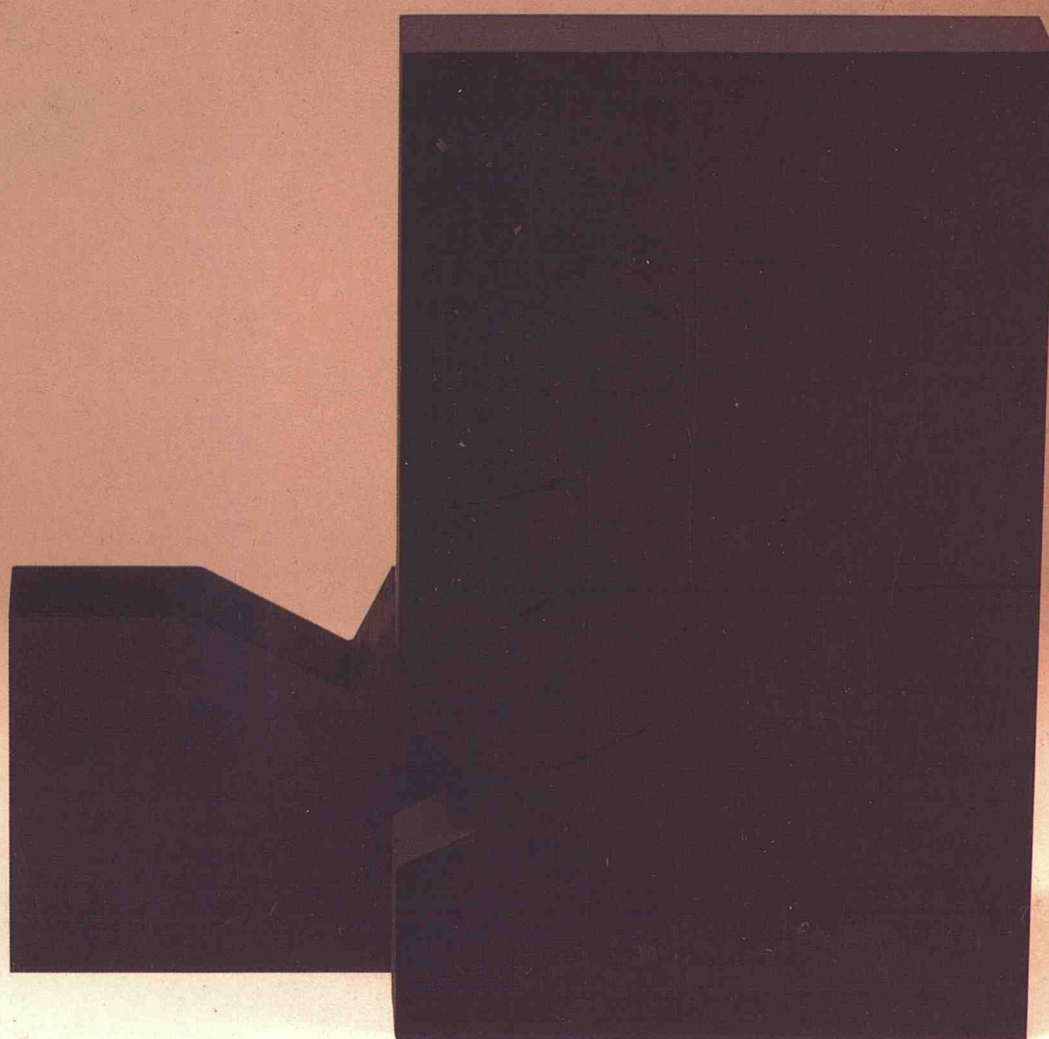


ESTUDIOS Y ANALISIS

