona Metropolitana y los Municipios no Metropolitanos.

El modelo del Municipio de Madrid se reproduce a la perfección en el caso de la Periferia Noroeste. Sin embargo, se muestra muy diferente en el resto de las

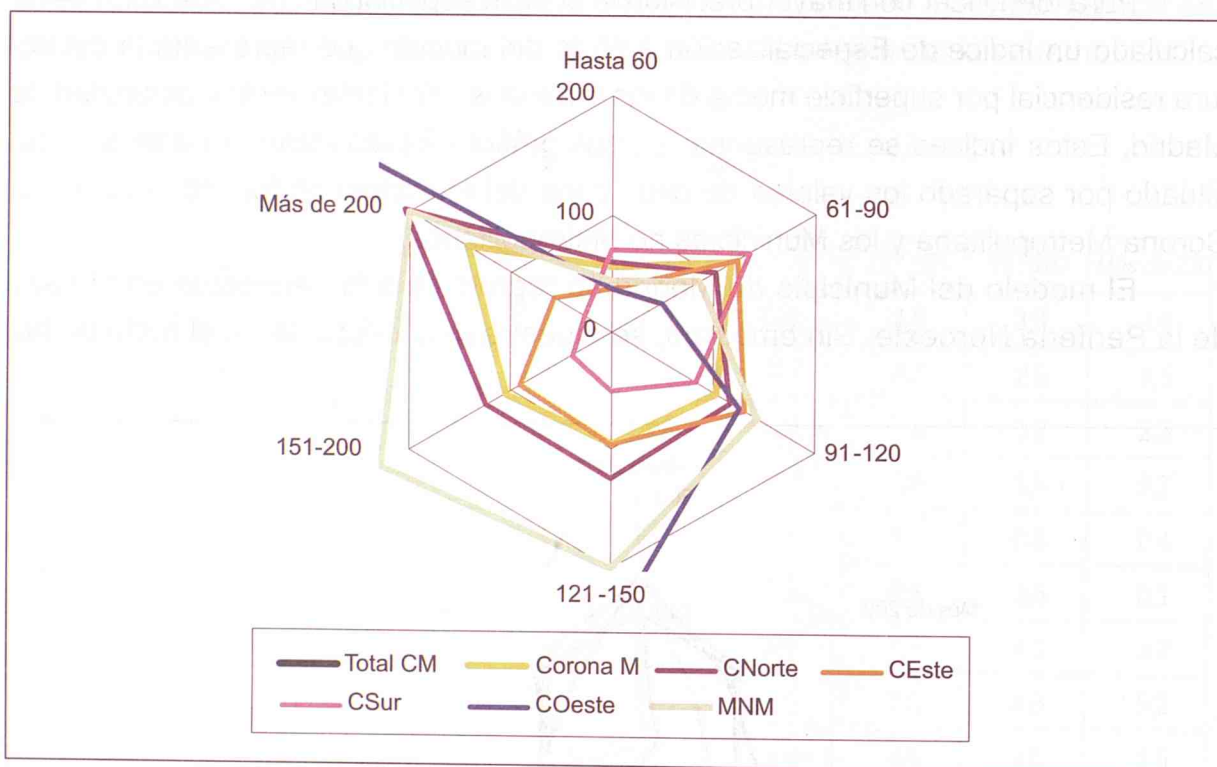


**Gráfico 5. Estructura residencial en el Municipio de Madrid según la superficie media de sus viviendas principales. Modelo Comunidad de Madrid año 2001**

Fuente: Censo de Población y Viviendas, 2001

zonas. La Periferia Sur y la Periferia Este tienen una estructura sesgada en positivo hacia las viviendas más pequeñas (hasta 90 m<sup>2</sup>), y por el contrario, apenas poseen viviendas por encima de los 120 m<sup>2</sup>. La Almendra Central es un caso especial muy interesante en donde los mayores déficit se encuentran en las viviendas situadas entre 61 y 90 m<sup>2</sup>, y el mayor superávit en las viviendas entre 121 y 151 m<sup>2</sup>.

El modelo de la Corona Metropolitana, como ya sucedió en el Municipio de Madrid, tiene fuertes diferencias internas entre sus Coronas Norte y Oeste por un lado, y Sur y Este por el otro. En el caso de la Corona Oeste se llega al extremo en las viviendas más grandes y en sentido contrario en las viviendas más pequeñas. Algo parecido, aunque en menor medida sucede con la Corona Norte.



**Gráfico 6. Estructura residencial en la Corona Metropolitana y en los Municipios no Metropolitanos según la superficie media de sus viviendas principales. Modelo Comunidad de Madrid año 2001**

Fuente: Censo de Población y Viviendas, 2001.

Sin embargo, en la Corona Sur sucede todo lo contrario, y su modelo se asemeja mucho más a los que se ha encontrado en las periferias del Municipio de Madrid, con una mayor representación de viviendas situadas entre los 61 y 90m<sup>2</sup>, y una gran ausencia de las viviendas de mayor tamaño. El caso de la Corona Este, aunque se parece a la Corona Sur en lo que respecta a sus valores en los tramos de superficie

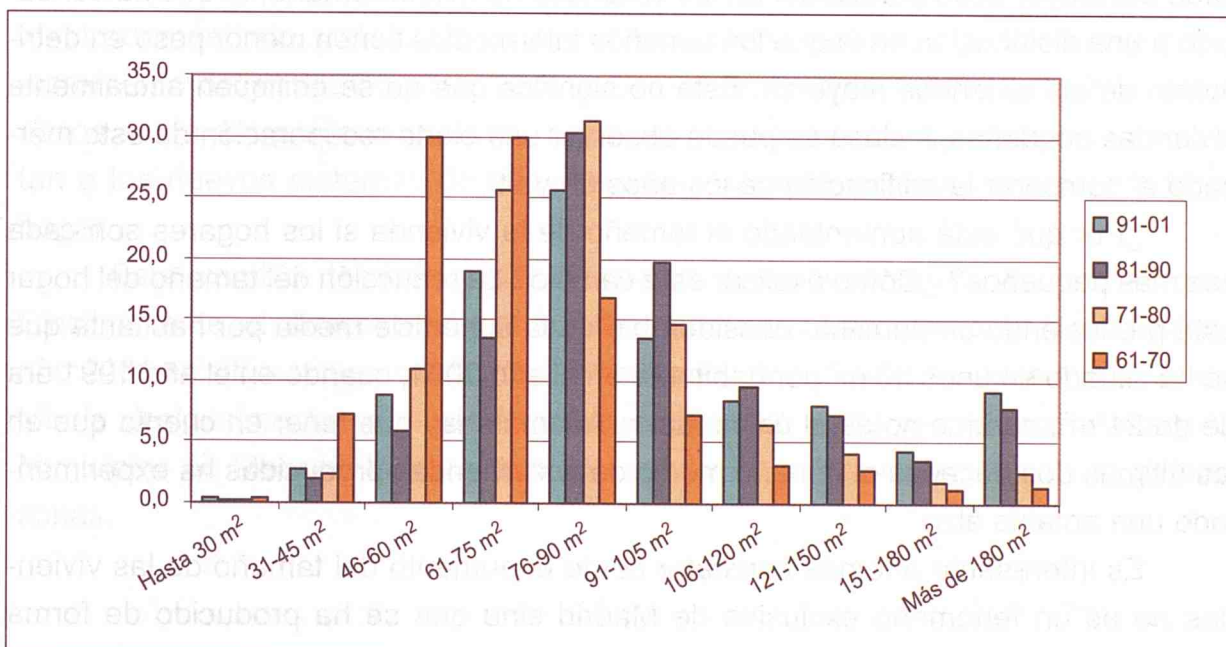


anteriores, presenta una mayor proporción de viviendas de tamaño situado entre los 121m<sup>2</sup> y los 200m<sup>2</sup>. La estructura de los Municipios no Metropolitanos se iguala al modelo global de la Corona Metropolitana, con niveles parecidos en los tramos intermedios y superiores en las viviendas de mayor tamaño.

Todo parece indicar que existe una variedad de modelos en la Comunidad de Madrid, que podrían ser explicados por la convergencia de tres factores principales:

1. La antigüedad del parque residencial, y la distribución de sus viviendas según el período en que fueron edificadas.
2. El peso de la producción de nuevas viviendas en las últimas dos décadas, cuando se empieza a experimentar con bastante claridad un cambio en las tipologías residenciales y una mejora ostensible en los estándares de sus viviendas.
3. Su especialización social que viene determinada por el valor del suelo, y por las estrategias de expansión y desarrollo urbanístico que se desarrollan en cada municipio de la Comunidad de Madrid.

El resultado es un proceso de diversificación del territorio a través de una doble dirección. Por un lado, el aumento de la distancia entre las zonas, y por el otro,



**Gráfico 7. Superficie de las viviendas principales según la fecha de edificación, año 2001**

Fuente: Censo de Población y Viviendas, 2001.

el incremento de la diversidad tipológica en lo que respecta al tamaño de sus viviendas. Este doble proceso tiene una fortísima correlación con el período de construcción de cada vivienda, y con el peso que las edificaciones más modernas tienen en su propio stock.

**Tabla 28. Superficie media de las Viviendas Principales en España y en algunas Comunidades Autónomas, 2001**

Ámbito Espacial de Referencia	Superficie media 1991	Superficie media 2001	Incremento absoluto m <sup>2</sup>	Incremento relativo %
Total Nacional	86,5	93,4	6,9	8,0
Andalucía	88,4	93,5	5,1	5,8
Cataluña	82,8	90,0	7,2	8,7
Navarra	92,7	99,0	6,3	6,8
Madrid	79,1	88,0	8,9	11,2

Fuente: Censo de Población y Viviendas, 2001.

Efectivamente, si se compara la estructura residencial según la fecha en la que fueron construidas las viviendas, se comprueba el aumento de la superficie media derivado del mayor peso porcentual de las viviendas de mayor tamaño, lo que ha conducido a una distribución en la que los tamaños intermedios tienen menor peso en detrimento de las viviendas mayores. Esto no significa que no se edifiquen actualmente viviendas pequeñas, incluso se puede observar una cierta recuperación de este mercado al comparar la edificación de los años 80 y 90.

¿Por qué está aumentando el tamaño de la vivienda si los hogares son cada vez más pequeños? ¿Cómo explicar este cambio? La reducción del tamaño del hogar está produciendo un aumento considerable de la superficie media por habitante que se ha situado en unos 30 m<sup>2</sup> por habitante en el año 2001, cuando en el año 1991 era de 21 m<sup>2</sup>, aunque no es el único factor. Además hay que tener en cuenta que en las últimas dos décadas el tamaño medio de las viviendas producidas ha experimentado una notable alza.

Es interesante además constatar cómo el aumento del tamaño de las viviendas no es un fenómeno exclusivo de Madrid sino que se ha producido de forma generalizada en casi todas las Comunidades Autónomas, aunque la Comunidad Autónoma de Madrid parece que lo ha hecho con mayor intensidad recuperando el diferencial que mantenía con otras Comunidades similares como es por ejemplo Cataluña.



Posiblemente las razones que pueden explicar esta tendencia creciente en el tamaño de las viviendas se encuentra en la combinación de las estrategias que están utilizando los promotores para atraer y captar la demanda residencial solvente, y en los esquemas que estos demandantes están utilizando para expresar sus deseos y necesidades (Cortés, 1995). Evidentemente, tanto la oferta como la demanda de viviendas están muy segmentadas, porque expresan situaciones y necesidades muy distintas que se van construyendo y transformando a lo largo del ciclo de vida. Aunque con independencia de este proceso todo parece indicar que se está produciendo un cambio de concepción que implica a los usos y a los significados que la vivienda tiene en nuestra sociedad.

La vivienda ha incrementado sus funciones sociales (Kemeny, 1991) dejando de ser sólo un lugar para dormir para convertirse en un lugar en el que se focalizan muchas actividades de ocio, y en donde cada vez se hacen más actividades relacionadas con el propio trabajo, cuando no es directamente el lugar en el que se trabaja. Además, se ha convertido en un componente esencial del desarrollo de los nuevos modelos de vida fundamentados en la realización de actividades de ocio relacionadas con el bricolaje, la cocina y la jardinería.

Las necesidades de mayor espacio también proceden de la incorporación a nuestras viviendas de mayores espacios de almacén derivados de las exigencias de los nuevos modos de compra, aunque también es importante el uso de las nuevas herramientas, de otros bienes como los aparatos electrónicos y los electrodomésticos, y de otros elementos de consumo que son almacenados. El incremento del consumo y las nuevas formas de compra ha obligado en muchos casos a una reorganización de los espacios de la vivienda, que también se adaptan a los nuevos sistemas de información electrónicos que son incorporados al hogar.

Este cambio también está afectando a la distribución de habitaciones. Efectivamente, el número medio de habitaciones<sup>3</sup> en la Comunidad de Madrid para el año 2001 se situó en una media de 4,8 habitaciones por vivienda. Esta media se distribuía desigualmente entre el Municipio de Madrid, la Corona Metropolitana y los Municipios no Metropolitanos; y también dentro de cada una de estas dos grandes zonas.

---

<sup>3</sup> Cuando se pregunta en el Censo sobre el número de habitaciones se dice que se incluya además de los dormitorios todas las habitaciones que tengan 4 m<sup>2</sup> o más, incluso la cocina. No se incluyen los cuartos de baño, vestíbulos, pasillos, terrazas abiertas...

**Tabla 29. Número medio de habitaciones, superficie media y metros cuadrados por habitación en las distintas zonas de la Comunidad de Madrid, 2001**

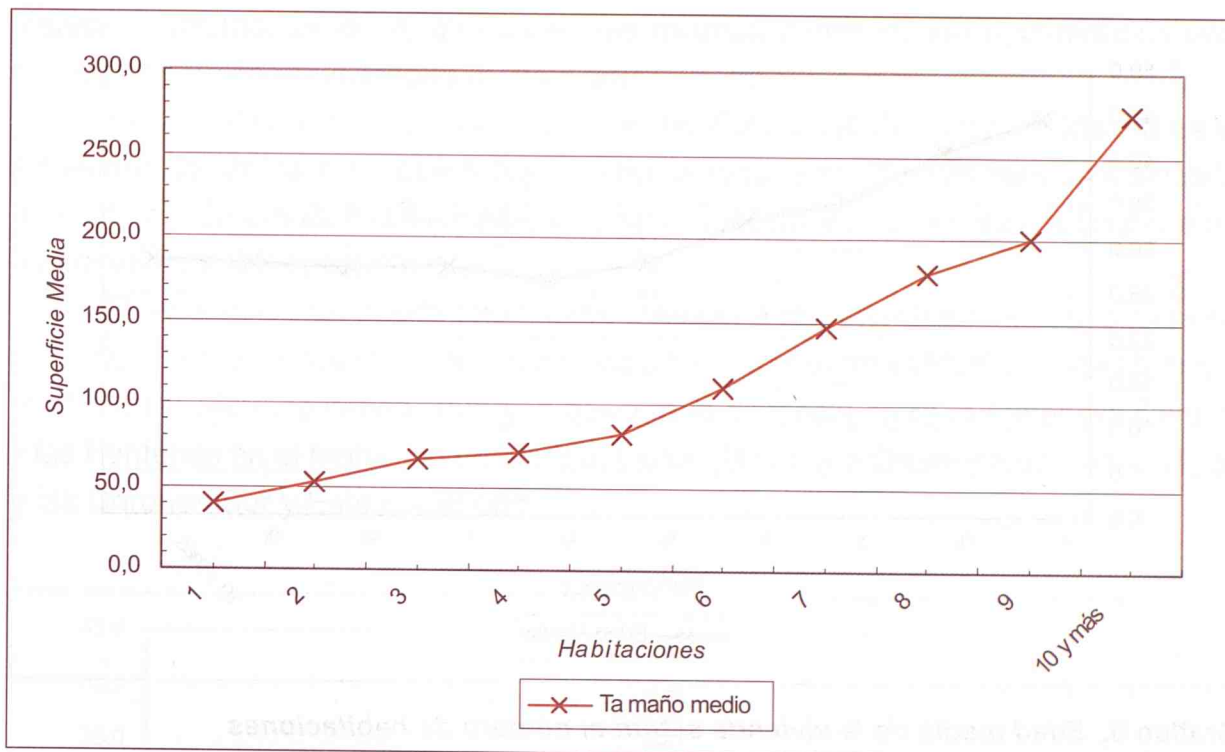
Zonas	Superficie Media	Nº Habitaciones Media	Cociente Superficie/Hab. Medias m <sup>2</sup> /habitación
<b>Total Comunidad</b>	<b>88,0</b>	<b>4,8</b>	<b>18,3</b>
<i>Municipio de Madrid</i>	81,0	4,6	17,6
Almendra Central	87,5	4,6	19,0
Periferia Noroeste	87,6	4,8	18,3
Periferia Este	75,5	4,6	16,4
Periferia Sur	70,9	4,5	15,8
<i>Corona Metropolitana</i>	94,4	5,0	18,9
Corona Norte	101,4	5,1	19,9
Corona Este	90,8	5,0	18,2
Corona Sur	81,5	4,8	17,0
Corona Oeste	146,2	5,8	25,2
<i>Municipios no metropolitanos</i>	108,2	5,3	20,4

Fuente: Censo de Población y Viviendas, 2001

El parque residencial que presentaba un número de habitaciones por vivienda mayor se encontraba en la Corona Metropolitana Oeste y en los Municipios no Metropolitanos, y la que tenía menos en la Periferia Sur del Municipio de Madrid, seguida por la Almendra Central y la Periferia Este. Parece existir una cierta correlación entre la superficie y el número de habitaciones, de tal manera que a mayor superficie habría una mayor probabilidad de un mayor número de habitaciones. Esta posibilidad parece funcionar en casi todas las zonas de la Comunidad de Madrid, y se puede verificar con claridad en el análisis de la superficie media según el número de habitaciones como se expresa en el siguiente gráfico.

Aunque sea a nivel general, se pueden plantear otros rasgos característicos del parque residencial en función del número de habitaciones. La primera tiene que ver con la edad media que tienen las viviendas en cada tramo de habitaciones. Las viviendas de más edad se encuentran precisamente en las viviendas que tienen menos habitaciones, siendo la edad más elevada la de las viviendas de 1 habitación (44,5 años). La edad más joven es la de las viviendas con seis habitaciones, seguidos por las de siete, ocho y cinco. Teóricamente, el sistema de producción inmobilia-





**Gráfico 8. Superficie media según el número de habitaciones para la Comunidad de Madrid, 2001**

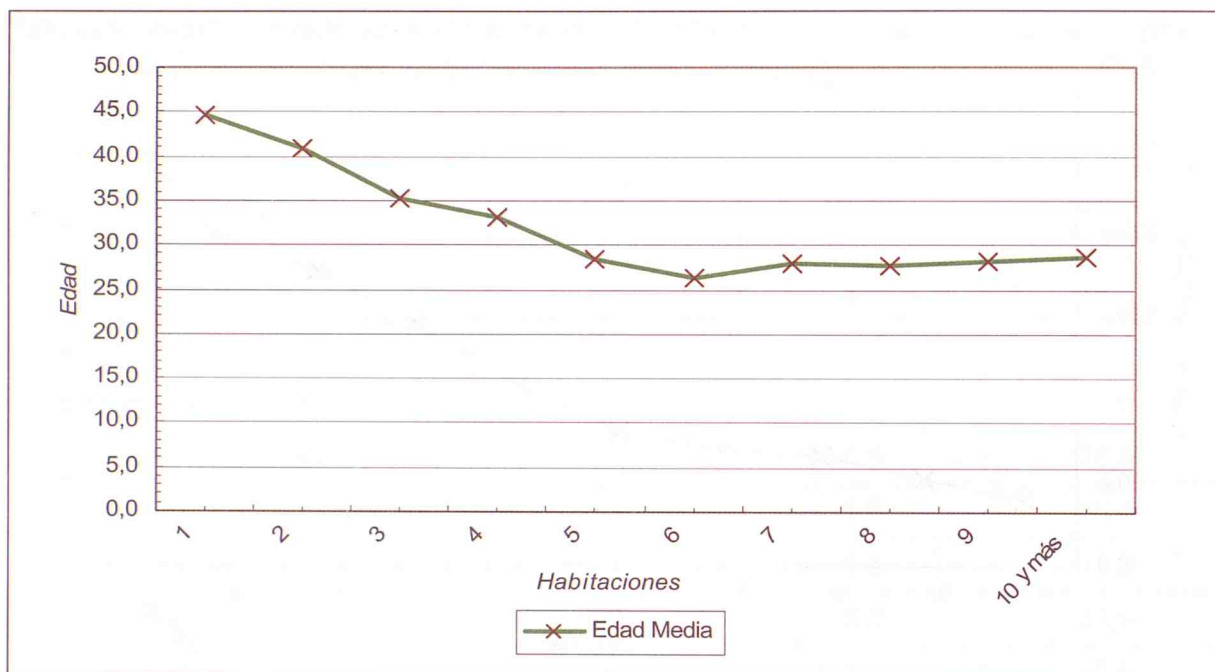
Fuente: Censo de Población y Viviendas, 2001.

rio está generando actualmente un modelo en el que se sobre-representan las viviendas en estos tramos de habitaciones, y por el contrario están infra-representadas las que tienen menos de cinco habitaciones. Estos resultados son coherentes con la existencia de un modelo urbanístico metropolitano en el que adquiere cada vez más importancia los desarrollos periféricos, tanto en la Coronas como en sus periferias exteriores.