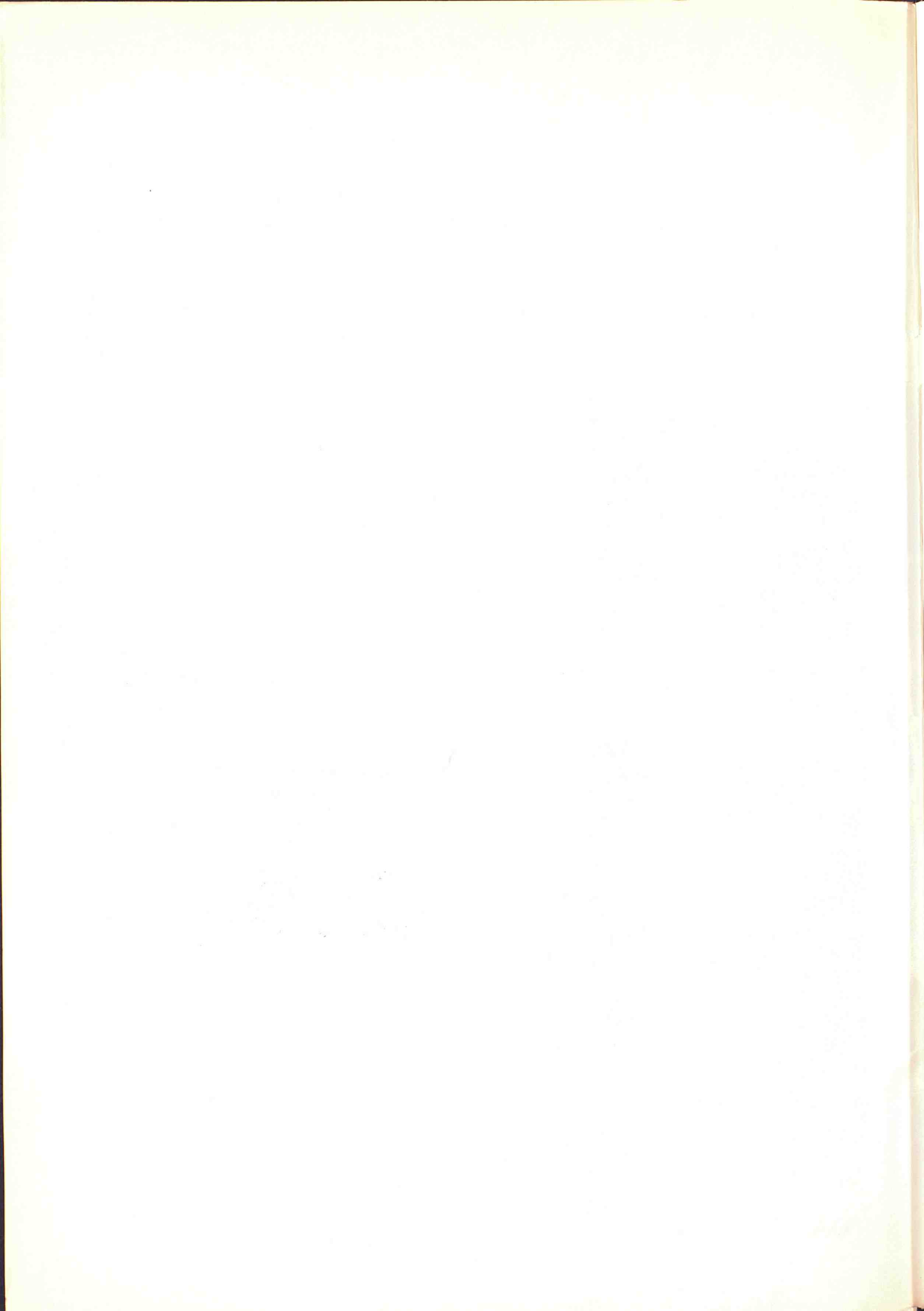
Las características residenciales de los hogares madrileños

Informe monográfico del Tomo 8 de los Censos
de Población y Vivienda de 1991



**Comunidad
de Madrid**

Consejería de
Economía



Las características residenciales de los hogares madrileños

Informe monográfico del Tomo 8 de los Censos de Población y Vivienda de 1991

Informe realizado por Miguel Alcázar, Julio Alguacil, Javier Camacho y Elías Trabada (CEMIC)

u² res. 012660

08 OCT. 2013



Comunidad de Madrid

Consejería de Economía

Departamento de Estadística

Las características residenciales de los hogares madrileños

Informe monográfico del Tomo 8 de los Censos
de Población y Vivienda de 1991

Informe realizado por Miguel Alcazar, Julio Alguaraz,
Javier Camacho y Elisa Tabada (CEMIO)

W. 1500

08 OCT 2003



Índice

Introducción	7
1. Hogares y vivienda: Estructura y cambios sociales	9
1.1. La creciente complejidad de los ciclos de vida del hogar	10
1.2. Comportamientos residenciales de los hogares y cambios en sus estructuras	15
1.3. La crisis de accesibilidad: causas y consecuencias	20
2. Adaptación y adecuación de las estructuras de los hogares a las características del parque inmobiliario	23
2.1. Tipos y tamaños de hogares en relación al régimen de tenencia	24
2.2. Tipos y tamaños de hogares en relación a la superficie de la vivienda	34
2.3. Tipos y tamaños de hogares en relación a las instalaciones en la vivienda	41
2.4. Distribución territorial de los hogares según las características de las viviendas	46
2.5. La calidad habitacional y los tipos de hogares: la diferenciación social a través de las condiciones de habitabilidad	50
3. La vivienda y la relación con la actividad económica de los hogares ..	55
3.1. Los hogares donde la persona de referencia es activa	57
3.2. Los hogares con todos sus miembros activos ocupados o parados	59
3.3. Los hogares donde la persona de referencia es inactiva	65
3.4. Los hogares con todos sus miembros inactivos	67
4. La vivienda y la situación profesional de la persona de referencia	71
4.1. Según los tipos de hogares	74
5. Las características de las viviendas según la condición socioeconómica de la persona de referencia	78
5.1. Las instalaciones de la vivienda como variable de diferenciación social	81
5.2. La superficie media de la vivienda por persona como variable de diferenciación social	84
6. Aproximación a la movilidad residencial de los hogares según su accesibilidad a la vivienda	89
6.1. Las recientes migraciones según los tipos de hogares	91
6.2. Las características residenciales de los hogares que han migrado recientemente	96
6.3. Categorización de los desplazamientos de los hogares migrantes	105
7. Reflexión final	107

1. Introducción

2. El mundo de la vivienda y el hogar

3. La vivienda y la relación con el entorno

4. La vivienda y la situación profesional de la familia

5. Características de las viviendas según la zona de implantación

6. Adaptación a la movilidad residencial de los hogares según su tipo

7. Reflexión final

Presentación

El objetivo de la información censal es el de servir de ayuda para el conocimiento de la realidad social. En este sentido la, ya tradicional, publicación conjunta de los datos estadísticos y la monografía sirve de muestra de los análisis que se pueden realizar a partir del Censo de Población y Viviendas.

En esta ocasión el Colectivo de Estudios Medioambientales y Ciudadanos (C.E.M.I.C.) ofrece un interesante trabajo al que se presentaba un problema añadido: la escasez de explotaciones en las que se conjugaran características de las viviendas y tipos de hogar hacía que tanto a los análisis comparativos como a los retrospectivos sólo se les pudiera dar un tratamiento testimonial.

El Departamento de Estadística quiere agradecer el esfuerzo desarrollado por Elias Trabada, Julio Alguacil, Miguel Alcazar y Javier Camacho pues su trabajo supone una aportación novedosa al estudio de las características de las viviendas basada en los tipos de hogares que las habitan, frente al estudio de las viviendas independiente de los grupos a los que da soporte residencial.