Atendiendo a la edad media de las viviendas principales según el número de habitaciones se ponen de manifiesto en cierta medida las tendencias de producción que se están desarrollando en los últimos años, y sobre todo, la propensión en los últimos años a edificar viviendas con cada vez más habitaciones y más superficie.

Casi el 55% de las viviendas de la Comunidad tiene entre 5 y 6 habitaciones, de las cuales al menos una está destinada a ser utilizada como cocina y en algunos casos existe otra destinada a salón independiente. Por tanto lo más común en el conjunto de la región es encontrarse con viviendas con 3 ó 4 dormitorios.

Donde encontramos una mayor proporción de viviendas de 1 ó 2 habitaciones, esto es, de estudios o viviendas de un dormitorio, es en la Almendra Central. En el Norte y en el Oeste también encontramos más viviendas de este tipo que en las zonas del Sur y el Este. Respecto a las viviendas con un mayor número de habitaciones



**Gráfico 9. Edad media de la vivienda según el número de habitaciones para la Comunidad de Madrid, 2001**

Fuente: Censo de Población y Viviendas, 2001.

**Tabla 30. Número de habitaciones de las viviendas principales en las distintas zonas de la Comunidad de Madrid, 2001**

Zonas	Total	Una	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Seis	Siete	Ocho	Nueve y más
<b>Total Comunidad</b>	<b>100</b>	<b>0,8</b>	<b>3,5</b>	<b>11,0</b>	<b>22,1</b>	<b>39,9</b>	<b>14,7</b>	<b>4,2</b>	<b>1,9</b>	<b>2,0</b>
<b>Municipio de Madrid</b>	<b>100</b>	<b>1,2</b>	<b>4,9</b>	<b>12,8</b>	<b>25,6</b>	<b>36,1</b>	<b>12,8</b>	<b>3,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>
Almendra Central	100	2,4	7,6	14,0	23,5	26,1	15,1	6,0	2,7	2,6
Periferia Noroeste	100	0,7	3,8	11,1	25,4	36,2	15,0	3,8	1,8	2,0
Periferia Este	100	0,3	2,5	11,8	24,8	46,3	11,5	1,7	0,6	0,5
Periferia Sur	100	0,6	3,6	13,2	28,4	43,3	9,1	1,2	0,3	0,3
<b>Corona Metropolitana</b>	<b>100</b>	<b>0,2</b>	<b>1,5</b>	<b>8,9</b>	<b>17,5</b>	<b>47,0</b>	<b>16,2</b>	<b>4,2</b>	<b>2,2</b>	<b>2,3</b>
Corona Norte	100	0,4	2,2	8,7	18,6	42,1	17,4	5,0	2,5	3,1
Corona Este	100	0,2	1,0	7,8	17,0	50,0	17,6	3,8	1,5	1,1
Corona Sur	100	0,1	1,2	10,1	18,4	51,9	14,3	2,5	0,9	0,6
Corona Oeste	100	0,7	2,7	6,6	14,1	25,9	20,2	11,2	7,8	10,8
<b>Municipios no metropolitanos</b>	<b>100</b>	<b>0,4</b>	<b>1,7</b>	<b>7,1</b>	<b>16,8</b>	<b>38,9</b>	<b>20,3</b>	<b>7,9</b>	<b>3,7</b>	<b>3,4</b>
<b>Valores máximos ≥ 10%</b>										
<b>valores mínimos ≤ 2%</b>										

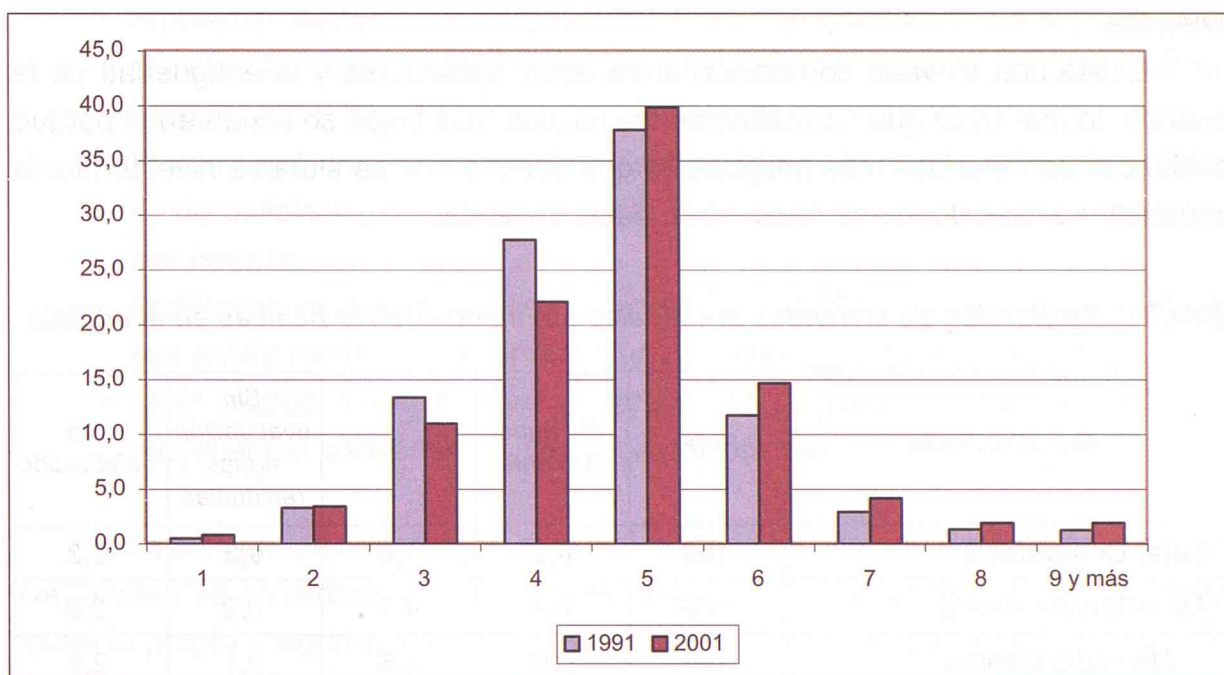
Fuente: Censo de Población y Viviendas, 2001



sucede lo mismo, es decir, que es en las mismas zonas donde encontramos una mayor proporción de viviendas de este tipo.

Estos datos nos sirven para concluir que dentro del Municipio de Madrid es la Almendra Central la zona que presenta una estructura residencial más diversificada respecto al número de habitaciones, y dentro de la Corona las zonas asociadas a un mayor estatus socioeconómico.

El resultado final puede expresarse también a nivel territorial, en cuyo caso se pone de manifiesto nuevamente las fuertes diferencias entre el Municipio de Madrid y las Coronas Metropolitanas. También destaca la distancia entre la Almendra Central y las Periferias en el Municipio de Madrid, y entre la Corona Oeste y Norte por un lado y las Coronas Sur y Este por el otro.



**Gráfico 10. Viviendas principales según el número de habitaciones en la Comunidad de Madrid, 1991 y 2001**

Fuente: Censo de Población y Viviendas, 2001

Por último, si se comparan las estructuras por habitaciones de las viviendas principales entre los años entre 1991 y 2001, se pone de manifiesto el incremento de la proporción de las viviendas de más de 5 habitaciones, y de las de 1 y 2 habitaciones. Sin embargo, se ha reducido el peso de las viviendas de 3 y 4 habitaciones, que parece ser la tipología de viviendas que ha experimentado el mayor reajuste en el sistema de producción inmobiliario madrileño desarrollado en la pasada década.

### 3.4. Los estándares actuales de las instalaciones y la infravivienda

En la última década han seguido aumentando los niveles de los estándares que definen las instalaciones de las viviendas de los madrileños. Este proceso está implicando la necesidad de reformular los niveles mínimos que se habían considerado para definir la situación del parque residencial.

Efectivamente, en el año 2001 el número de viviendas principales que no tenían al menos una de las instalaciones básicas (agua corriente, evacuación de aguas residuales, aseo o retrete, tendido eléctrico y calefacción) era muy reducido, y apenas llegaba a las 41.000 viviendas, lo que representaba una tasa de apenas el 2% del conjunto de las viviendas principales. De todas estas instalaciones era la carencia de la calefacción, seguida por las viviendas sin tendido telefónico, la que afectaba a más viviendas.

Existe una elevada correlación entre estos estándares y la antigüedad de la vivienda, lo que hace que normalmente los niveles más bajos se sitúen en el parque residencial de viviendas más antiguas, lo que supone que se sitúen a nivel territorial en aquellas zonas donde se encuentran estas viviendas.

**Tabla 31. Proporción de viviendas principales sin instalaciones básicas en el edificio**

<i>Grandes Zonas</i>	<i>Total</i>	<i>Sin agua corriente</i>	<i>Sin aseo</i>	<i>Sin evacuación aguas residuales</i>	<i>Sin calefacción</i>
<b>Total Comunidad</b>	<b>100</b>	<b>0,2</b>	<b>1,0</b>	<b>0,3</b>	<b>2,2</b>
<i>Municipio de Madrid</i>	<i>100</i>	<i>0,1</i>	<i>1,2</i>	<i>0,2</i>	<i>2,3</i>
Almendra Central	100	0,0	1,6	0,1	2,6
Periferia Noroeste	100	0,1	0,8	0,2	1,6
Periferia Este	100	0,3	1,0	0,3	1,7
Periferia Sur	100	0,2	1,1	0,2	2,8
<i>Corona Metropolitana</i>	<i>100</i>	<i>0,4</i>	<i>0,7</i>	<i>0,4</i>	<i>1,8</i>
Corona Norte	100	0,1	0,6	0,1	1,6
Corona Este	100	0,1	0,9	0,1	1,9
Corona Sur	100	0,6	0,8	0,5	2,1
Corona Oeste	100	0,5	0,4	0,6	0,6
<i>Municipios no metropolitanos</i>	<i>100</i>	<i>0,1</i>	<i>0,8</i>	<i>0,4</i>	<i>2,7</i>

Fuente: Censo de Población y Viviendas, 2001.



Si además de las instalaciones se hace un análisis más detallado en el que se incluya la situación o estado de edificio, se obtiene un indicador más complejo del nivel de infravivienda existente actualmente en la Comunidad de Madrid. Se entiende por infravivienda al conjunto de viviendas que carecen de las instalaciones básicas (al menos una de ellas) y que además mantienen problemas importantes en su situación constructiva (Cortés, Fernández y Plaza, 2003). Se han calculado cinco situaciones distintas, en función de su gravedad y de las obras que requieren para solucionar sus problemas:

- Ruina: Situaciones en las que se ha valorado que existe un estado edificatorio ruinoso, con independencia de que carezcan o no de las instalaciones básicas.
- Problemas estructurales graves: Su condición edificatoria ha sido valorada como mala, con independencia de que carezcan o no de las instalaciones básicas.
- Problemas estructurales moderados: Su situación edificatoria ha sido calificada de deficiente, con independencia de que carezcan o no de las instalaciones básicas.
- Problemas de instalaciones: Viviendas sin problemas constructivos en las que existe un déficit de al menos una de las instalaciones básicas.
- Buen estado: Viviendas que no presentan ninguno problema edificatorio y que cuentan con todas las instalaciones básicas.

Cómo se puede observar en este indicador se ha primado la situación constructiva, porque se considera que sus deficiencias son las más problemáticas al atentar contra la propia integridad física de sus habitantes. Las viviendas en ruina y con problemas estructurales graves serían las más problemáticas.

Según el actual Censo, la tasa de infravivienda en ruina era en la Comunidad de Madrid del 0,6% de las viviendas principales, y la de las viviendas con problemas estructurales graves del 1,4%. A estos dos casos extremos, habría que añadir la tasa de las viviendas principales con problemas estructurales moderados, que era del 5,3%, y la de aquellas que tenían problemas en sus instalaciones que era de un 2,6%. El resultado final marcaría una tasa de infravivienda grave que afectaría a casi un 2% de las viviendas principales, y una tasa de infravivienda con problemas más moderados que afectaría a otro 7,8% de las viviendas principales.

Las zonas que tienen mayores tasas de infravivienda son la Almendra Central y la Periferia Sur con niveles superiores al 14% de las viviendas principales en el primer caso, y del 12% en el segundo caso. Los casos más extremos, representados por

la infravivienda grave, se encuentran también en estos dos lugares, especialmente en la Almendra Central con una tasa muy cercana al 4% de sus viviendas principales. En este tipo de infravivienda, la tasa que alcanza la Periferia Sur del Municipio de Madrid es algo superior al 2,3%. Por encima del 1,5% están la Corona Metropolitana Sur (1,6%) y la Periferia Noroeste del Municipio de Madrid con un 1,5%. Las tasas más reducidas de infravivienda grave se encuentran en la Corona Metropolitana Norte (0,7%) y en la Corona Metropolitana Este (1%).

**Tabla 32. Viviendas Principales y niveles de infravivienda, 2001**

Grandes Zonas	Total	Tipo I (Ruina)	Tipo II (Prob. Estruc.)	Tipo III (Prob. Moderados)	Tipo IV (Prob. Instalac.)	Tipo V (Buen Estado)	Otras
<b>Total Comunidad</b>	<b>100</b>	<b>0,6</b>	<b>1,4</b>	<b>5,3</b>	<b>2,6</b>	<b>89,8</b>	<b>0,4</b>
<i>Municipio de Madrid</i>	100	0,6	1,9	6,3	2,6	88,2	0,4
Almendra Central	100	0,8	3,1	8,2	2,7	84,4	0,8
Periferia Noroeste	100	0,5	1,1	4,0	2,0	92,2	0,2
Periferia Este	100	0,6	0,5	2,8	2,5	93,5	0,1
Periferia Sur	100	0,5	1,8	7,1	3,0	87,3	0,3
<i>Corona Metropolitana</i>	100	0,6	0,7	4,0	2,4	92,1	0,3
Corona Norte	100	0,3	0,4	4,4	1,9	92,8	0,2
Corona Este	100	0,4	0,7	3,3	2,6	92,8	0,3
Corona Sur	100	0,8	0,8	4,6	2,7	90,9	0,2
Corona Oeste	100	0,5	0,7	2,1	1,2	95,0	0,5
<i>Municipios no metropolitanos</i>	100	0,3	0,9	3,8	3,2	91,4	0,4

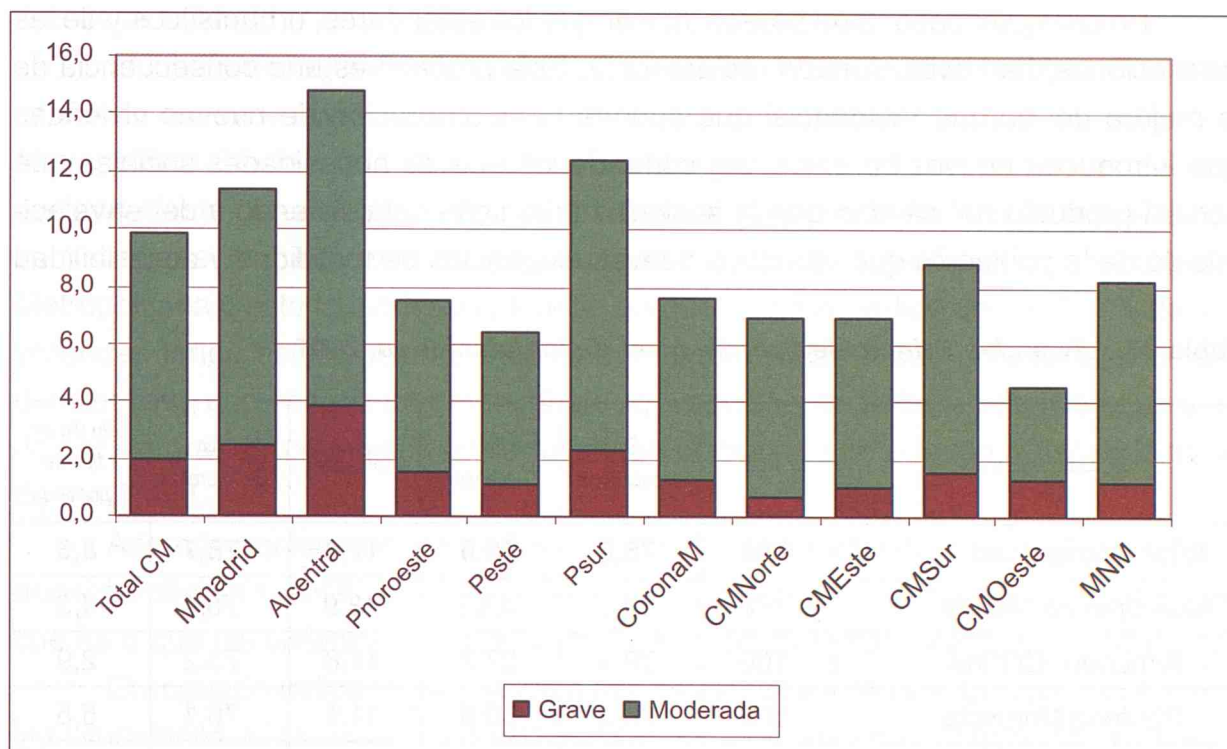
Fuente: Censo de Población y Viviendas, 2001.

La distribución de la tasa de infravivienda moderada es semejante. La Almendra Central es el espacio con una mayor tasa (10,9%), seguido sin embargo muy de cerca por la Periferia Sur del Municipio de Madrid con un 10,1%. También es importante, por encima del 7%, la tasa de la Corona Metropolitana Sur y la de los Municipios no Metropolitanos.

Las situaciones más graves se han definido a partir de la existencia de problemas de construcción que de alguna manera hacen peligrar la integridad física de sus habitantes, o que suponen un peligro potencial que se ha de solucionar. La concentración de estas tasas en algunas zonas de la Comunidad de Madrid permite diferenciar dos fenómenos diferentes, que seguramente requieren soluciones alternativas



muy distintas. Por un lado, la Almendra Central con viviendas muy antiguas y en algunos casos muy deteriorados por la falta de mantenimiento, aunque también es muy importante la dificultad de adecuar sus instalaciones a las nuevas necesidades y requerimientos de sus habitantes. Un caso distinto parece ser sin embargo la infravivienda de las Periferias de Madrid, que posiblemente se concentre en viviendas más modernas, pero con problemas constructivos derivados de la mala edificación que sufrieron. Es muy posible también que en estas zonas periféricas, lo mismo que en las Corona Metropolitanas persistan viviendas de sus cascos antiguos, que además han podido sufrir un deterioro progresivo por la falta de mantenimiento, que posiblemente tenga relación con la reducción de los ingresos económicos de sus habitantes debido al progresivo envejecimiento de sus inquilinos y vecinos.



**Gráfico 11. Tasa de Infravivienda por zonas en la Comunidad de Madrid, 2001**

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas, 2001

Además de estas viviendas, habría que añadir dentro del grupo de infravivienda a lo que normalmente se ha definido como alojamientos. En concreto en el año 2001 fueron censados solamente 121 alojamientos, que teóricamente deben coincidir con lo que se ha venido denominando chabolismo. La evolución de este fenómeno ha sido espectacular, pues en el año 1960 el censo contabilizó 11.512 alojamientos, que pasaron a 6.866 en el Censo del setenta, 3.181 en el del ochenta y uno, y 3.041 en

el del año 1991. La intervención sobre este fenómeno ha logrado casi acabar con esta lacra, aunque los datos que ofrece el Instituto de Realojamiento e Integración Social (IRIS) parece que no coinciden con los datos censales, elevando el número de chabolas hasta 1.537 (Memoria IRIS año 2000).

El problema de la infravivienda actualmente estaría concentrado en lo que se ha venido denominando como infravivienda vertical, por encontrarse en bloques de edificios que son en la mayoría de las ocasiones los que tienen los problemas. Estas viviendas requieren una rehabilitación integral, que trabaje sobre sus elementos estructurales y también sobre la situación de sus instalaciones (Cabrera, 1998; Tejedor, 1999). El envejecimiento de los barrios afectados por esta problemática es un rasgo muy común, aunque también son crecientes las poblaciones inmigrantes.

En cualquier caso, todo parece indicar que los estándares, urbanísticos y de las instalaciones, han evolucionado rápidamente. Este proceso es una consecuencia de la mejora del parque residencial que supone la incorporación de nuevas viviendas que introducen nuevos baremos, así como de las nuevas necesidades sociales que son un producto del cambio que la sociedad madrileña está viviendo y del envejecimiento de la población que introduce nuevas exigencias de movilidad y accesibilidad

**Tabla 33. Viviendas Principales según nivel de instalaciones, 2001**

Grandes Zonas	Total	Sin accesibilidad	Sin ascensor	Sin gas	Sin Refrigeración	Sin nig; un tipo de portería
<b>Total Comunidad</b>	<b>100</b>	<b>76,8</b>	<b>49,0</b>	<b>17,8</b>	<b>78,7</b>	<b>8,6</b>
<i>Municipio de Madrid</i>	100	78,1	42,3	13,9	76,6	4,3
Almendra Central	100	79,4	27,8	17,8	73,2	2,9
Periferia Noroeste	100	76,2	39,8	11,1	76,1	5,5
Periferia Este	100	70,7	48,5	9,0	80,4	4,2
Periferia Sur	100	80,9	57,7	13,5	79,3	5,1
<i>Corona Metropolitana</i>	100	74,0	49,4	17,1	80,3	6,9
Corona Norte	100	80,6	61,2	22,5	80,8	11,3
Corona Este	100	73,6	44,5	16,1	79,7	5,3
Corona Sur	100	73,4	43,3	16,0	82,1	4,5
Corona Oeste	100	71,2	72,7	18,5	73,9	15,6
<i>Municipios no metropolitanos</i>	100	78,3	85,2	42,5	85,4	37,6

Fuente: Censo de Población y Viviendas, 2001.



a los servicios del barrio y de las propias viviendas. El Censo ha empezado a recoger estas nuevas exigencias, que permiten ampliar el balance y la valoración que se ha realizado hasta estos momentos.

Dentro del elenco de instalaciones que analiza el nuevo Censo se han incluido las que se han considerado más importantes, y posteriormente se han incluido dos ejemplos magníficos de por dónde podrían ir los nuevos indicadores de habitabilidad. El primer indicador que mide la situación de los edificios que ha introducido el nuevo Censo es la accesibilidad, medida no solamente a través de la existencia o no de ascensor. El Censo utiliza un criterio muy interesante al considerar que solo se puede considerar que un edificio es accesible cuando una persona en silla de ruedas puede acceder desde la calle hasta dentro de cada vivienda sin ayuda de otra persona. Esta situación puede ser también extensiva a todas las personas que tienen dificultades de movilidad.

El 76,8% de las viviendas principales mantiene una condición que el Censo ha calificado como de no accesible. Este porcentaje se eleva hasta el 80% en la Corona Metropolitana Norte, en la Periferia Sur del Municipio de Madrid, y se encuentra muy cercano a este porcentaje en la Almendra Central. La problemática de la accesibilidad se mantiene en las nuevas promociones, pues por ejemplo en la Corona Metropolitana Oeste la modernidad de su parque no ha impedido que el 71,2% de sus viviendas tenga este problema. Por tanto, parece evidente que esta condición residencial tiene que ver con un problema de concepción y de falta de previsión que puede ser un gran inconveniente para todas las personas que puedan tener problemas de movilidad.

Además, incluso en viviendas que cuentan con ascensor, el problema de la accesibilidad se mantiene, lo que indica que en muchos casos no se han tenido en cuenta o que las viviendas y edificios no se han adaptado a estos nuevos criterios.

El segundo indicador se refiere a las instalaciones de gas. El Censo diferencia las situaciones en las que existe distribución por tuberías en el edificio, de las que no lo tienen. Hay que tener en cuenta que este hecho no implica necesariamente que luego se haya realizado la instalación de gas dentro de cada vivienda. Aún así, la situación de la Comunidad de Madrid puede ser considerada muy positiva ya que solo existe un 17,8% de las viviendas principales que no contarían con esta instalación general. Aunque las diferencias territoriales son muy grandes, sobre todo en lo que se refiere a los Municipios no Metropolitanos, en los que los edificios sin este tipo de instalación suponen el 42,5% del conjunto de las viviendas principales.

No parece sin embargo, estar muy extendido los sistemas de refrigeración por los que el censo preguntaba en el cuestionario de vivienda, y en el que se incluía tanto el aire acondicionado como los aparatos móviles, excluyendo los ventiladores. El



porcentaje de viviendas sin estos sistemas representa el 78,7%, y la zona con mayor número de viviendas con estos sistemas es la Corona Metropolitana Oeste, aunque solo suponen el 73,9%.

También es muy común la existencia de viviendas que controlan el acceso a sus espacios, bien a través de un portero o de otros sistemas automáticos. La proporción de viviendas que no contarían con ningún sistema de portería solo representan el 8,6%. Este porcentaje se eleva hasta el 15,6% en la Corona Metropolitana Oeste, y hasta el 37,6% en los Municipios no Metropolitanos.

Por último, y para finalizar este apartado, habría que hablar sobre la necesidad de ir introduciendo nuevos criterios que permitan valorar la situación del parque residencial a partir de los nuevos requerimientos que tratan de ajustar su realidad a las nuevas necesidades, bien a través de políticas de mejora por parte de las comunidades y propietarios, o por la intervención de la Administración que introduce nuevas exigencias para las nuevas construcciones o para el parque residencial ya existente<sup>4</sup>.

**Tabla 34. Viviendas principales según tipo de calefacción 2001**

Grandes Zonas	Total	Gas	Eléctrica	Petróleo	Madera	Carbón	Otros
<b>Total Comunidad</b>	<b>100</b>	<b>59,4</b>	<b>19,3</b>	<b>15,6</b>	<b>0,5</b>	<b>2,6</b>	<b>0,3</b>
<i>Municipio de Madrid</i>	100	59,3	20,4	13,4	0,4	3,9	0,4
Almendra Central	100	52,2	19,8	18,0	0,3	6,6	0,5
Periferia Noroeste	100	60,6	17,3	16,4	0,3	3,3	0,4
Periferia Este	100	63,6	19,3	12,3	0,4	2,4	0,3
Periferia Sur	100	64,5	23,9	6,3	0,4	1,8	0,3
<i>Corona Metropolitana</i>	100	63,9	17,3	15,6	0,3	0,9	0,3
Corona Norte	100	61,5	17,2	18,9	0,3	0,3	0,2
Corona Este	100	67,7	17,3	12,0	0,3	0,6	0,2
Corona Sur	100	62,3	18,4	15,5	0,2	1,2	0,2
Corona Oeste	100	65,4	12,9	20,0	0,5	0,4	0,3
<i>Municipios no metropolitanos</i>	100	45,9	19,6	28,1	2,5	0,8	0,3

Fuente: Censo de Población y Viviendas, 2001.

<sup>4</sup> Se pueden citar muchos ejemplos: Normativa de las Viviendas Protegidas, ITE, Nuevas normativas para los depósitos de gasóleo, etc.



Dos buenos ejemplos son la información que recoge el Censo sobre los garajes, o sobre el tipo de combustible que es utilizado en los sistemas de calefacción que cada vivienda emplea. En este último caso llama la atención la elevada proporción de viviendas que utilizan el gas o la electricidad, y por el contrario, debe ser valorado como muy positivo la reducción del peso de las energías más contaminantes como son el petróleo y el carbón, que solo suponen el 18,2%. En cuanto a las viviendas que tienen garaje, solo suponen en la actualidad el 24,1% del conjunto de las viviendas principales de la Comunidad de Madrid.

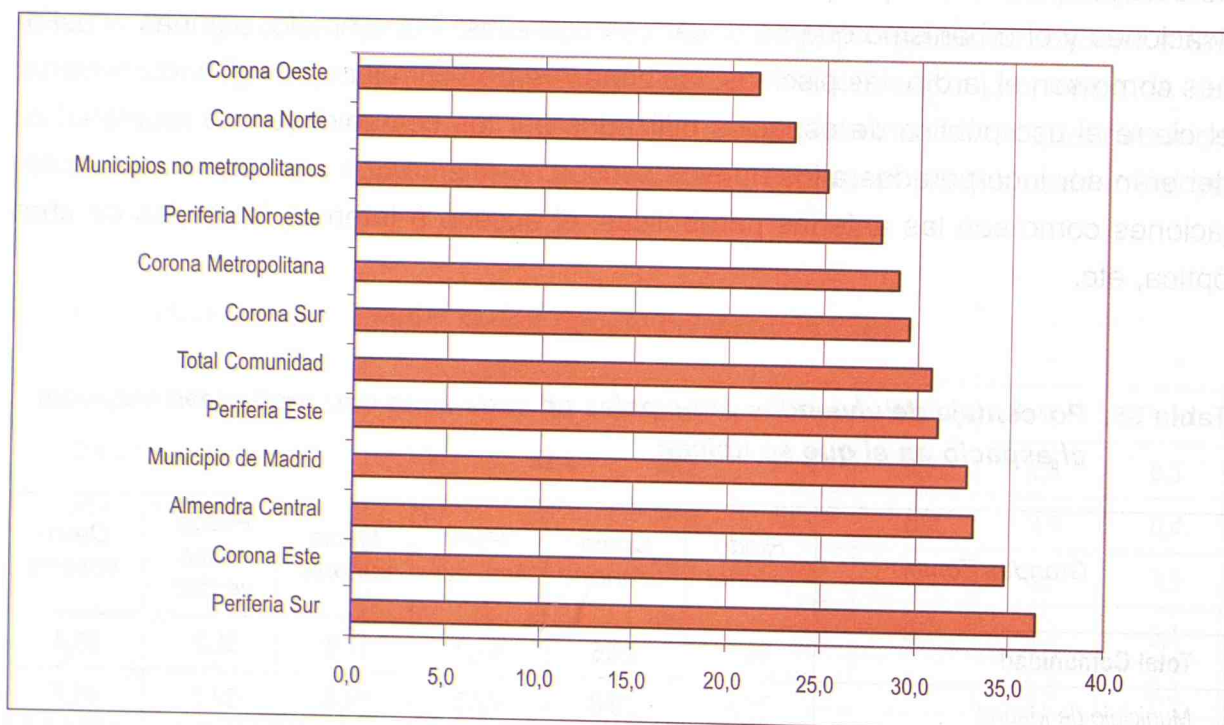
Poco a poco se deberán introducir nuevos indicadores que permitan establecer no solo la situación del parque residencial, sino también los nuevos modelos de edificaciones y el urbanismo que se desarrolla con ellos. Por ejemplo, algunas cuestiones como son el jardín, las piscinas, las zonas verdes comunes, la vigilancia privada, el cierre al uso público de espacios utilizados por las comunidades de propietarios, deberán ser incorporadas a los nuevos censos, lo mismo que algunas nuevas instalaciones como son las antenas parabólicas, el acceso a Internet, las redes de fibra óptica, etc.

**Tabla 35. Porcentaje de viviendas principales en cada zona con problemas respecto al espacio en el que se ubican**

<i>Grandes Zonas</i>	<i>Ruido exterior</i>	<i>Contaminación</i>	<i>Poca limpieza</i>	<i>Malas comunic.</i>	<i>Pocas zonas verdes</i>	<i>Delincuencia</i>
<b>Total Comunidad</b>	<b>36,2</b>	<b>22,6</b>	<b>41,9</b>	<b>17,3</b>	<b>31,2</b>	<b>35,4</b>
<i>Municipio de Madrid</i>	38,8	25,8	43,3	14,6	32,1	41,7
Almendra Central	42,4	28,5	42,9	5,1	40,9	38,6
Periferia Noroeste	35,8	18,5	36,8	21,4	22,9	32,6
Periferia Este	33,5	28,3	41,7	15,3	29,1	39,3
Periferia Sur	39,0	27,5	49,1	19,8	30,4	52,9
<i>Corona Metropolitana</i>	35,8	20,1	41,6	18,8	29,1	28,8
Corona Norte	32,9	14,1	29,7	17,9	25,6	20,2
Corona Este	44,4	30,8	45,0	21,6	34,1	32,6
Corona Sur	36,1	19,2	45,4	14,6	30,2	31,9
Corona Oeste	21,8	9,3	30,4	30,8	18,9	17,3
<i>Municipios no metropolitanos</i>	22,7	12,3	35,0	28,0	32,6	20,7

Fuente: Censo de Población y Viviendas, 2001.

Para finalizar este apartado se va a introducir una nueva temática que muy acertadamente ha introducido el Censo del año 2001. A través de la pregunta: *¿Tiene su vivienda alguno de los problemas siguientes?* Se trataba de conocer la valoración de los madrileños respecto a cuestiones tan interesantes como los ruidos exteriores, la contaminación o malos olores, la poca limpieza en las calles, las malas comunicaciones, la escasez de zonas verdes, y la delincuencia y el vandalismo en la zona. Esta pregunta supone un avance considerable, puesto que permite valorar la situación del hábitat residencial combinando la situación de la vivienda y del barrio en el que se encuentra.



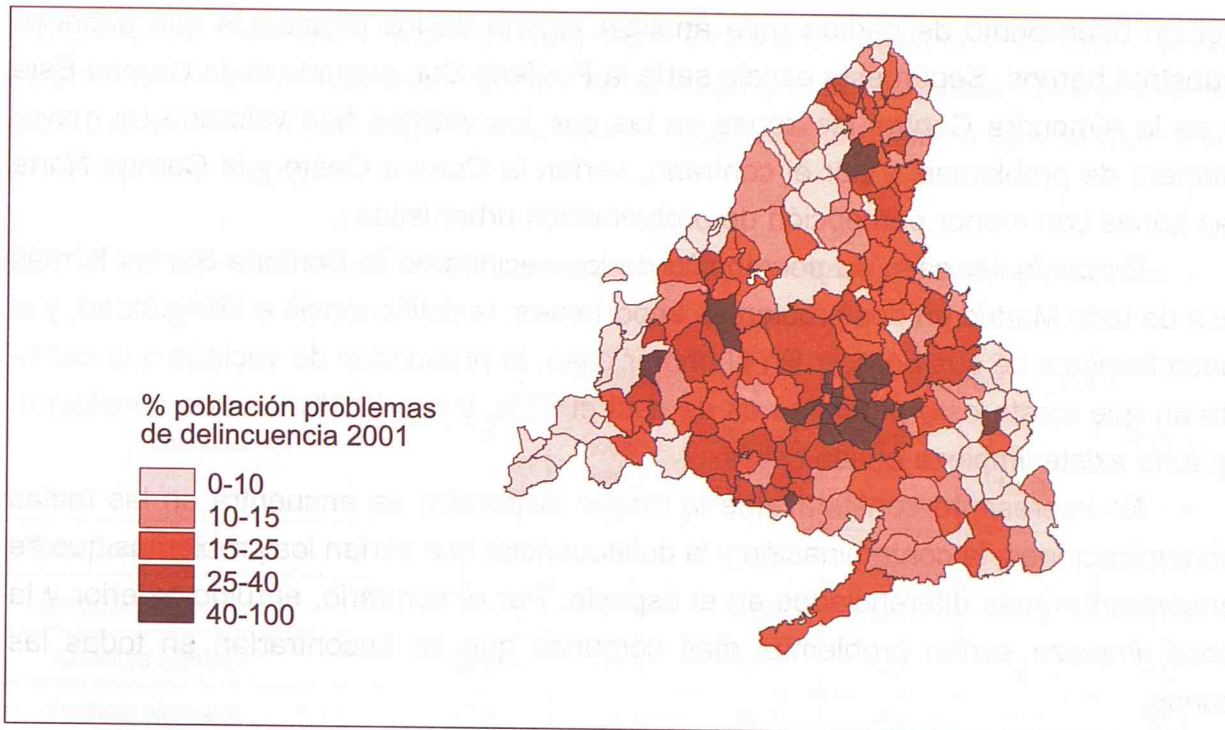
**Gráfico 12. Promedio de vecinos que consideran que existen problemas en su vivienda, 2001**

Fuente: Censo de Población y Viviendas, 2001.

El problema al que los madrileños parecen ser más sensible es a la poca limpieza en las calles, seguido por lo que puede ser considerado como contaminación acústica y por la delincuencia o el vandalismo en la zona. Los problemas que parecen existir en menor medida son las malas comunicaciones (17,3%) y la contaminación que es solo señalado por el 22,6% de los madrileños.

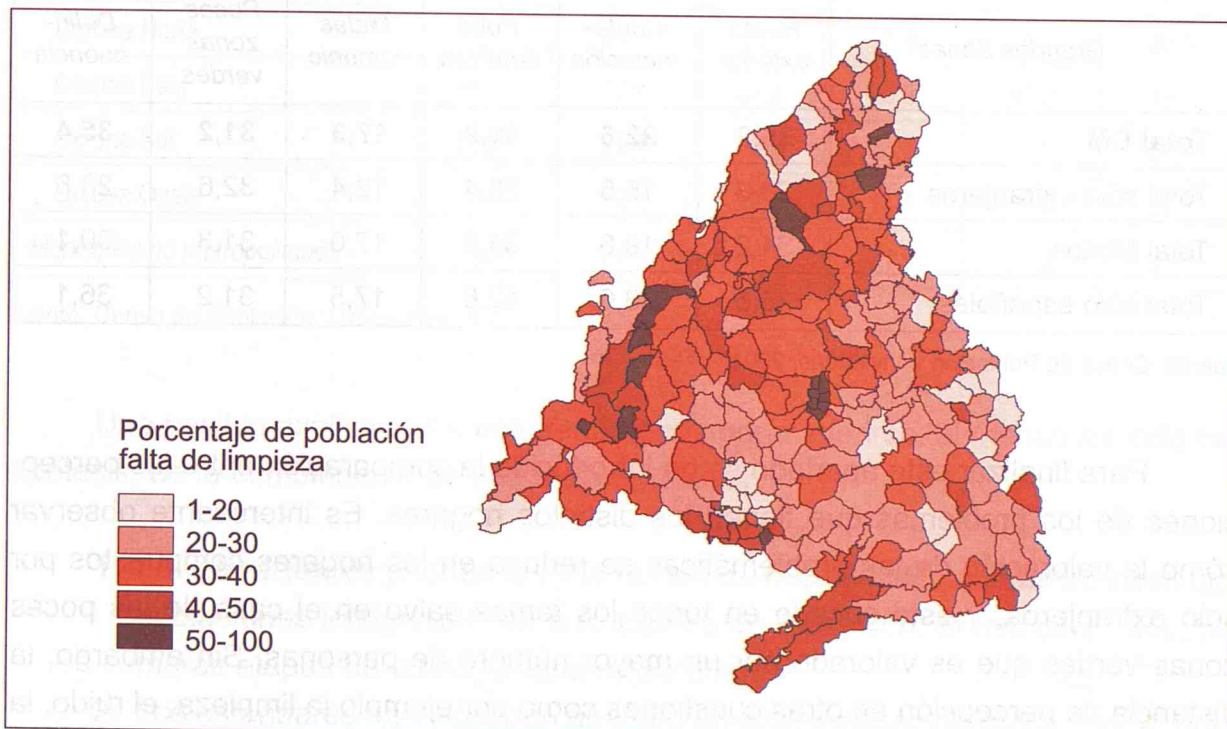
Si se calcula el promedio de la proporción de vecinos que han contestado afirmativamente sobre cada uno de los problemas que son evaluados en el Censo, y se ordena de menor a mayor, se obtiene una escala de problemática social que puede





**Mapa 14. Incidencia de los problemas de delincuencia por distritos y municipios de la Comunidad de Madrid 2001**

Fuente: Censo de Población y Viviendas, 2001.



**Mapa 15. Incidencia de los problemas de limpieza por distritos y municipios de la Comunidad de Madrid 2001**

Fuente: Censo de Población y Viviendas, 2001.

ser un buen punto de partida para analizar alguno de los problemas que padecen nuestros barrios. Según esta escala sería la Periferia Sur, seguida de la Corona Este y de la Almendra Central las zonas en las que los vecinos han valorado un mayor número de problemas, y por el contrario, serían la Corona Oeste y la Corona Norte las zonas con menor percepción de problemática urbanísticas.