Como se apuntaba en la presentación de la monografía del Tomo 7, las páginas que a continuación aparecen hay que entenderlas como una continuación y un complemento de las realizadas en la citada monografía. Con ambos trabajos se alcanza un grado de cobertura en el estudio de las viviendas que se espera sea de utilidad para todos los usuarios de las estadísticas de la Comunidad de Madrid y una pequeña muestra de lo que es posible hacer con la rica información censal.

Carmelo DIAZ MARZO

DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO DE ESTADISTICA

El objetivo de la presente es dar a conocer el estado actual de la vivienda social en el país, así como el nivel de satisfacción de la población con respecto a la vivienda social, así como el nivel de satisfacción de la población con respecto a la vivienda social, así como el nivel de satisfacción de la población con respecto a la vivienda social.

En esta ocasión el Colegio de Estudios Latinoamericanos y Caribeños (C.E.L.A.C.) ofrece un interesante trabajo al que se le ha dado el nombre de "Vivienda Social en el Estado de México: un estudio de caso". Este trabajo se divide en dos partes: la primera trata de la vivienda social en el Estado de México y la segunda trata de la vivienda social en el Estado de México.

El Departamento de Estudios y Opinión Pública del Colegio de Estudios Latinoamericanos y Caribeños (C.E.L.A.C.) ofrece un interesante trabajo al que se le ha dado el nombre de "Vivienda Social en el Estado de México: un estudio de caso". Este trabajo se divide en dos partes: la primera trata de la vivienda social en el Estado de México y la segunda trata de la vivienda social en el Estado de México.

Como se puede ver en la introducción de la presente, el trabajo se divide en dos partes: la primera trata de la vivienda social en el Estado de México y la segunda trata de la vivienda social en el Estado de México. Este trabajo se divide en dos partes: la primera trata de la vivienda social en el Estado de México y la segunda trata de la vivienda social en el Estado de México.

Carmelo DIAZ MARTÍN

DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICA

0.- INTRODUCCION

La combinación de la estructura de los hogares y las características de las viviendas, según zonas metropolitanas, nos ofrece no sólo la posibilidad de poner en relación los tipos de hogares madrileños con las formas de habitar de éstos, sino que desde ahí también tenemos la oportunidad de elaborar un análisis de aproximación a la estructura social madrileña. Ello es así, si aceptamos que las condiciones de habitabilidad para la población son un rasgo diferenciador que establece un cierto gradiente de situaciones sociales y que cruzado con una cada vez más compleja estructura de hogares, con posicionamientos y prácticas diferenciales en sus estrategias de convivencia, nos posibilita una cierta categorización de sectores y de espacios según la representación de aquellos.

En este sentido, el análisis de los Censos de Población y Vivienda de 1991 nos permite adentrarnos en el conocimiento de los grados de correspondencia entre determinadas situaciones residenciales y condiciones socio-económicas de los hogares, como elementos definitorios de la estructura social. La distribución diferencial de los tipos de hogares según las características de las viviendas en las que residen nos ofrece una nueva dimensión de la estructura social, ya no basada exclusivamente en categorías de corte económico, sino además en otras que se sitúan más en la lógica de la estructura residencial, en definitiva de lo que se podría considerar en buena medida como calidad de vida.

Cuando nos referimos al concepto de calidad de vida -utilizado de forma abundante en los últimos años- se está haciendo referencia a un término que es sinónimo de la calidad de las condiciones en que se van desarrollando las diversas actividades del individuo, condiciones objetivas y subjetivas, cuantitativas y cualitativas. La pieza central de la calidad de vida es la comparación de los atributos o características de una cosa con los que poseen otras de nuestro entorno (Blanco, 1988). Es un concepto que, por tanto, se encuentra sujeto a percepciones personales y a valores culturales, pero que hace referencia a unas condiciones objetivas que son comparables. La calidad habitacional, es por tanto, un aspecto parcial, pero no periférico dentro de la calidad de vida y nos permite tratar la monografía introduciéndonos en esa perspectiva.