En cualquier caso, la percepción de los vecinos de la Periferia Sur es la más alta de todo Madrid en dos problemas importantes: la delincuencia e inseguridad, y la poca limpieza de sus barrios. En el primer caso, la proporción de vecinos que consideran que existe este problema es de casi el 53%, y del 49,1% los que consideran que no existe limpieza en las calles.

Es interesante constatar que la mayor dispersión se encuentra en las malas comunicaciones, la contaminación y la delincuencia, que serían los problemas que se encontrarían más diferenciados en el espacio. Por el contrario, el ruido exterior y la poca limpieza serían problemas más comunes que se encontrarían en todas las zonas.

**Tabla 36. Porcentaje de viviendas principales en cada zona con problemas respecto al espacio en el que se ubican, y el tipo de hogar. 2001**

<i>Grandes Zonas</i>	<i>Ruido exterior</i>	<i>Contaminación</i>	<i>Poca limpieza</i>	<i>Malas comunic.</i>	<i>Pocas zonas verdes</i>	<i>Delincuencia</i>
<b>Total CM</b>	<b>36,2</b>	<b>22,6</b>	<b>41,9</b>	<b>17,3</b>	<b>31,2</b>	<b>35,4</b>
Total sólo extranjeros	28,6	15,5	28,4	12,4	32,6	23,8
Total Mixtos	34,2	19,6	34,9	17,0	31,3	30,1
Total sólo españoles	36,5	23,0	42,6	17,5	31,2	36,1

Fuente: Censo de Población y Viviendas, 2001.

Para finalizar este apartado se ha introducido la comparación entre las percepciones de los problemas que tienen los distintos hogares. Es interesante observar cómo la valoración de las problemáticas se reduce en los hogares compuestos por solo extranjeros, y esto sucede en todos los temas salvo en el caso de las pocas zonas verdes que es valorado por un mayor número de personas. Sin embargo, la distancia de percepción en otras cuestiones como por ejemplo la limpieza, el ruido, la contaminación, las malas comunicaciones y la delincuencia es mucho mayor, siendo mucho mejor valorados que lo que lo hacen los hogares con solo españoles.

Todo parece indicar que los estándares de valoración que están utilizando una gran parte de estos hogares son muy inferiores a los que utilizan los propios españo-



les, y esto se percibe en todas las preguntas. Estas diferencias se reproducen en el espacio, por lo que es posible encontrarlas en cada uno de los temas. Un buen ejemplo es el caso de la percepción de la delincuencia o de la limpieza que se muestran en la siguiente tabla.

**Tabla 37. Porcentaje de viviendas principales con problemas de delincuencia según el tipo de hogar. 2001**

Grandes Zonas	Delincuencia			Poca Limpieza		
	Hogares de extranjeros	Hogares Mixtos	Hogares de españoles	Hogares de extranjeros	Hogares Mixtos	Hogares de españoles
<b>Total Comunidad</b>	<b>23,8</b>	<b>30,1</b>	<b>36,1</b>	<b>28,4</b>	<b>34,9</b>	<b>42,6</b>
<i>Municipio de Madrid</i>	29,4	34,9	42,5	31,7	37,1	44,0
Almendra Central	32,6	35,3	39,1	34,0	38,5	43,6
Periferia Noroeste	22,2	28,1	33,2	25,4	31,0	37,4
Periferia Este	23,3	32,7	39,8	28,9	35,1	42,1
Periferia Sur	30,5	41,8	54,0	33,1	41,3	49,9
<i>Corona Metropolitana</i>	15,3	23,2	29,4	23,9	31,7	42,4
Corona Norte	13,2	21,1	20,4	16,9	24,1	30,3
Corona Este	16,2	29,9	33,2	26,3	37,9	45,9
Corona Sur	16,3	25,4	32,5	26,5	36,2	46,1
Corona Oeste	12,5	16,0	17,5	17,1	25,0	31,3
<i>Municipios no metropolitanos</i>	15,0	21,0	20,9	21,9	31,3	35,7

Fuente: Censo de Población y Viviendas, 2001.

Una posible explicación a este fenómeno podría inferirse, al menos a modo de hipótesis, de la combinación de dos factores claves:

1. La valoración de prioridades y la escala de necesidades que desarrollan las poblaciones inmigrantes en sus lugares de recepción, al menos en las primeras etapas de su trayectoria migratoria.
2. Los estándares de valoración que utilizan para estimar los problemas actuales proceden de realidades sociales con un mayor deterioro.

De todas las maneras, ambas cuestiones son difíciles de precisar en la actualidad, por lo que se requerirá nuevos estudios e investigaciones en el futuro para con-

trastar los criterios de valoración que los distintos colectivos sociales introducen para estimar la calidad de su entorno habitable.

### 3.5. La tenencia

El modelo residencial madrileño se soporta y se hace viable por la estructura del sistema de tenencia que se viene desarrollando desde los años cincuenta. La evolución ascendente de la tasa de propiedad ha sido muy intensa desde los años setenta, pasando en poco más de 30 años desde un 56% hasta un 72,4% en los años ochenta, un 77,4% en los años noventa, y finalmente un 82% en la actualidad.

**Tabla 38. Evolución del régimen de tenencia en la Comunidad de Madrid**

RÉGIMEN DE TENENCIA	1970	1981	1991	2001
Total	100	100	100	100
Propiedad	56,0	72,4	77,4	82,0
Pagada	25,3	41,4	57,8	53,1
Pagos pendientes	30,7	31,0	19,6	28,9
Facilitada Gratuitamente	4,2	3,2	4,1	1,9
Alquiler	38,3	21,5	16,0	13,6
Otras	1,5	2,9	1,7	2,5
No Consta	—	—	0,9	—

Fuente: Censo de Población y Viviendas, 2001.

Esta tasa de propietarios tan elevada supone que la mayoría de los hogares madrileños están tratando de acceder al mercado de la vivienda a través de este sistema, lo que obliga a cumplir los requisitos económicos que las instituciones financieras definen para prestar los importes de las hipotecas. El proceso de producción masiva de viviendas que se ha desarrollado en los años noventa es una de las razones fundamentales que explican el aumento de los hogares que se encuentran actualmente pagando su vivienda. En realidad, el sistema residencial solo tiene un 53,1% de los propietarios de sus viviendas, mientras que hay un 28,9% que solo son propietarios potenciales.

Desde esta perspectiva, se observa cómo al comparar la situación del año 1991 y del año 2001, en realidad se ha reducido la proporción de propietarios finales, y sin embargo, ha aumentado la proporción de los propietarios potenciales. En todo



el periodo analizado, es precisamente en el año 1991 cuando se alcanzó la tasa de propietarios finales más elevada.

Esta evolución del sistema de tenencia de la propiedad se explica por la concatenación de dos razones fundamentales:

1. El incremento masivo de la producción de viviendas en la Comunidad de Madrid que se produce en la década pasada.
2. El perfeccionamiento de los sistemas de propiedad apoyados en la mejora de las condiciones hipotecarias, a pesar de las fuertes subidas que los precios inmobiliarios tienen desde mediados de los años noventa.

**Tabla 39. Régimen de tenencia en las CCAA españolas ordenadas por la propiedad, 2001**

Comunidades Autónomas	TOTAL	En propiedad	En alquiler	Cedida gratis o a bajo precio por otro hogar, la empresa..	Otra forma
País Vasco	100	89,0	7,3	1,6	2,1
Navarra (Comunidad Foral de)	100	87,6	7,7	2,1	2,6
Comunidad Valenciana	100	86,6	8,3	2,3	2,9
Castilla-La Mancha	100	86,5	6,8	3,4	3,4
Rioja (La)	100	86,5	8,4	2,8	2,3
Murcia (Región de)	100	85,0	9,2	2,8	3,1
Cantabria	100	84,9	8,3	2,8	4,0
Castilla y León	100	84,9	8,7	2,9	3,5
Aragón	100	84,7	10,1	2,6	2,6
Andalucía	100	82,7	9,2	3,8	4,3
Total	100	82,2	11,4	2,6	3,8
Madrid (Comunidad de)	100	82,0	13,6	1,9	2,5
Extremadura	100	81,9	8,8	5,4	4,0
Asturias (Principado de)	100	81,2	12,5	3,0	3,3
Cataluña	100	79,1	16,6	1,6	2,7
Galicia	100	77,5	10,5	2,8	9,2
Balears (Illes)	100	74,3	19,9	2,7	3,0
Canarias	100	69,7	16,8	3,4	10,1
Melilla	100	62,1	27,9	4,2	5,9
Ceuta	100	62,0	20,3	8,1	9,5

Fuente: Censo de Población y Viviendas, 2001.

El reforzamiento de los sistemas de propiedad es algo que se ha generalizado en toda España, constituyendo un rasgo característico de su modelo residencial, y diferenciador de otros modelos europeos. La tasa de propiedad en España alcanzó el 82,2%, tasa muy similar a la de Madrid que se sitúa en los niveles intermedios. La tasa más elevada la tiene el País Vasco con casi un 90% de propietarios, y las tasas más bajas Ceuta y Melilla que constituyen en el contexto español un caso especial.

La Comunidad de Madrid es sin embargo la comunidad que tiene una tasa de propietarios con pagos pendientes más elevados, seguidas por Melilla y Cataluña con porcentajes también superiores al 28%. La tasa más baja se encuentra en Galicia con apenas un 12,6% de hogares pagando su propia vivienda.

**Tabla 40. Régimen de Tenencia del parque residencial en porcentaje de viviendas principales en distintos países europeos, 1990 y 1999**

Países UE	1990			1999		
	Alquiler	Propiedad	Otras	Alquiler	Propiedad	Otras
Bélgica	33	67	0	23	74	3
Dinamarca	42	52	6	45	51	4
Alemania (excluyendo la ex República Democrática Alemana)	nav	nav	nav	57	43	0
Ex República Democrática Alemana	76	24	0	69	31	0
Grecia	24	76	0	20,5	73,9	5,6
España	15	78	7	11	83	6
Francia	39	54	7	38	54	8
Irlanda	18	79	3	18	79	3
Italia	25	68	6	—	—	—
Holanda	55	45	0	48	52	0
Austria	41	55	4	41	56	3
Portugal	28	67	5	28	64	8
Finlandia	25	67	8	31	59	10
Reino Unido	35	65	0	32	68	0

Fuente: Housing Statistics in the European Union, 2002.

La tasa de propietarios finales más alta se encuentra en el País Vasco con más de un 61% seguido a bastante distancia por la Rioja (55%) y Castilla y León (54,5%).



El resto de Comunidades se sitúa en todos los casos por encima del 50%, salvo Baleares, Canarias, Cataluña, Galicia y Ceuta y Melilla.

La estructura residencial de la Comunidad de Madrid es similar a la del conjunto nacional que se caracteriza, como hemos visto, por su elevado volumen de viviendas en propiedad en comparación con el de otros países europeos. España es el país del entorno europeo con mayor porcentaje de propietarios, seguido de Irlanda, Grecia y Bélgica. En el otro extremo encontramos a Alemania, Holanda y Dinamarca.

Al contrario de lo que sucede con la propiedad, el régimen de alquiler ha ido perdiendo influencia de forma progresiva. En los años setenta las viviendas principales que estaban alquiladas suponían el 38,3% del conjunto de las viviendas principales, el 21,5% en 1981, el 16% en el año 1991, y solo el 13,6% en el año 2001. A pesar de que esta reducción porcentual es importante e intensa, es algo superior a la media nacional que se encuentra actualmente en unos niveles muy reducidos (en torno al 11,4%). Las regiones con mayor porcentaje de viviendas en alquiler son Ceuta y Melilla (20,3% y 27,3% respectivamente), Baleares (19,9%), Canarias (16,8%) y Cataluña (16,6%).

**Tabla 41. Régimen de tenencia en las grandes zonas de la Comunidad de Madrid de las viviendas principales en 2001**

Grandes Zonas	Total	Propiedad	Propiedad Pagada	Propiedad Pagos pendientes	Propiedad herencia o donación	Propiedad Alquiler	Cedida gratis o bajo precio	Otra forma
<b>Total Comunidad</b>	<b>100</b>	<b>82,0</b>	<b>50,5</b>	<b>28,9</b>	<b>2,6</b>	<b>13,6</b>	<b>1,9</b>	<b>2,5</b>
<i>Municipio de Madrid</i>	100	78,6	52,0	23,7	2,8	16,5	2,2	2,7
Almendra Central	100	70,2	47,0	19,4	3,7	24,4	2,9	2,6
Periferia Noroeste	100	81,7	55,3	24,0	2,4	13,8	1,9	2,5
Periferia Este	100	87,3	53,5	31,9	1,9	8,1	1,7	2,9
Periferia Sur	100	82,2	54,5	25,2	2,5	13,1	1,9	2,9
<i>Corona Metropolitana</i>	100	88,0	51,7	35,1	1,2	9,2	1,1	1,7
Corona Norte	100	82,9	46,3	35,1	1,5	13,9	1,4	1,8
Corona Este	100	88,3	49,4	37,7	1,3	8,7	1,2	1,8
Corona Sur	100	89,8	57,4	31,3	1,1	7,7	1,0	1,5
Corona Oeste	100	85,2	38,0	45,7	1,5	11,4	1,3	2,1
<i>Municipios no metropolitanos</i>	100	82,6	38,5	38,5	5,6	11,3	2,3	3,7

Fuente: Censo de Población y Viviendas, 2001.



Este proceso de reducción del alquiler ha continuado en nuestros días. Es curioso observar el sistema de tenencia que se ha desarrollado en las nuevas viviendas que se han incorporado al parque residencial. Utilizando el filtro de la fecha de construcción entre 1991 y el año 2001, se tiene que en la Comunidad de Madrid solo el 10,7% han sido ocupadas como principales a través del régimen de alquiler, y por el contrario el 86,2% lo ha sido en propiedad. Estos datos parecen confirmar que la evolución del sistema de propiedad sigue reforzándose, a pesar de la incorporación de nuevos procesos sociales que se apoyan en los sistemas de alquiler como ocurre con la inmigración extranjera<sup>5</sup>, y también parecería lógico, con las necesidades de emancipación de los jóvenes madrileños.

El predominio de viviendas en propiedad de la Comunidad de Madrid es una característica común a todo el territorio, aunque existen diferencias que conviene señalar. En primer lugar es notable la distancia entre la tasa de alquiler que existe entre el Municipio de Madrid, con una tasa del 16,5%, y la Corona Metropolitana que solo tiene un 9,2% de su parque residencial de viviendas principales. Esta distribución general tiene notables diferencias internas. Por ejemplo dentro del Municipio de Madrid es la Almendra Central (24,4%) la zona con la tasa más elevada de vivienda en alquiler, seguida por la Periferia Noroeste y la Periferia Sur, ambas con tasas muy próximas al 14%. Sin embargo, la tasa de la Periferia Este es muy baja, en torno al 8,1%.

En la Corona Metropolitana sucede algo parecido. Las tasas de alquiler más elevadas se encuentran en la Corona Norte (13,9%) y en la Corona Oeste (11,4%), y las más bajas en la Corona Sur (7,7%) y en la Corona Este (8,7%). Le siguen la Corona Metropolitana Norte y la Periferia Noroeste con tasas en torno al 8%.

El descenso de la tasa de alquiler en la última década coincide con la pérdida de este tipo de viviendas en dos de las zonas donde su peso era mayor: la Almendra Central y la Periferia Noroeste. En términos absolutos entre 1991 y el año 2001 se perdieron algo más de 11.000 viviendas principales alquiladas en la Almendra Central, y 234 en la Periferia Noroeste. En ambos lugares se incrementó el parque de viviendas en propiedad, en más de 34.000 viviendas en la Almendra Central y en más de 33.000 en la Periferia Noroeste.

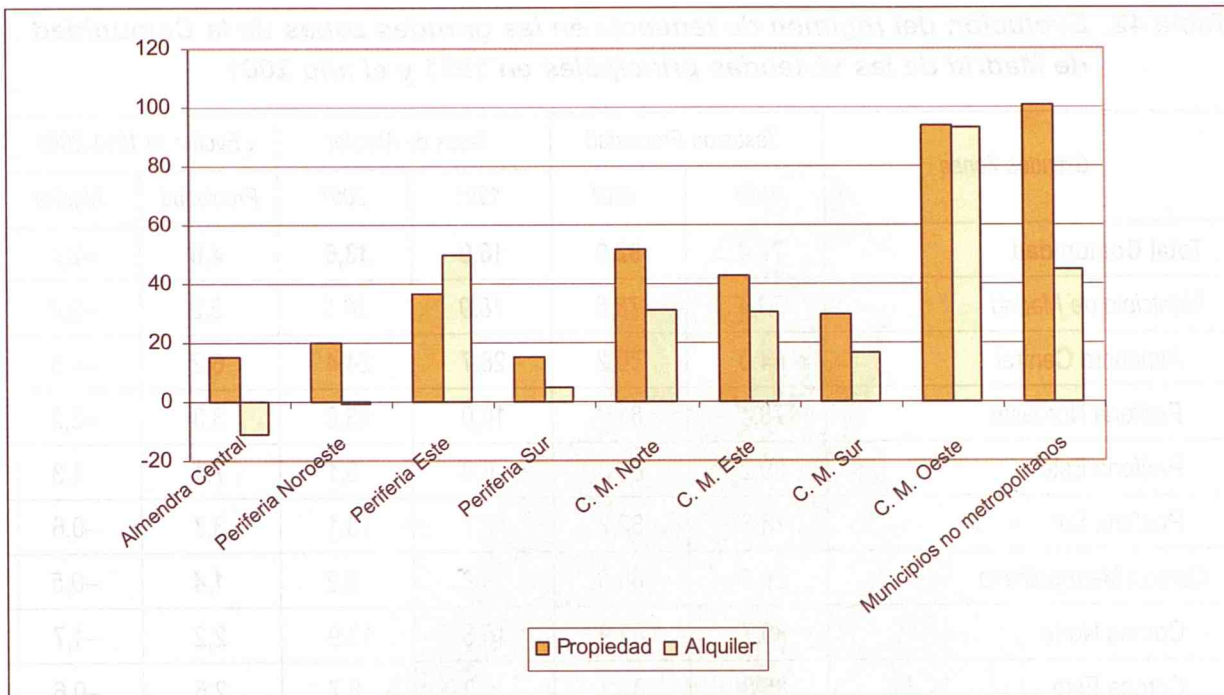
En el otro extremo llaman la atención que tanto la Periferia Este como la Periferia Sur ganen en términos absolutos algo más de 5.000 viviendas, siendo además la tasa de crecimiento del alquiler mayor que la de la propiedad en Periferia Este.

Para la Corona Metropolitana el incremento absoluto del volumen de las viviendas principales en alquiler ha sido superior a las 12.000 viviendas, aunque es en la

---

<sup>5</sup> La tasa de alquiler de los hogares mixtos (extranjeros+españoles) era del 36% y del 77% en los hogares en los que todos eran extranjeros.





**Gráfico 13. Crecimientos relativos de las viviendas principales en propiedad y en alquiler en cada una de las zonas de la Comunidad de Madrid en el periodo 1991-2001.**

Fuente: Censo de Población y Viviendas, 2001.

Corona Metropolitana en donde los incrementos relativos han sido superiores, siendo incluso muy similares a los que ha tenido el parque de viviendas principales en propiedad. En cualquier caso, el incremento relativo del alquiler ha sido superior al 20% en la Corona Este y en la Corona Sur.

Al comparar las estructuras de propiedad y alquiler entre 1991 y el año 2001, se verifica que el incremento de la tasa de propiedad ha sido general, mientras que la evolución de las tasas de alquiler ha sido negativa en todos los lugares salvo en la Periferia Este del Municipio de Madrid y en la Corona Metropolitana Oeste. En ambos espacios la tasa de alquiler en el año 2001 es más alta que en el año 1991, y todo ello a pesar del fuerte crecimiento que experimenta el parque residencial en ambas zonas. A pesar de ello, sin embargo, la Periferia Este sigue siendo uno de los lugares con la tasa de alquiler más baja de la Comunidad de Madrid.

La distribución del mapa de la Propiedad es inversa a la del alquiler, siendo las zonas con tasas de propiedad más elevadas las que tienen las tasas de alquiler más bajas. En concreto, es la Corona Sur el territorio de la Comunidad de Madrid que tuvo en el año 2001 la tasa de propiedad más elevada en torno al 90%. Es además esta zona, la que tiene un porcentaje mayor de propietarios finales, en torno al 57%. La tasa de estos propietarios con pagos pendientes es lógicamente superior en aquellos

**Tabla 42. Evolución del régimen de tenencia en las grandes zonas de la Comunidad de Madrid de las viviendas principales en 1991 y el año 2001**

Grandes Zonas	Tasas de Propiedad		Tasas de Alquiler		Evolución 1991-2001	
	1991	2001	1991	2001	Propiedad	Alquiler
<b>Total Comunidad</b>	<b>77,4</b>	<b>82,0</b>	<b>16,0</b>	<b>13,6</b>	<b>4,6</b>	<b>-2,4</b>
<i>Municipio de Madrid</i>	73,4	78,6	18,9	16,5	5,2	-2,4
Almendra Central	64,0	70,2	28,7	24,4	6,2	-4,3
Periferia Noroeste	78,4	81,7	16,0	13,8	3,3	-2,2
Periferia Este	80,2	87,3	6,8	8,1	7,1	1,3
Periferia Sur	78,5	82,2	13,7	13,1	3,7	-0,6
<i>Corona Metropolitana</i>	86,6	88,0	9,7	9,2	1,4	-0,5
Corona Norte	80,7	82,9	15,6	13,9	2,2	-1,7
Corona Este	85,8	88,3	9,3	8,7	2,5	-0,6
Corona Sur	88,4	89,8	8,5	7,7	1,4	-0,8
Corona Oeste	84,0	85,2	11,3	11,4	1,2	0,1
<i>Municipios no metropolitanos</i>	76,1	82,6	14,4	11,3	6,5	-3,1

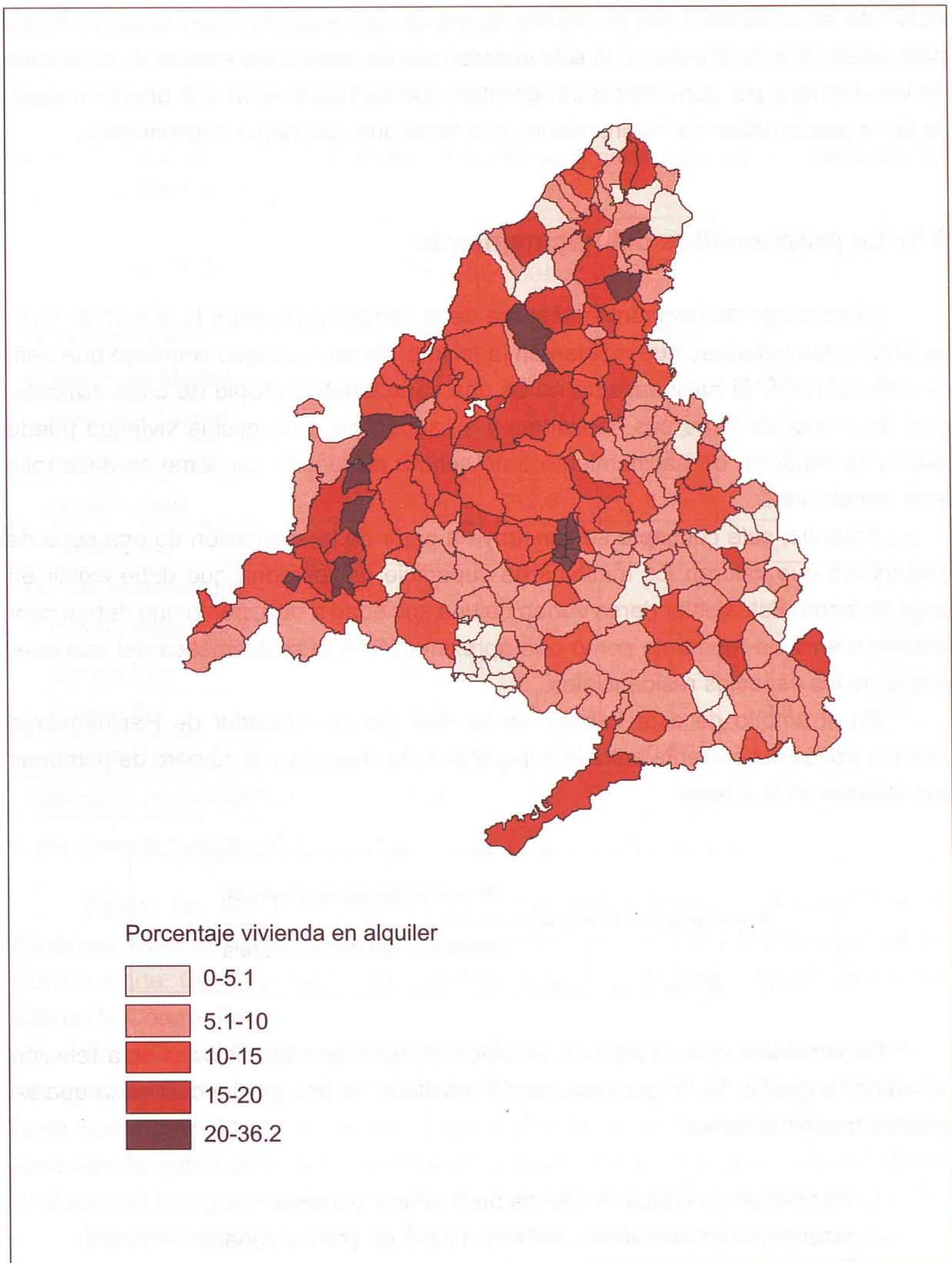
Fuente: Censo de Población y Viviendas, 2001.

lugares con un parque residencial más moderno, como sucede en la Corona Metropolitana Oeste y en los Municipios no Metropolitanos.

Resulta complejo establecer las razones que explican esta evolución de los regímenes de tenencia en la Comunidad de Madrid. La mayor presencia del alquiler en el Norte y el Oeste que en el Sur y en el Este podría sugerir que el alquiler no es una alternativa más común para la población de menos recursos sino que, por el contrario, son las clases más acomodadas las que recurren a este modo de acceso a la vivienda más frecuentemente. Sin embargo, esta hipótesis debe tomarse con precaución porque la complejidad de los tejidos urbanos no permite una asociación directa entre el territorio y la condición social. Podría ser posible que en las zonas de más nivel económico quienes viviesen en alquiler fueran precisamente los grupos menos solventes.

Además, la evolución de este mercado es muy compleja. La llegada masiva de nuevas poblaciones inmigrantes al territorio de la Comunidad de Madrid, podría haber sido una razón de peso para la articulación de un nuevo mercado de viviendas en alquiler capaz de hacer frente a las necesidades de alojamiento de estos nuevos grupos. Sin embargo, es muy interesante comprobar como esto solo ha sucedido parcialmente, ya que el crecimiento de la población migratoria extranjera ha sido muy superior a la evo-





**Mapa 16. Porcentaje de vivienda en alquiler por distritos y municipios de la Comunidad de Madrid 2001**

Fuente: Censo de Población y Viviendas, 2001

lución del stock de viviendas en alquiler. Como se verá a continuación, la razón básica para entender este fenómeno ha sido el desarrollo de nuevas estrategias de ocupación de las viviendas por parte de los inmigrantes, que han dado lugar a la aparición masiva de la problemática del hacinamiento, problema que casi había desaparecido.

### 3.6. La problemática del hacinamiento

El concepto de hacinamiento surge de la combinación entre la superficie de la vivienda y las personas que residen en la misma. Es un concepto complejo que define esta relación. El hacinamiento no es una característica propia de cada vivienda, sino de la mezcla entre sus habitantes y su superficie. Una misma vivienda puede sufrir una situación de hacinamiento o no sufrirla en función de cómo se desarrolla esta vinculación.

Además, este concepto se construye a partir de la estimación de una serie de estándares que valoran los mínimos de superficie por persona que debe existir en cada vivienda. Estos estándares varían de una sociedad a otra, por lo que deben considerarse en todo momento como una aproximación a la problemática del uso adecuado de los espacios residenciales.

En el ámbito de este trabajo, se ha definido un Indicador de Hacinamiento Físico a través del cociente entre la superficie de la vivienda y el número de personas que residen en la misma.

$$\text{Hacinamiento Físico} = \frac{\text{Nº personas en la vivienda}}{\text{Superficie útil de la vivienda}}$$

Se considera que existe una situación de hacinamiento físico si esta relación es inferior o igual a 10 m<sup>2</sup> por persona. El resultado es una graduación en la que se señalan tres situaciones:

1. Hacinamiento crítico → Menos de 6 m<sup>2</sup> por persona
2. Hacinamiento moderado → Entre 10 y 6 m<sup>2</sup> por persona
3. No Hacinamiento → Más de 10 m<sup>2</sup> por persona

La tasa de hacinamiento global de la Comunidad de Madrid era de solo el 2,2% de las Viviendas Principales. Esta tasa es muy reducida, aunque en términos absolu-



tos supone un volumen aproximado de 40.000 viviendas. Su distribución territorial es muy desigual, con tasas superiores en el Municipio de Madrid e inferiores en la Corona Metropolitana y en los Municipios no Metropolitanos.

**Tabla 43. Situación de hacinamiento de las viviendas principales en la Comunidad de Madrid, 2001**

<i>Grandes Zonas</i>	<i>Total</i>	<i>Hacinamiento A+B</i>	<i>Hacinamiento crítico A</i>	<i>Hacinamiento moderado B</i>	<i>No hacinamiento C</i>
<b>Total Comunidad</b>	<b>100</b>	<b>2,1</b>	<b>0,3</b>	<b>1,8</b>	<b>97,9</b>
<i>Municipio de Madrid</i>	<i>100</i>	<i>2,8</i>	<i>0,4</i>	<i>2,4</i>	<i>97,2</i>
Almendra Central	100	3,1	0,5	2,6	96,9
Periferia Noroeste	100	2,2	0,3	1,9	97,8
Periferia Este	100	2,5	0,2	2,3	97,5
Periferia Sur	100	3,1	0,4	2,7	96,9
<i>Corona Metropolitana</i>	<i>100</i>	<i>1,2</i>	<i>0,1</i>	<i>1,1</i>	<i>98,9</i>
Corona Norte	100	1,4	0,1	1,3	98,6
Corona Este	100	1,0	0,1	0,9	99,0
Corona Sur	100	1,2	0,1	1,1	98,8
Corona Oeste	100	1,0	0,1	0,9	99,0
<i>Municipios no metropolitanos</i>	<i>100</i>	<i>1,2</i>	<i>0,1</i>	<i>1,1</i>	<i>98,8</i>

Fuente: Censo de Población y Viviendas, 2001

Dentro del Municipio de Madrid la tasa más elevada se encuentra en la Almendra Central y en la Periferia Sur, y dentro de la Corona Metropolitana en la Corona Norte. Como es lógico, los estándares de hacinamiento mejores se encuentran en la Corona Oeste.

Estos índices están correlacionados con la superficie y sobre todo con el número de personas que viven en cada vivienda. Esta segunda cuestión, en un contexto social definido por la reducción generalizada del tamaño del hogar, debe ser encuadrada como una consecuencia del proceso de incorporación masiva de las poblaciones inmigrantes extranjeras al tejido residencial de la Comunidad de Madrid.

Efectivamente, las tasas de hacinamiento guardan actualmente una fortísima relación con el tipo de hogar que se constituye en cada vivienda principal. Para estudiar esta cuestión se han dividido los hogares en tres tipos: los hogares en los que solo hay españoles, los hogares en los que todos son extranjeros, y por último, los hogares mixtos en los que están mezclados los extranjeros y los españoles.

**Tabla 44. Situación de hacinamiento de las viviendas principales en la Comunidad de Madrid según el tipo de hogar, 2001**

Grandes zonas	Tamaño Medio	Superficie media	Total	Hacinamiento A+B	Hacinamiento crítico A	Hacinamiento moderado B	No hacinamiento C
Total Comunidad	2,9	88,0	100	2,1	0,3	1,8	97,9
Hogares sólo españoles	2,8	87,8	100	1,3	0,1	1,2	98,7
Hogares sólo extranjeros	3,4	76,6	100	16,2	3,3	12,9	83,8
Hogares mixtos	4,1	103,3	100	11,0	2,1	8,9	89,0

Fuente: Censo de Población y Viviendas, 2001

Las tasas de hacinamiento crecen en los hogares en los que residen solo extranjeros, y en los mixtos. Es mayor en los hogares de extranjeros con una proporción del 16,2%, y alcanza el 11% en los hogares mixtos. La tasa de hacinamiento de los hogares con solo españoles es del 1,3%.

Aunque el hacinamiento depende del volumen de personas y del tamaño de las viviendas, en el caso de los hogares mixtos parece que el factor más activo se encuentra en el número de personas que viven en sus viviendas, que son de todos los tipos de hogares las que tienen un mayor tamaño. Por el contrario, en el caso de los hogares de solo extranjeros el elemento de mayor peso parece ser el tamaño de las personas, que habitan además viviendas de mucho menor tamaño.

La tasa de hacinamiento de los hogares extranjeros y mixtos aumenta en el Municipio de Madrid. Aunque curiosamente es superior en sus Periferias Sur y Este en donde se sobrepasa el 20% en el caso de los hogares extranjeros. Parece existir una pauta de concentración habitacional en el Municipio de Madrid, que es mucho menor en la Corona Metropolitana.

Además del Índice de Hacinamiento se ha calculado un Índice de Densidad Habitacional que sería el cociente entre el número de habitaciones menos 1 (correspondiente a la cocina) y el número de personas.

$$\text{Densidad habitacional} = \frac{\text{N}^\circ \text{ habitaciones vivienda} - 1}{\text{N}^\circ \text{ personas en la vivienda}}$$

Se considera que existe una situación de densidad habitacional insatisfactoria cuando esta relación es igual o menor de una habitación por persona. El resultado es una graduación en la que se señalan tres situaciones:



1. Densidad Crítica → Menos de 0,5 habitaciones por persona
2. Densidad Moderada → Entre 0,5 habitaciones y 1 habitación por persona
3. Densidad Satisfactoria → Superior a 1 habitación por persona

Este índice proporciona otra forma de acercarse a la problemática del hacinamiento, tratando de valorar la relación que existe entre el número de personas y el número de habitaciones. En realidad el principio que subyace en este índice es que a cada persona le debe corresponder al menos una habitación. Por lo tanto, todas las viviendas en las que exista una relación de menos de una habitación por persona van a ser consideradas como situaciones en las que existe un problema de densidad habitacional.

**Tabla 45. Índice de Densidad Habitacional de las viviendas principales en la Comunidad de Madrid, 2001**

Grandes Zonas	Total	Densidad A+B	Densidad crítica A	Densidad moderada B	No densidad habitacional C
<b>Total Comunidad</b>	<b>100</b>	<b>38,7</b>	<b>3,2</b>	<b>35,5</b>	<b>61,3</b>
<i>Municipio de Madrid</i>	100	38,6	4,0	34,6	61,4
Almendra Central	100	35,4	5,2	30,2	64,6
Periferia Noroeste	100	38,3	3,2	35,0	61,8
Periferia Este	100	39,7	2,7	37,0	60,3
Periferia Sur	100	42,0	3,8	38,3	58,0
<i>Corona Metropolitana</i>	100	41,0	2,2	38,8	59,0
Corona Norte	100	41,5	2,5	39,0	58,5
Corona Este	100	40,4	1,8	38,6	59,6
Corona Sur	100	43,9	3,2	35,5	61,3
Corona Oeste	100	30,0	4,0	34,6	61,4
<i>Municipios no metropolitanos</i>	100	38,7	5,2	30,2	64,6

Fuente: Censo de Población y Viviendas, 2001.

En la Comunidad de Madrid, el índice de densidad habitacional tomaba un valor de 1,3 habitaciones por persona en el conjunto de la Comunidad, pero este valor se eleva hasta casi 1,4 en el caso de los hogares españoles, aunque se reduce hasta el 0,9 en los hogares de extranjeros, y casi 1 en los hogares mixtos.

A nivel global, el índice de densidad habitacional era crítico o moderado en el 38,7% de las viviendas principales de la Comunidad de Madrid, aunque al contrario de

lo que sucedía con el índice de hacinamiento los valores mayores en este índice se daban en la Corona Metropolitana, con la excepción de la Periferia Sur del Municipio de Madrid que alcanzaba uno de los valores más alto en torno al 42% de las viviendas principales.

La proporción de hogares extranjeros residiendo en situaciones de densidad era del 61,7%, y de los hogares mixtos del 59,3%. La densidad de los hogares españoles se reducía sin embargo hasta el 37,1%.

**Tabla 46. Situación de Densidad Habitacional de las viviendas principales en la Comunidad de Madrid según el tipo de hogar, 2001**

Grandes zonas	Tamaño Medio	Superficie media	Total	Densidad A+B	Densidad crítico A	Densidad moderado B	No densidad C
Total Comunidad	2,9	4,8	100	38,7	3,2	35,5	61,3
Hogares sólo españoles	2,8	4,8	100	37,1	2,3	34,8	63,0
Hogares sólo extranjeros	3,4	4,1	100	61,7	18,9	42,8	38,3
Hogares mixtos	4,1	5,0	100	59,3	12,4	46,9	40,7

Fuente: Censo de Población y Viviendas, 2001

Una de las principales conclusiones que se deriva de este primer análisis prospectivo es la importancia creciente de este fenómeno que podemos definir como de sobrecarga del parque residencial madrileño. Las estrategias de acceso a la vivienda, en un contexto de enorme esfuerzo económico y de escasez de alternativas asequibles a las posibilidades de muchos residentes en la Comunidad de Madrid, está originando el desarrollo de nuevas estrategias de ocupación que conllevan el reparto de las cargas económicas de vivir en una vivienda mediante la acumulación de personas para repartir el coste económico. Aunque estos indicadores son todavía muy inexactos, parece evidente que la situación que reflejan podría ser la punta de un iceberg de enorme magnitud, y de gran gravedad para las personas que padecen estas situaciones de infravivienda. Seguramente, la sociedad madrileña se enfrenta al problema de cómo dotar de un alojamiento digno a todas las personas que residen en nuestra Comunidad.



## **4. EL MODELO RESIDENCIAL DE LOS MADRILEÑOS**

En los últimos diez años el modelo residencial madrileño ha continuado su evolución consolidando sus rasgos esenciales a través del desarrollo de cuatro procesos fundamentales:

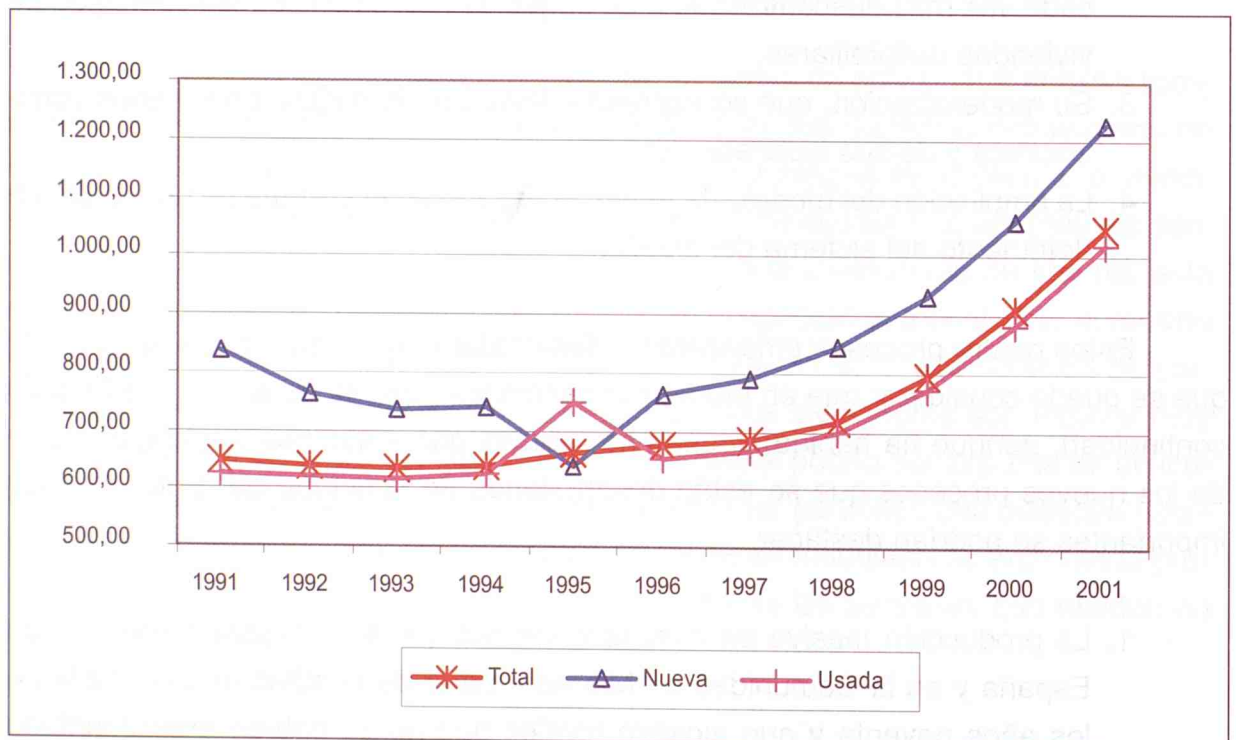
1. El crecimiento del parque residencial con la incorporación masiva de nuevas viviendas.
2. Su difusión y expansión territorial consolidando un modelo metropolitano cada vez más descentralizado, en el que se han extendido las tipologías de viviendas unifamiliares.
3. Su modernización, que se expresa a través de la mejora de los tipos constructivos y de sus instalaciones.
4. La ampliación del modelo de tenencia basado en el sistema de propiedad en detrimento del sistema del alquiler.

Estos cuatro procesos empezaron a desarrollarse en la década pasada, por lo que se puede considerar que en muchos aspectos los noventa ha sido un período de continuidad, aunque ha habido algunas novedades que están marcando gran parte de los nuevos procesos que se están desarrollando en la actualidad. Entre los más importantes se podrían destacar:

1. La producción masiva de nuevas viviendas que se empieza a producir en España y en la Comunidad de Madrid a partir de la mitad de la década de los años noventa y que alcanza niveles que no se habían experimentado desde los años setenta.
2. La recuperación del Municipio de Madrid como un área de desarrollo residencial y la extensión de los procesos de expansión metropolitanas a municipios de la Comunidad de Madrid situados fuera del Área Metropolitana.

3. El impulso que parece que se ha producido en las viviendas no principales, especialmente en las viviendas secundarias que tienen un enorme desarrollo en el propio Municipio de Madrid.
4. La aparición del hacinamiento como uno de factores claves para definir las condiciones de alojamiento de algunos colectivos en la sociedad madrileña actual (Cortés, Menéndez y Navarrete, 2004).

En cualquier caso, todos estos procesos deben situarse en un contexto económico, social y demográfico más general en el que cabe destacar la reactivación económica de la Comunidad de Madrid que ha permitido una mejora estimable de los indicadores del mercado de trabajo, la profesionalización y feminización de las estructuras ocupacionales que ha coincidido con su rejuvenecimiento y la incorporación de nuevos colectivos de inmigrantes económicos extranjeros que coincide con la llegada masiva al mercado de la vivienda de nuevas generaciones de jóvenes que añaden complejidad a los cambios que está experimentado la estructura de hogares de la Comunidad de Madrid.



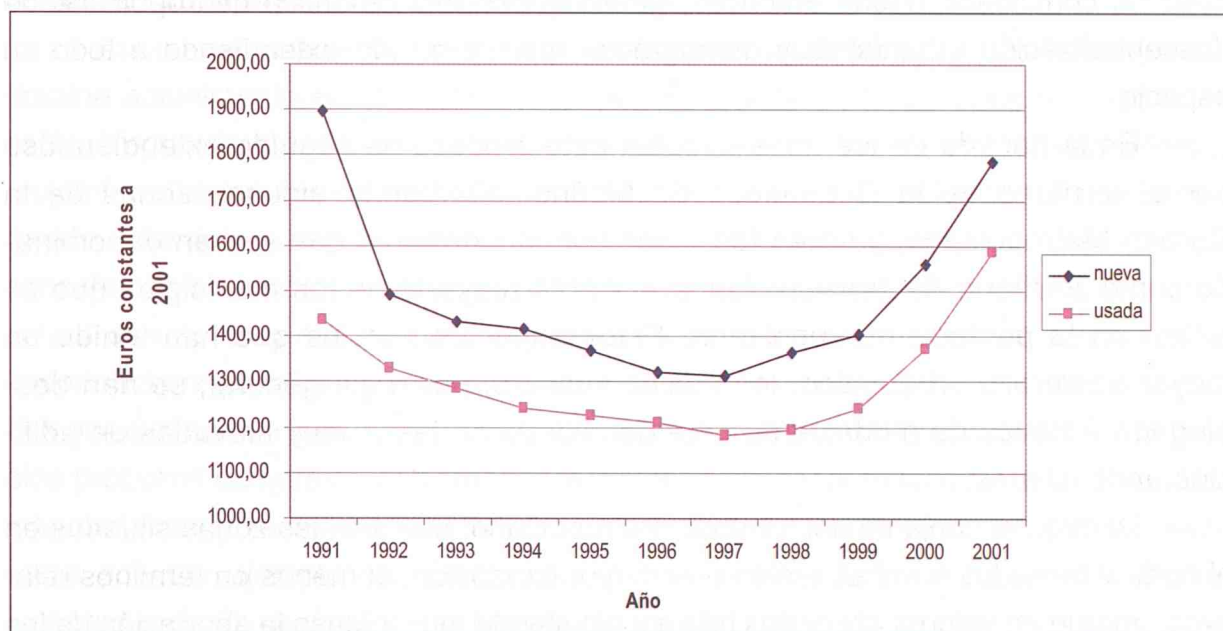
**Gráfico 14. Evolución de los precios de la vivienda nueva y usada en la Comunidad de Madrid, 1991-2001 (euros por m<sup>2</sup>)**

Fuente: Estadística del Precio Medio del m<sup>2</sup> de la Vivienda. Dirección General de Programación Económica y Presupuestaria. Ministerio de Fomento.



Todo ello está sucediendo en un contexto del sector residencial definido por la subida galopante de los precios de la vivienda, tanto en alquiler como en propiedad, que a pesar de la mejora experimentada en las condiciones de pago hipotecarias, no ha impedido que el esfuerzo de accesibilidad se haya ido elevando progresivamente hasta alcanzar en la actualidad porcentajes superiores al 60%.

El proceso de encarecimiento de la vivienda, que continúa en estos momentos<sup>6</sup>, se inició a partir del año 1996, por lo que los datos del Censo reflejan lo sucedido en un período de cambio de ciclo. La evolución de los precios de la vivienda, en términos corrientes, refleja, durante el primer quinquenio de la década, una evolución negativa en la vivienda nueva y una estabilización de los precios en la vivienda antigua. A partir de 1997 esta tendencia se transforma radicalmente, iniciándose un proceso de aumento generalizado de los precios que continúa hasta la fecha de redacción de esta monografía.



**Gráfico 15. Evolución de los precios medios del metro cuadrado de las viviendas según su antigüedad en euros constantes a 2001 en la Comunidad de Madrid. Medias anuales.**

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Fomento y el Anuario El País 2003.

<sup>6</sup> Según los datos proporcionados por el actual Ministerio de Vivienda, el precio de la vivienda libre se incrementó un 4,7% en el segundo trimestre de 2004. estas cifras situaban el crecimiento anual para el conjunto nacional en un 17,4%. En la Comunidad de Madrid, la tasa de incremento interanual se situaba por encima de la media nacional en un 19,1%, creciendo un 4,3% en el último trimestre. Actualmente según estos datos, Madrid tiene el mayor precio medio en términos absolutos, alcanzando los 2.808,97 euros por metro cuadrado en el segundo trimestre, un 74% más elevado que la media nacional que fue de 1.614,63 euros/m<sup>2</sup>.

En cualquier caso, el modelo residencial de la Comunidad de Madrid es un reflejo de la evolución del parque residencial madrileño en la última década en la que se recoge además todo lo sucedido en la historia urbana madrileña. Por ello, es necesario distinguir entre lo que se puede considerar como las dinámicas actuales, y aquéllas que, por el contrario, tienen mucho menor peso o que incluso han desaparecido.

#### **4.1. Pautas de distribución y localización territorial**

El modelo residencial de los madrileños se caracteriza a nivel territorial por su dispersión creciente, proceso que se inicia con el propio nacimiento de lo que se ha venido denominado tradicionalmente como Área Metropolitana de Madrid. Este proceso ha continuado desde entonces, generándose una dinámica metropolitana de descentralización urbanística y demográfica que se ha ido extendiendo a todo su espacio.

En la década de los años noventa este proceso ha seguido extendiéndose por el territorio de la Comunidad de Madrid, abarcando algunas zonas de la Corona Metropolitana, y sobre todo, sus zonas exteriores que se han denominado como Territorio de Tensión, formado por la mayoría de los municipios que se sitúan en la periferia metropolitana. Estos espacios son los que han tenido un mayor desarrollo urbanístico, los cuales además, por regla general, se han desplegado a través de modelos de baja densidad con tasas muy elevadas de edificios unifamiliares.

Dentro del conjunto del territorio metropolitano, han sido las zonas situadas en el norte y oeste las que han tenido una mayor expansión, al menos en términos relativos, porque en valores absolutos ha seguido siendo muy intensa la aportación de las Coronas Sur y Este.

Este proceso de descentralización residencial se ha hecho posible porque poco a poco se ha ido creando y reforzando un mercado residencial a nivel regional en el que las pautas de movilidad de los hogares se han constituido en su principal fundamento. Las razones de los movimientos residenciales son muy amplias, aunque pueden agruparse en dos grandes grupos: las que proceden o se generan en el proceso de formación de nuevos hogares; y las que proceden de la movilidad residencial de hogares ya existentes que por motivos diversos deciden cambiar de vivienda.

Para hacerse una idea de las dimensiones de la movilidad anual que el modelo madrileño está generando basta conocer que en el año 2001, los hogares que ocu-



paron su vivienda en este mismo año se elevaron por encima de los 130.000, y que representaban una tasa de movilidad en torno al 7% del conjunto de las viviendas principales. Evidentemente esta tasa está en relación a la modernidad del parque, siendo especialmente elevada precisamente en todos los municipios que mantienen un crecimiento urbano mayor.

Otro factor importante que está actuando sobre las dinámicas metropolitanas en materia de vivienda, es el diferencial de precios que existe en los mercados locales, zonales y regionales. Este componente territorial en el precio de la vivienda se complementa con los elementos tipológicos muy relacionados además con el valor del suelo en cada zona de la Comunidad de Madrid. Aunque no es el único factor, se puede afirmar que existe una correlación positiva entre densidad constructiva y precio de la vivienda, que además es especialmente importante en algunos submercados como es el de las viviendas unifamiliares o el de viviendas en edificios de baja densidad situados en urbanizaciones privadas.

Aunque se puede considerar que la descentralización es la pauta territorial que domina actualmente en el modelo territorial, no puede excluirse otros procesos que están afectando al resto de los territorios regionales, y que se encuentran además muy interrelacionadas entre sí. El primero se explica a través del proceso de consolidación urbana que han seguido experimentando algunos municipios que pueden ser considerados a todos los efectos como cabeceras regionales, al menos de aquellas zonas que se encuentran más próximas. Estos municipios están consolidando su importancia regional ampliando sus estructuras residenciales hacia nuevas tipologías que garantizan una mayor heterogeneidad social, que permite que aumenten sus propios procesos de filtrado, convirtiéndose por tal motivo y al mismo tiempo, en municipios emisores y receptores de flujos de población. Existen casos claros al respecto como son por ejemplo el Municipio de Alcobendas en la Zona Norte o Alcalá de Henares en la Zona Este de la Comunidad de Madrid.

La segunda tendencia se ha desarrollado en el propio Municipio de Madrid que ha frenado sus pérdidas de población, incrementando su parque residencial y aumentando sus viviendas principales por encima de las cifras que alcanzó en la pasada década. Este proceso es muy posible que se esté consolidando en la actualidad a través de las distintas operaciones urbanísticas que se están desarrollando en su periferia. La finalización de los Planes de Actuación Urbanística implicará la recuperación para la ciudad de Madrid de una parte de los espacios libres que quedaban antes de alcanzar los municipios metropolitanos. La región metropolitana madrileña adopta la forma de «continuo urbano» al acercarse las periferias de su Territorio Central con las periferias de algunos municipios de la Primera Corona. La descentralización urbanística adopta la forma de crecimiento periférico en el Municipio de Madrid, adoptando



un sistema de promoción con densidades medias en el que prevalece los edificios con alturas medias y grandes espacios internos o exteriores, grandes avenidas, y con una gran presencia de las grandes superficies comerciales que actúan como nodos de este tejido urbano.

La tercera tendencia se desarrolla en el área compuesta por el conjunto de los municipios no metropolitanos, especialmente en aquellos que se encuentran más próximos al desarrollo metropolitano de la Primera Corona. El proceso de descentralización en este caso está implicando el crecimiento urbano y poblacional de estos municipios, a través del desarrollo mayoritario de un urbanismo muy disperso basado en la construcción de edificios con tipologías unifamiliares, de baja densidad, en las que prevalece el uso del automóvil privado como eje vertebrador de los espacios urbanos que se están construyendo en estas ciudades. Este tipo de desarrollo ha continuado produciéndose en algunos municipios metropolitanos de crecimiento más tardío, e incluso ha aparecido en municipios con desarrollos muy densos de la Primera Corona, lo que ha producido una mayor diversificación de su oferta residencial como se comentaba anteriormente.

Las pautas de la distribución territorial del modelo residencial madrileño vienen determinadas por la estructura de la oferta residencial, tanto en el mercado de viviendas usadas como en el mercado de viviendas nuevas. El motor que está generando las pautas de descentralización metropolitana es el mercado residencial de vivienda nueva. Por el contrario, la distribución del mercado de vivienda usada parece que se reparte en proporción al volumen de vivienda antigua en cada municipio, siendo muy reducido en aquellos municipios en los que la proporción de vivienda nueva supone una elevada parte del conjunto de su parque residencial.

## **4.2. Modelos y patrones de uso**

El modelo residencial madrileño sigue caracterizándose por un elevado volumen de viviendas no principales, que se encuentran vacías o que por el contrario mantienen una utilización como viviendas de temporada o secundarias. En conjunto estas viviendas representan una tasa general del 23,5% del conjunto del parque residencial. Entre 1991 y el año 2001 estas viviendas aumentaron en una proporción del 53,8%, muy superior a la que lo hicieron las familiares (28,6%) y también las viviendas principales (21,8%). En términos absolutos suponen un stock de viviendas muy cercano a las 600.000 unidades.

Resulta muy difícil comentar la problemática de estas viviendas, y la precaución sobre ello debe ser alta. Es obvio que la información que muchas veces se reco-



ge sobre estas viviendas no es directa, por lo que a veces puede recogerse una visión falseada de su situación real<sup>7</sup>.

En cualquier caso, lo que es obvio es que la producción masiva de viviendas que se ha desarrollado a partir del segundo quinquenio de la pasada década ha incrementado el volumen total del parque residencial muy por encima del crecimiento de la población madrileña y también del incremento de los hogares. La diferencia entre el saldo de las viviendas familiares y el de los hogares es de casi 215.507 viviendas, que suponen casi el 64% de saldo de hogares entre 1991 y el año 2001. Esta diferencia ha cargado los stocks de viviendas secundarias en más de 116.000 viviendas y de viviendas vacías/desocupadas en otras 87.000 viviendas.

Por tanto, un primer patrón de uso que se ha reforzado en los últimos años hace referencia a la no utilización del parque residencial como viviendas principales, y por el contrario, al reforzamiento de los sistemas que implican un uso por temporada, o simplemente, la retención del patrimonio sin que exista algún tipo de uso que ocupe la vivienda como una inversión económica en la que se busca obtener mayores rentabilidades que las que ofrecen otros productos financieros.

El segundo rasgo que define los patrones de uso dominantes en el modelo residencial madrileño se constituye a través del monopolio actual del sistema de tenencia basado en la propiedad. El uso de la vivienda principal se basa en su adquisición, a través de un sistema de pagos aplazados que garantizan no solamente su uso, sino que también permiten la formación de un patrimonio que puede ser utilizado cuando se necesite. Una gran parte de la movilidad residencial de los madrileños se produce a través de los procesos de filtrado residencial, que supone la capitalización de la inversión previa y su reinversión en una vivienda distinta.

La tasa de propiedad de los hogares en la Comunidad de Madrid se ha incrementado hasta el 82%, mientras que el alquiler ha seguido su proceso de reducción hasta el 13,6%. Actualmente existe casi un 30% de hogares madrileños que se encuentra pagando su vivienda y más de la mitad la tiene ya completamente pagada.

---

<sup>7</sup> Un ejemplo lo podemos encontrar en el propio Censo. El volumen de las viviendas secundarias puede ser contrastado con otras preguntas censales referidas a la posesión de una vivienda secundaria. Al comparar los resultados entre el conjunto de hogares españoles que tienen una vivienda secundaria en la Comunidad de Madrid, incluyendo los propios hogares madrileños (116.817) y el volumen total de viviendas censadas como secundarias (275.000) se obtiene una diferencia notable, de más de 158.000 viviendas. Es evidente que se producen respuestas erróneas y ocultaciones de información, y también es obvio que faltaría contar los extranjeros que tienen viviendas en la Comunidad de Madrid, pero la diferencia es tan elevada que aconseja ser muy cautos sobre esta cifra censal, y aconsejan investigar *a fortiori* la problemática y la verdadera realidad de estas viviendas, con metodologías adecuadas para tal fin, en las que se incluyan además de las fuentes directas otros medios de control indirecto sobre el uso real de estas viviendas.



La reducción de la tasa de alquiler se ha producido al mismo tiempo que aumentaban las necesidades de algunos grupos sociales de que se desarrollase este sector del mercado residencial. El incremento de los precios de las viviendas ha alcanzado al mercado de viviendas en alquiler, que también ha experimentado una subida muy notable. El alquiler es un sistema de acceso a la vivienda esencial en determinados momentos del ciclo familiar, y útil para resolver las necesidades sociales de algunos grupos sociales vulnerables que no tienen recursos suficientes, ni perspectivas de conseguirlos. Debería ser vital, como de hecho sucede en otros países, en momentos como la emancipación, siempre y cuando exista una oferta a precios asequibles que suponga un menor esfuerzo económico que el que suponen las viviendas en propiedad.

La llegada masiva de población inmigrante extranjera a la Comunidad de Madrid ha servido también para devolver el protagonismo a este sistema de uso de la vivienda. Las necesidades residenciales de esta población son muy elevadas, y sus recursos muy escasos, teniendo además en cuenta que una gran parte de sus estrategias migratorias suponen la exigencia de mandar una parte de sus ingresos a su país. El desarrollo de estrategias de acumulación de personas para abaratar los costes de la vivienda se ha generalizado; lo cual, aunque no es deseable, resulta fácil de entender si se compara sus recursos con el precio que tienen que pagar por estas viviendas.

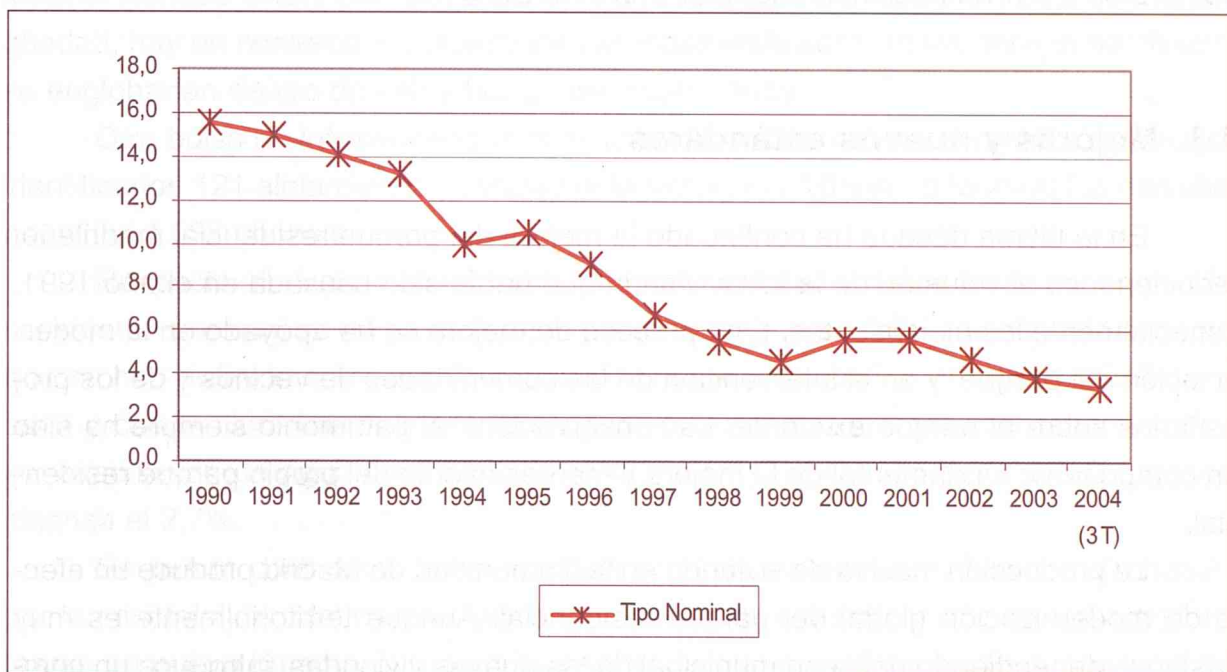
En definitiva, se puede concluir que la evolución de los sistemas de acceso a la vivienda en la Comunidad de Madrid ha reforzado el monopolio de la propiedad, en detrimento del alquiler que se sitúa como un sistema cada vez más minoritario. Esta evolución resulta problemática en un contexto social caracterizado por nuevas exigencias del mercado de trabajo que deben ser cubiertas por poblaciones inmigrantes que solo pueden acceder al sistema residencial madrileño a través del alquiler, que representa un elevadísimo porcentaje de sus ingresos, por lo que están apareciendo nuevos problemas de hacinamiento residencial que son el resultado del desarrollo de estrategias de acumulación de personas para tratar de reducir sus costes.

Una cuestión clave para entender con toda precisión el modelo de tenencia son los requisitos que se deben cubrir para el acceso a la propiedad, y la modalidad de pago a la que se tiene que recurrir. La profundidad del modelo y flexibilidad del modelo está muy relacionado con el tiempo de pago, o lo que es lo mismo, con las estrategias que las entidades financieras están desarrollando para atraer compradores de estas viviendas. La reducción de los tipos de interés que se viene produciendo desde los años 90 ha conseguido bajar el tipo nominal de los créditos hipotecarios de las viviendas libres desde un 16% en el año 1990 hasta el 3,5% en el mes de septiembre de este año, según los datos recientes publicados por el Banco de España. Con



esta bajada de tipos de interés se ha pasado de pagar 87€ mensuales a 43€ mensuales por cada 6.000€ prestados a 15 años. Es decir, simplemente por la bajada de interés se ha incrementado la capacidad de pago en casi el doble. O dicho de otra manera, pagando lo mismo que se hacía en el año 1990 se puede pagar hoy en día un crédito que es el doble, es decir 12.000€.

Además, para incrementar la capacidad adquisitiva de los hogares con la misma renta las entidades financieras han conseguido alargar el período de pago de las hipotecas. Actualmente se están concediendo créditos a treinta años, que supone, en las condiciones actuales, tener que pagar 27€ mensuales por cada 6.000€ del crédito. Teniendo en cuenta estas nuevas condiciones, y pagando la misma cantidad que se hacía en el año 1990, se podría pagar hoy en día casi 20.000 euros, que supone casi un 233% del importe inicial.



**Gráfico 16. Tipo de interés nominales para créditos hipotecarios a la vivienda libre (1990-2004)**

Fuente: Banco de España y Sociedad de Tasación

Como se puede observar, las condiciones financieras han ido favoreciendo progresivamente la capacidad de endeudamiento de los hogares madrileños, lo que ha permitido y favorecido el desarrollo del mercado residencial en general, y del mercado en propiedad en especial. Aunque los precios de la vivienda han introducido un obstáculo enorme, que continúa en la actualidad, la mejora de las condiciones financieras y la reducción de los tipos ha sido tan enorme que un amplio grupo de demandantes ha podido absorber estas subidas accediendo al mercado de la vivienda.

Por ello, esta situación ha sido compatible con el empeoramiento de la relación entre los precios de la vivienda y la renta de los hogares, o los costes salariales, lo que ha contribuido al ascenso del esfuerzo de accesibilidad como se comentaba anteriormente.

La clave sobre la continuidad de este proceso de monopolio de los sistemas de acceso a la vivienda centrados en la propiedad se encuentra en dos incógnitas claves: la primera la evolución de los tipos de interés aplicados a este tipo de créditos, pues una subida de los mismos tendría el efecto contrario, es decir, incrementaría el esfuerzo de pago; por el otro, la evolución de los precios que no solo ha absorbido una gran parte de la mejora generada por la bajada de los tipos, sino que puede continuar creando un situación insostenible con esfuerzos de accesibilidad que se sitúen en los niveles alcanzados al principio del periodo central en los que se llegó en términos brutos y a nivel nacional a superar una tasa del 67%.

### **4.3. Mejoras y nuevos estándares**

En la última década ha continuado la mejora del parque residencial madrileño, reduciéndose el volumen de la infravivienda que había sido censada en el año 1991, especialmente los alojamientos. Este proceso de mejora se ha apoyado en la modernización del parque, y en la intervención de las comunidades de vecinos y de los propietarios sobre el parque existente. La conservación del patrimonio siempre ha sido un componente fundamental de la mejora y mantenimiento del propio parque residencial.

La producción masiva de vivienda en la Comunidad de Madrid produce un efecto de modernización global del parque residencial. Aunque territorialmente es muy desigual, dependiendo del peso municipal de las nuevas viviendas, introduce un componente de renovación que repercute en el resto de las viviendas.

Otro factor importantísimo que incide sobre la evolución del patrimonio existente es el proceso de adaptación que tienen las viviendas y los edificios para adecuarlos a las necesidades de sus habitantes. Este proceso es muy importante. El envejecimiento de la población produce nuevas exigencias que proceden de la necesidad de adaptación a las dificultades de movilidad que surgen con el envejecimiento. En este sentido, la accesibilidad en el seno de la vivienda y en el edificio y entorno del barrio se convierte en factores esenciales para valorar el grado de satisfacción residencial.

Esta problemática ha sido recogida en el Censo y la valoración que han tomado los agentes censales es bastante negativa. El porcentaje de hogares que residiría en edificios o viviendas con esta problemática es casi el 77% del conjunto de las



viviendas principales. Esta proporción se eleva hasta casi el 80% en algunas zonas de la Comunidad de Madrid. Los problemas de accesibilidad son muy importantes cuando existen personas que tienen dificultades de movilidad. Existe en nuestro parque un problema generalizado sobre el que se debe actuar progresivamente sin esperar a que el proceso afecte a alguna persona.

Junto a la problemática anterior, es la conservación de los edificios el segundo problema que debe ser destacado por su importancia actual. Aunque la tasa de infravivienda extrema es actualmente muy reducida (0,3%), la proporción de viviendas con algún tipo de problema estructural grave (0,9%), y sobre todo moderados (3,8%), alcanza casi un 5% del conjunto del parque residencial madrileño. Estas viviendas se encuentran repartidas en todo el territorio de la Comunidad de Madrid, aunque en algunos casos se concentran en algunos barrios sobre todo en el Municipio de Madrid. Aunque existe una cierta asociación entre situación de la vivienda y su antigüedad, hay un conjunto importante de viviendas edificadas en los años sesenta que se englobarían dentro de estas bolsas de infravivienda.

Otra bolsa de infravivienda la constituyen los alojamientos. En el Censo fueron identificados 121 alojamientos, aunque la Memoria del IRIS del año 2000 los elevaba hasta las 1.537 chabolas.

Respecto al nivel de instalaciones de las viviendas y de los edificios, se puede considerar que casi se ha alcanzado el pleno en lo que se refiere a las instalaciones que se han definido como básicas: agua corriente, evacuación de aguas residuales, aseo y calefacción. Las viviendas sin agua corriente son el 0,1%, sin aseo el 0,8%, sin evacuación de aguas residuales el 0,4%, y solo en el caso de la calefacción se alcanza el 2,7%.

Se puede considerar pues que este nivel de instalaciones ha sido alcanzado por la casi totalidad del parque, por lo que se puede considerar que hay que replantearse un nuevo baremo que permita valorar de manera diferenciada la situación de cada vivienda. Los estándares edificatorios y de las instalaciones se modifican continuamente, adaptándose a las nuevas necesidades que sus habitantes van teniendo. Evidentemente, existe una enorme correlación entre nivel de vida y el tipo de estándar, por lo que se puede considerar que la mejora de los mismos ha caminado unida a la evolución del nivel social de la mayoría de los madrileños. Esta generalización no debe ocultar las bolsas de infravivienda, aunque si debe obligar a nuevos planteamientos que sean capaces de medir y valorar las nuevas necesidades habitacionales de los madrileños.

La nueva directiva europea que entrará en vigor a partir del año 2006 traerá un nuevo Código Técnico de Edificación que incidirá sobre el despilfarro energético de las edificaciones, potenciando lo que se ha denominado como construcciones soste-



nibles en las que se va a intentar conseguir un notable ahorro energético en cada vivienda a través del desarrollo de actuaciones en materia de aislamiento, ventanas, y sobre todo, paneles solares para calentar el agua caliente que es utilizada en cada vivienda. El modelo de edificación que persigue esta normativa está determinado por las exigencias del ahorro energético y el uso de energías renovables. Aunque en principio solo será de aplicación para las nuevas construcciones y las rehabilitaciones, es muy probable que ayude a introducir una dinámica similar dentro de los edificios existentes que conduzca a la renovación de las estructuras de aislamiento y de los recursos energéticos que utiliza cada edificio, lo cual en un país como el nuestro resulta muy aconsejable dado el enorme número de horas solares que tenemos.

La transformación progresiva de las fuentes de energéticas de cada edificio es algo que afecta no solamente a los sistemas de calefacción, sino que puede ser aplicada al conjunto de elementos comunes y a otros circuitos como por ejemplo los del agua caliente. En este sentido llama la atención que todavía exista casi un 2,6% de viviendas cuyas calefacciones utilizan el carbón, o el 0,5% la madera. También existe un 15,6% que utiliza los derivados del petróleo. El principio de autosuficiencia energética podría ser aplicado en muchos edificios y en muchas viviendas utilizando los recursos naturales que nos proporciona el vivir en un lugar en donde el sol tiene una magnífica presencia. Este principio requiere la transformación de los sistemas de aislamiento para conseguir reducir las necesidades de energía.

La mejora de los estándares de la vivienda debe ser enmarcada en un cambio muy profundo sobre las funciones sociales que juega la residencia en las sociedades actuales. Los nuevos usos tienen que ver, al menos en estos momentos, con la transformación de nuestro hogar en un espacio de ocio y de relación social. También es creciente, aunque todavía es minoritario, el uso de la vivienda como un lugar de trabajo, o mejor dicho, como un nodo que se situaría en una red virtual de teletrabajo.

Ambas cuestiones, introducen una doble necesidad. Por un lado, la de reorganizar el espacio del hogar proporcionando centralidad a los lugares en los que se instalan todos los medios de ocio, o en los espacios que se dedican al trabajo. Además, implanta la exigencia de dotar a estas viviendas del soporte tecnológico necesario para cubrir adecuadamente con estos fines.

El resultado es una vivienda con mejores dotaciones tecnológicas, conectadas con las redes de Internet, con espacios especializados para incluir estos recursos, y con mayores necesidades de espacio para poder absorber todas estas exigencias. Una vivienda actualmente es algo más que la unión de un comedor, una cocina, un cuarto de baño y unos dormitorios. Estos espacios se vuelven cada vez más complejos, porque son el receptáculo de nuevas actividades e instrumentos tecnológicos, y porque se realizan cada vez más tareas.



Además, el desarrollo de una tendencia progresiva en lo que respecta a la superficie de las viviendas, que incluye un aumento del número de las habitaciones, choca frontalmente con las exigencias del sector de la construcción por abaratar los costes de producción. A pesar de ello el resultado global ha sido el aumento de la superficie media de las viviendas y del número de sus habitaciones, a pesar de que el número de personas por vivienda principal se ha reducido en los últimos años.

De estos dos procesos: la reducción del tamaño del hogar y la adscripción a la vivienda de nuevas actividades, va a depender el desarrollo de las tipologías residenciales, tanto en lo que se refiere al tamaño de las viviendas, como a su organización interna, en la que cada vez va a ser más importante la distribución de sus espacios interiores.

Aunque no se puede generalizar en todas las zonas de crecimiento, ha continuado el impulso de las tipologías unifamiliares. Es muy complejo establecer los factores que están determinando este desarrollo tan importante, que también se está produciendo en tipologías constituidas por viviendas de gran tamaño en edificios de baja altura y poca densidad, con zonas ajardinadas de ocio y recreo, en las que prima la privacidad y los sistemas de seguridad interna, en donde además el problema del aparcamiento del coche privado se incluye como algo propio y sustancial de la vivienda y del edificio.

Existen, no obstante, algunos elementos comunes que pueden explicar algunos de los factores que están entrando en juego en la elección de este tipo de vivienda: la búsqueda de un espacio cada vez más privado y con menos vecinos en donde se pueda reforzar la propia identidad del hogar; la búsqueda de espacios cada vez más grandes en los que se puedan introducir más cosas y más actividades, la búsqueda de espacios más protegidos en unidades sociales y urbanísticas cada vez más homogéneas en donde el «otro» sea siempre alguien como el «yo»; la búsqueda de una zona verde propia o para una comunidad reducida que permita soportar algunos servicios; la búsqueda de un lugar de estancia privado para el vehículo; y por último, la búsqueda de un urbanismo de baja densidad que se aleje de la sensación de agobio que puede producir la ciudad densa cuando se encuentra en plena actividad. En realidad, en muchas de estas cuestiones, se puede considerar que existe una cierta búsqueda de un refugio al margen de la presión de la gran ciudad.

Estos nuevos desarrollos urbanos producen un nuevo urbanismo basado en la separación de las actividades que son interconectadas a través de la realización de infraestructuras viarias para la movilización de los vehículos privados. Un elemento básico de este nuevo urbanismo, lo constituye los grandes centros de comerciales y de ocio, que son en realidad los lugares que forman las nuevas centralidades de estos barrios.



#### 4.4. Problemas y desequilibrios del sistema residencial

Aunque el modelo residencial madrileño está siendo definido por las tendencias de mejora que se están desarrollando a través de las nuevas promociones de vivienda y la mejora de la situación residencial es bastante generalizable, no se puede obviar la existencia de problemas y desequilibrios que constituyen la base sobre la que se asienta la realidad residencial de muchos madrileños.

Hasta estos momentos se han señalado tres problemas muy importantes que afectan además a un gran número de personas. El primero es una derivación del elevado nivel de exigencias económicas y personales que se produce como consecuencia del incremento del esfuerzo de accesibilidad que está afectando fundamentalmente a los sectores que se encuentran pagando actualmente su vivienda, o bien que están intentado acceder al mercado residencial por primera vez, especialmente en aquellos casos en que este proceso se relaciona con la emancipación. Aunque la subida de precios supone un aumento considerable en la riqueza de los hogares propietarios, puesto que su patrimonio ha incrementado su valor de mercado a la vez que se elevaban los precios residenciales, representa un gran hándicap para muchos de los proyectos de incorporación al mercado residencial sin que exista ningún patrimonio previo o que mantengan niveles de renta reducidos.

El retraso de la edad de emancipación que se viene produciendo puede ser explicado parcialmente por la evolución de los precios, afectando principalmente a los jóvenes que intentan iniciar un proceso de independencia residencial. En cualquier caso, tanto las proyecciones de población como las proyecciones de hogares prevén un incremento del saldo de hogares entre el año 1991 y el año 2011 de más de 420.000 hogares en las proyecciones más moderadas y de casi 560.000 en las proyecciones que han articulado un escenario de inflexión de la edad de emancipación<sup>8</sup>.

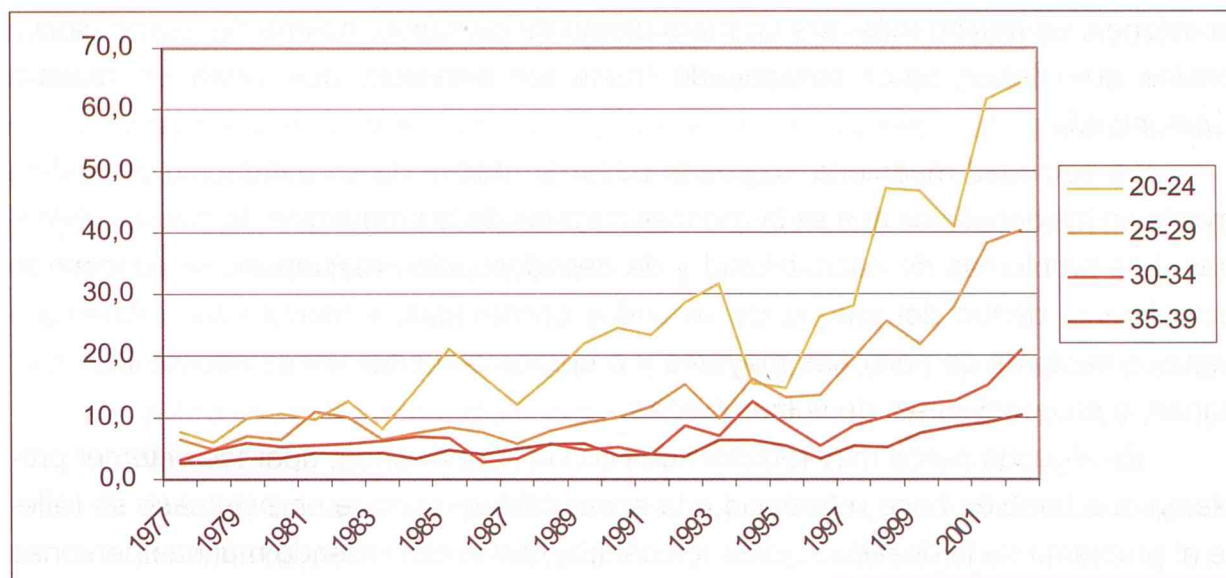
Por lo tanto, se puede considerar que el sistema residencial está ejerciendo una influencia negativa sobre el proceso de emancipación en un doble sentido: porque ha aumentado el esfuerzo económico que tienen que hacer para acceder al mercado residencial desde una situación de falta de patrimonio, y con una dependencia absoluta del mercado financiero, porque ha reducido las alternativas residenciales transitorias que son representadas por el propio mercado de viviendas en alquiler.

La subida de precios al absorber la mejora experimentada por las condiciones de financiación introduce un nuevo vector de desequilibrio e inseguridad en los hoga-

---

<sup>8</sup> Estos datos han sido obtenidos de la proyección de hogares realizadas para la investigación «Análisis de la situación territorial de la vivienda en la Comunidad de Madrid» realizado para la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la Comunidad de Madrid en el año 2002.





**Gráfico 17. Evolución de las proporciones de soltería de los emancipados, 1977-2002**

Fuente: elaboración propia a partir de la Encuesta de Población Activa.

res que están pagando actualmente su patrimonio, o que desean hacerlo actualmente. Además, hay que tener en cuenta que esta bajada de la accesibilidad no se ha producido por razones económicas internas de los hogares (mejoras de renta), sino que se ha producido por factores económicos exteriores, mucho más flexibles e inestables, o sobre todo, menos sujetos al control directos de los propietarios de vivienda. Sin querer servir de alarma, una situación de subida en los tipos de interés, aunque sea de poco rango, puede suponer un empeoramiento considerable en la accesibilidad de los actuales propietarios, y del resto de hogares que tienen que seguir integrándose en el mercado de la vivienda.

El segundo gran problema al que se ha hecho referencia es la existencia de bolsas de infravivienda dentro del parque de viviendas de la Comunidad. Muchas de estas situaciones coinciden con colectivos con escasos recursos que no pueden acceder al mercado de la vivienda, o que tienen muchas dificultades para compatibilizar sus recursos con las necesidades de pago que se podrían generar al intentar solucionar por sí mismos sus problemas de vivienda (Martín Tejedor, 1999).

Es un contraste tremendo el hecho de que por un lado la sociedad madrileña esté evolucionando en materia de vivienda hacia niveles cada vez más elevados de bienestar, y que, por otro lado, siga habiendo situaciones de deterioro tan extremas. No se debe considerar estos casos como meras anécdotas, sino que por el contrario deben entenderse como una muestra clara de los desequilibrios que el propio sistema residencial está generando. La vivienda, como se ha defendido en numerosas



ocasiones, es mucho más que un mero objeto de consumo, es una necesidad social básica que deben tener solucionada todas las personas que vivan en nuestra Comunidad.

La sociedad madrileña no puede basar la mejora de su patrimonio exclusivamente en los beneficios que se introducen a través de la producción de nuevas viviendas. Los problemas de habitabilidad y de desadecuación residencial se concentran actualmente dentro del parque de viviendas construidas, y afecta especialmente a algunos sectores de personas mayores y a grupos con situaciones económicas precarias, o en condiciones de vulnerabilidad.

En algunos casos muy relacionados con la infravivienda, aparece el tercer problema que también hace referencia a la accesibilidad, aunque en este caso se refiere al problema de la desadecuación residencial que están viviendo muchas personas y que se expresa a través de la contradicción entre sus necesidades de uso y las condiciones de la vivienda.

La problemática del acceso a la vivienda tiene que ver con dos situaciones relacionadas (Oteiza, 2003). La primera es la falta de ajuste de los edificios y la vivienda a personas que tienen problemas de movilidad, aunque sean muy moderados. Muchas de las deficiencias tienen su causa más directa en la falta de previsión y en los errores de diseño y de concepción que se han venido aplicando a las viviendas que han sido construidas en las décadas anteriores. Aunque las normativas son actualmente mucho más estrictas y tienden a considerar un mayor número de supuestos, todavía es posible observar los déficits en viviendas y en edificios de reciente construcción, en donde se sigue desarrollando una concepción muy rígida que solo establece un marco de habitabilidad a partir de personas sin ninguna problemática de movilidad. La segunda, se refiere a la exigencia de considerar el cambio de condición física que pueden experimentar los vecinos de cualquier casa o edificio a lo largo de su vida. Es decir, una vivienda puede estar bien para una persona sin problemas de movilidad, pero esa misma vivienda puede ser un obstáculo insalvable si aparece una situación de falta de autonomía física. La consideración de la variable «ciclo de vida» debería ser incorporada a todos los diseños de vivienda, para que de esta forma la misma vivienda pudiese ser utilizada por distintas personas, respondiendo a un abanico mucho más amplio de necesidades y exigencias de autonomía física.

Una última cuestión, de enorme importancia, debe ser incluida en este informe referido a la nueva problemática que se está generando a partir de la llegada masiva de la población inmigrante extranjera a nuestra Comunidad. El fenómeno de la inmigración extranjera está introduciendo nuevos factores y nuevas problemáticas en el modelo residencial de los madrileños. Es todavía muy pronto para comprender la ver-



dadera dimensión de los procesos migratorios que se están desarrollando en la actualidad, aún así parece evidente que está introduciendo elementos muy novedosos en el mercado de la vivienda y en los mecanismos que definen la condición residencial de las personas que residen en la Comunidad de Madrid.

Entre los efectos más importantes que la inmigración extranjera está produciendo se pueden destacar los siguientes:

1. Incremento de la demanda de viviendas en alquiler, que ha repercutido sobre la oferta, aunque sin lograr frenar el proceso de reducción de la tasa de alquiler.
2. Ampliación de la oferta de viviendas en alquiler, sobre todo en los segmentos más bajos del mercado de la vivienda. Una parte importante de la vivienda con mayores problemas está siendo ocupada por población inmigrante, que sustituye en muchos casos a la población anciana que residía en estos lugares.
3. Aumento considerable del tamaño del hogar de los hogares constituidos solo por extranjeros, aunque también en los hogares mixtos. En la mayoría de las ocasiones las necesidades de alojamiento se cubren a través de la acumulación de personas para poder pagar el precio del alquiler.
4. Retraso en el tiempo probable que muchos hogares tendrían para desaparecer al finalizar su ciclo de vida autónomo. Los inmigrantes están permitiendo que muchos mayores permanezcan mucho más tiempo en su vivienda, resolviendo los problemas de inadecuación residencial producidos por la falta de autonomía.
5. Incremento de las tasas de hacinamiento que definen la relación entre número de personas y superficie de la vivienda que existe actualmente en el parque residencial madrileño. Estas tasas son muy elevadas en una parte considerable de la población inmigrante extranjera.

El desarrollo del modelo residencial madrileño se está produciendo con contradicciones y desequilibrios que son necesarios comprender. La vivienda constituye un componente clave en los procesos de integración social de cualquier persona, aunque también posee otras particulares que la convierten en un factor social de mayor complejidad que interviene en el sistema económico, y sobre todo, en la modulación y formación de nuestras ciudades. Una ciudad cómoda, bella, habitable, y humana se empieza a construir a través de nuestras propias viviendas, que constituyen un eslabón de una escala de espacios habitados que conforman la base territorial de nuestro modelo social.

El modelo residencial madrileño ha continuado su mejora en la última década del siglo XX, aunque ha mantenido alguno de sus principales desequilibrios y problemas. Asimismo han aparecido nuevas situaciones y nuevas problemáticas que apenas han florecido en el período censal que se está analizando. Al mismo tiempo, se han planteado interrogantes que quedan sin resolver, porque las metodologías censales parece que no han sido muy precisas para recoger algunas cuestiones como el tipo de uso que se da en las viviendas, cuestión que además se ve agravada por las distorsiones y errores del Padrón. Nuestra sociedad evoluciona con gran rapidez lo que refuerza la importancia de contar con instrumentos de análisis que permitan comprender estos cambios a tiempo, y no solo a través de sus consecuencias. En este sentido, el Censo actual sigue siendo un magnífico instrumento para comprender nuestra sociedad, aunque en esta monografía solo se hayan analizado algunos aspectos de su modelo residencial. Los retos son numerosos y no deben caer en el olvido ni en la desidia.



## BIBLIOGRAFÍA

- Allen, J.; Barlow, J.; Leal, J.; Maloutas, T.; Padovani L. (2004). *Housing and welfare in Southern Europe*. Blackwel. Londres
- Arango, J. (2004) «La inmigración en España a comienzos del siglo XXI». En Leal, J. (Ed.) *Informe sobre la situación demográfica en España*. Fundación Abril Martorell. Madrid 161-187.
- Bosch, J. y Gibaja, O. (2004), *L'habitage a Catalunya en l'àmbit local : diagnosi, propostes i solucions a un problema creixent*. Caixa Catalunya. Barcelona.
- Cabrera, P.J. (1998) *La acción social con personas sin hogar en España*. Fundación Foessa y Cáritas, Madrid.
- Cortés, L, Menéndez, M.V. y Navarrete, J. (2004) «La vivienda como factor de integración social en los inmigrantes». *Documentación Social*, 132: 121-156.
- Cortés, L. (1995) *La cuestión residencial*. Madrid: Editorial Fundamentos.
- Cortés, L.; Fernández, C. y Plaza, P. (2003) «Vivienda y exclusión residencial» en Aguilar, M, Laparra, M. y Pérez B. (coor.) *Investigaciones de base para la elaboración del Plan de Lucha contra la Exclusión Social en la Comunidad de Madrid*, Madrid: Comunidad de Madrid, Consejería de Servicios Sociales y Universidad Pública de Navarra.
- Encuesta de Población Activa. Varios años
- Estadística del Precio Medio del m<sup>2</sup> de la Vivienda. Dirección General de Programación Económica y Presupuestaria. Ministerio de Fomento. Y Anuario de El País
- Eurostat (1997) *Living conditions y Europe, selected social indicators*. Louxembourg, Office for the Oficial Publications of the European Union.
- Housing statistics in the European Union 2002. CIRIEC <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/HousingStats>
- Informes del Banco de España y Sociedad de Tasación
- Kemeny, J. (1991) *Housing and Social Theory*. London and New York: Routledge.

- Le Galès, P. (2003) *Le retour des villes européennes*. Press de Sciences Politique. Paris
- Leal, J. (2004) «Dinámica de la población y desarrollo del parque de viviendas en España». En Leal, J. (Ed.) *Informe sobre la situación demográfica en España*. Fundación Abril Martorell. Madrid 325-354.
- Leal, J. y Cortés, L. (1995) *La vivienda en Madrid: Análisis espacial de la dinámica residencial de la Región*. Comunidad de Madrid, Consejería de Política Territorial. Madrid.
- Martín Tejedor, F. (1999): «Vivienda e integración social» *Trabajo Social Hoy* 26:24-39.
- Memoria anual IRIS (Instituto de Realojamiento e Integración Social) año 2000.
- Morvonnais, J. (1998) «Comparaisons internationales» en Segaud, M.; Bonvalet, et Brun, C. (ed) *Logement et habitats : l'état des savoirs*. Editions La Découverte. Paris.
- Oteiza, V. (2003) *Un lugar para vivir*. Pamplona: Universidad Pública de Navarra y Gobierno de Navarra.
- Turkington, R; Van Kempen y Wassenberg, F. (eds.) (2004) *High-rise housing in Europe*. Netherdland: Delft University Press.
- Nel-lo, O. (2001) *Cataluña, ciudad de ciudades*. Milenio. Barcelona
- Salet, W ; Thornlry A.y Kreukels A. (2002) *Metropolitan Governance and Spatial Planning*. London. Spon Press
- Trilla, C. (2001) *La política d'habitage en una perspectiva europea comparada*. Fundació La Caixa. Barcelona



## INDICE DE TABLAS

Tabla 1.	Evolución del parque residencial madrileño.....	11
Tabla 2.	Crecimiento de las viviendas familiares*, hogares y población Comunidad de Madrid 1970-2001 .....	13
Tabla 3.	Evolución de las viviendas principales y de los Hogares. Viviendas por mil habitantes. Comunidad de Madrid (1970-2001).....	14
Tabla 4.	Total de viviendas familiares por mil habitantes en España y en algunas Comunidades Autónomas. ....	14
Tabla 5.	Evolución de las viviendas por 1000 habitantes en algunos países de Europa. 1980-2001.....	15
Tabla 6.	Evolución del parque residencial madrileño por zonas de la Comunidad de Madrid.....	16
Tabla 7.	Crecimiento de viviendas familiares (absolutos y relativos) 1970-2001 .....	20
Tabla 8.	Distribución territorial del crecimiento intercensal de las viviendas familiares principales por zonas 1970-2001 .....	23
Tabla 9.	Población por años de llegada a la zona Comunidad de Madrid 2001 .....	25
Tabla 10.	Proporción del crecimiento de las viviendas principales respecto al total del crecimiento de viviendas de la Comunidad de Madrid 1970-2001 .....	26
Tabla 11.	Viviendas familiares por tipos por Comunidades Autónomas España 2001 ..	27
Tabla 12.	Disponibilidad de segunda vivienda por Comunidad Autónoma de residencia. España 2001.....	28
Tabla 13.	Hogares madrileños por localización de las segundas residencias por Comunidad Autónoma en España 2001 .....	30
Tabla 14.	Distribución territorial del parque de viviendas secundarias en la Comunidad de Madrid y evolución reciente en términos absolutos y proporcionales (1991-2001).....	32
Tabla 15.	Evolución viviendas vacías por zonas en la Comunidad de Madrid 1970-2001.....	37
Tabla 16.	Distribución territorial del parque de viviendas vacías en la Comunidad de Madrid y evolución reciente en términos absolutos y proporcionales (1991-2001).....	38

Tabla 17. Distribución de vivienda vacía y total de viviendas por zonas en la Comunidad de Madrid 2001 .....	39
Tabla 18. Viviendas familiares según clase de vivienda y zonas de la Comunidad de Madrid 2001.....	40
Tabla 19. Antigüedad de las viviendas familiares. Año 2001.....	47
Tabla 20. Viviendas familiares según la edad de su edificación a partir de la década de los años setenta. Año 2001.....	49
Tabla 21. Antigüedad de las viviendas familiares en la Unión Europea y en la Comunidad de Madrid.....	50
Tabla 22. Viviendas familiares según el número de plantas en el edificio. Año 2001	52
Tabla 23. Viviendas familiares por número de viviendas en el edificio, 2001 .....	54
Tabla 24. Viviendas familiares por número de viviendas en el edificio y fecha de construcción en los últimos cincuenta años.....	58
Tabla 25. Viviendas unifamiliares y viviendas familiares. Porcentaje horizontal e incremento 1991-2001.....	59
Tabla 26. Superficie media de las viviendas principales en las grandes zonas de la Comunidad de Madrid y crecimiento de la superficie media en el periodo intercensal 1991-2001.....	61
Tabla 27. Superficie de las viviendas principales, 2001 .....	62
Tabla 28. Superficie media de las Viviendas Principales en España y en algunas Comunidades Autónomas, 2001.....	66
Tabla 29. Número medio de habitaciones, superficie media y metros cuadrados por habitación en las distintas zonas de la Comunidad de Madrid, 2001.....	68
Tabla 30. Número de habitaciones de las viviendas principales en las distintas zonas de la Comunidad de Madrid, 2001.....	70
Tabla 31. Proporción de viviendas principales sin instalaciones básicas en el edificio..	72
Tabla 32. Viviendas Principales y niveles de infravivienda, 2001.....	74
Tabla 33. Viviendas Principales según nivel de instalaciones, 2001.....	76
Tabla 34. Viviendas principales según tipo de calefacción 2001.....	78
Tabla 35. Porcentaje de viviendas principales en cada zona con problemas respecto al espacio en el que se ubican.....	79
Tabla 36. Porcentaje de viviendas principales en cada zona con problemas respecto al espacio en el que se ubican, y el tipo de hogar. 2001.....	82
Tabla 37. Porcentaje de viviendas principales con problemas de delincuencia según el tipo de hogar. 2001.....	83
Tabla 38. Evolución del régimen de tenencia en la Comunidad de Madrid.....	84
Tabla 39. Régimen de tenencia en las CCAA españolas ordenadas por la propiedad, 2001.....	85
Tabla 40. Régimen de Tenencia del parque residencial en porcentaje de viviendas principales en distintos países europeos, 1990 y 1999.....	86



Tabla 41. Régimen de tenencia en las grandes zonas de la Comunidad de Madrid de las viviendas principales en 2001. ....	87
Tabla 42. Evolución del régimen de tenencia en las grandes zonas de la Comunidad de Madrid de las viviendas principales en 1991 y el año 2001. ....	90
Tabla 43. Situación de hacinamiento de las viviendas principales en la Comunidad de Madrid, 2001 .....	93
Tabla 44. Situación de hacinamiento de las viviendas principales en la Comunidad de Madrid según el tipo de hogar, 2001.....	94
Tabla 45. Índice de Densidad Habitacional de las viviendas principales en la Comunidad de Madrid, 2001 .....	95
Tabla 46. Situación de Densidad Habitacional de las viviendas principales en la Comunidad de Madrid según el tipo de hogar, 2001 .....	96





## INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1	Evolución de la participación del parque de viviendas de Madrid, Corona Metropolitana y resto de municipios en el total del parque residencial de la Comunidad 1970-2001 .....	17
Gráfico 2	Evolución de la participación proporcional de las viviendas de la Corona Metropolitana en el total del parque residencial de la Comunidad de Madrid 1970-2001.....	19
Gráfico 3	Modelo de edificación según la fecha de construcción y el número de plantas. Modelo utilizado: Distribución por plantas de la Comunidad de Madrid en el año 2001, valor 100.....	56
Gráfico 4	Modelo de edificación según la fecha de construcción y el número de viviendas en el edificio. Modelo utilizado: Distribución por viviendas de la Comunidad de Madrid en el año 2001, valor 100.....	57
Gráfico 5	Estructura residencial en el Municipio de Madrid según la superficie media de sus viviendas principales. Modelo Comunidad de Madrid año 2001 .....	63
Gráfico 6	Estructura residencial en la Corona Metropolitana y en los Municipios no Metropolitanos según la superficie media de sus viviendas principales. Modelo Comunidad de Madrid año 2001 .....	64
Gráfico 7	Superficie de las viviendas principales según la fecha de edificación, año 2001 .....	65
Gráfico 8	Superficie media según el número de habitaciones para la Comunidad de Madrid, 2001 .....	69
Gráfico 9	Edad media de la vivienda según el número de habitaciones para la Comunidad de Madrid, 2001 .....	70
Gráfico 10	Viviendas principales según el número de habitaciones en la Comunidad de Madrid, 1991 y 2001.....	71
Gráfico 11	Tasa de Infravivienda por zonas en la Comunidad de Madrid, 2001.....	75
Gráfico 12	Promedio de vecinos que consideran que existen problemas en su vivienda, 2001.....	80
Gráfico 13	Crecimientos relativos de las viviendas principales en propiedad y en alquiler en cada una de las zonas de la Comunidad de Madrid en el periodo 1991-2001.....	89

Gráfico 14 Evolución de los precios de la vivienda nueva y usada en la Comunidad de Madrid, 1991-2001 (euros por m <sup>2</sup> ) .....	98
Gráfico 15 Evolución de los precios medios del metro cuadrado de las viviendas según su antigüedad en euros constantes a 2001 en la Comunidad de Madrid. Medias anuales. ....	99
Gráfico 16 Tipo de interés nominales para créditos hipotecarios a la vivienda libre (1990-2004) .....	105
Gráfico 17 Evolución de las proporciones de soltería de los emancipados, 1977-2002.....	111



## INDICE DE MAPAS

Mapa 1	División territorial de la Comunidad de Madrid .....	9
Mapa 2	Distribución del número de viviendas por Hectárea 2001 .....	18
Mapa 3	Crecimiento del total de viviendas por distritos y municipios de la Comunidad de Madrid entre 1991-2001 .....	21
Mapa 4	Crecimiento de las viviendas principales por zonas agrupadas de distritos y municipios de la Comunidad de Madrid entre 1991-2001 .....	21
Mapa 5	Crecimiento intercensal de las viviendas secundarias por zonas de Madrid y municipios de la Comunidad de Madrid 1991-2001.....	33
Mapa 6	Tasa de vivienda secundaria por distritos y municipios de la Comunidad de Madrid 2001.....	34
Mapa 7	Distribución de la vivienda secundaria por distritos y municipios de la Comunidad de Madrid 2001 .....	35
Mapa 8	Crecimiento de la vivienda vacía por municipios y zonas de la Comunidad de Madrid 1991-2001 .....	41
Mapa 9	Tasa de vivienda vacía por distritos y municipios de la Comunidad de Madrid 2001.....	42
Mapa 10	Distribución de la vivienda vacía por distritos y municipios de la Comunidad de Madrid 2001 .....	43
Mapa 11	Porcentaje de vivienda construida entre 1991 y 2001 sobre el total de viviendas familiares en los distritos y municipios de la Comunidad de Madrid 2001.....	48
Mapa 12	Porcentaje de vivienda unifamiliar por distritos y municipios de la Comunidad de Madrid 2001 .....	53
Mapa 13	Distribución de la vivienda unifamiliar por municipios de la Comunidad de Madrid 2001.....	60
Mapa 14	Incidencia de los problemas de delincuencia por distritos y municipios de la Comunidad de Madrid 2001 .....	81
Mapa 15	ncidencia de los problemas de limpieza por distritos y municipios de la Comunidad de Madrid 2001 .....	81
Mapa 16	Porcentaje de vivienda en alquiler por distritos y municipios de la Comunidad de Madrid 2001 .....	91

## ÍNDICE DE MAPAS

1	Mapa 1	Distribución territorial de la Comunidad de Madrid
2	Mapa 2	Distribución territorial de la Comunidad de Madrid
3	Mapa 3	Crecimiento del total de viviendas en la Comunidad de Madrid
4	Mapa 4	Crecimiento de las viviendas en la Comunidad de Madrid
5	Mapa 5	Crecimiento porcentual de las viviendas en la Comunidad de Madrid
6	Mapa 6	Tipos de viviendas secundarias en la Comunidad de Madrid
7	Mapa 7	Evolución de las viviendas secundarias en la Comunidad de Madrid
8	Mapa 8	Evolución de las viviendas secundarias en la Comunidad de Madrid (1971-1987)
9	Mapa 9	Tipos de viviendas secundarias en la Comunidad de Madrid (1971-1987)
10	Mapa 10	Evolución de las viviendas secundarias en la Comunidad de Madrid (1971-1987)
11	Mapa 11	Porcentaje de viviendas secundarias en la Comunidad de Madrid (1971-1987)
12	Mapa 12	Evolución de las viviendas secundarias en la Comunidad de Madrid (1971-1987)
13	Mapa 13	Evolución de las viviendas secundarias en la Comunidad de Madrid (1971-1987)
14	Mapa 14	Evolución de las viviendas secundarias en la Comunidad de Madrid (1971-1987)
15	Mapa 15	Evolución de las viviendas secundarias en la Comunidad de Madrid (1971-1987)
16	Mapa 16	Porcentaje de viviendas secundarias en la Comunidad de Madrid (1971-1987)



## INDICE DE CUADROS

Cuadro 1 División territorial de la Comunidad de Madrid por zonas .....	8
Cuadro 2 Tipología de Formas Edificatorias en los territorios de la Comunidad de Madrid, 2001.....	55

VISITE NUESTRA WEB  
<http://www.madrid.org/iestadis/>  
**GA-Zeta** estadística



**Comunidad de Madrid**

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA  
E INNOVACIÓN TECNOLÓGICA

Instituto de Estadística