La posición de los distintos tipos de hogares ante el uso y disponibilidad de esa calidad habitacional introduce nuevas dimensiones en las categorías sociales en función

de un complejo entramado de relaciones de diversa naturaleza (culturales, demográficas, económicas...), y permite construir, a partir de esa tipología de hogares una jerarquía de condiciones objetivables y adjetivables: precariedad, fragilidad, exclusión, estabilidad, acomodamiento, vulnerabilidad, emergencia... Así, en función de los tipos de hogares que se establecen en los Censos de Población y Vivienda de 1991, y acomodándose a los mismos, establecemos distintas categorías de atributos que pueden ser útiles para elaborar esa aproximación a la estructura social, y también para comprender y explicar las nuevas prácticas residenciales. También se pretende, integrándolo con el anterior sentido dado al informe, resaltar lo que la denominada "crisis de accesibilidad" supone de freno para el desarrollo de la diversidad en las estructuras de los hogares.

La presente monografía comienza con un capítulo que pretende establecer, aunque de forma concisa, un soporte teórico previo que parece necesario para desgranar conceptos y para establecer correlaciones entre fenómenos complejos que experimentan un continuo cambio, como son los ciclos vitales de los hogares, más dinámicos, y los procesos de alojamiento, más estáticos. A continuación, en un segundo capítulo se procede a desarrollar el análisis distributivo de los Censos, integrando las variables relativas a las características de las viviendas y las referidas a la estructura de los hogares madrileños.

Desde el tercer al quinto capítulo centraremos nuestra mirada analítica en las siguientes variables: la relación con la actividad económica, la situación profesional y la condición socioeconómica de los hogares, todo ello con el objeto de aproximarnos al conocimiento de las relaciones que se establecen entre las formas residenciales y las diversas características que presentan los hogares en cuanto a su participación en el espacio socioeconómico madrileño.

Un sexto capítulo pretende indagar sobre las pautas del fenómeno de la movilidad residencial de los hogares que han migrado entre 1986 y 1991, apuntando sus peculiaridades desde el punto de vista de las tipologías de los hogares que se desplazan en relación a los vigentes modelos al uso en el acceso a la vivienda.

Por último, queremos manifestar nuestro agradecimiento a los técnicos del Departamento de Estadística y muy especialmente a David Bustos, José Luis Martín-Caro y Angel Sánchez, que no sólo nos han facilitado la información estadística necesaria para la elaboración de este informe, sino además sugerencias y documentación complementaria, lo que ha sido fundamental para la versión definitiva del mismo. En todo caso, el tratamiento analítico desarrollado a lo largo de este trabajo es responsabilidad exclusiva de los autores del mismo.

1. - HOGARES Y VIVIENDA: ESTRUCTURA Y CAMBIOS SOCIALES

Al enunciar los conceptos de hogar, familia y vivienda es difícil tener la certeza de estar significando con precisión una terminología transparente, capaz de expresar la complejidad y los cambios profundos a que remiten, ya en la dimensión temporal, ya en la dimensión espacial en la que se inscriban, ya en la dimensión cultural de los valores que se construyen socialmente.

Todos esos conceptos fueron afectados por profundos cambios con el advenimiento de la sociedad industrial y continúan en los albores de la sociedad post-industrial. A la familia extensa le sucedió la familiar nuclear, a la vivienda autoconstruida desde la base de la relación familiar le reemplazó la vivienda mercantilizada, al concepto de "alojarse a sí mismo" le sustituyó el concepto de "ser alojado" (F. Ramón, 1976). Con la mercantilización en el proceso de la creación del bien alojamiento -como necesidad básica- se manifiesta un fenómeno de ruptura, al enajenar al usuario en el hecho de alojarse, lo que le hace dependiente de un modelo de mercado complejo e incluso contradictorio en sí mismo, como es el sector de la construcción de viviendas (Alguacil, Denche 1991). Esa escisión tiene su traslación en la doble vertiente que nos puede interesar: en la definitiva separación entre el concepto de familia y el concepto de vivienda.

El conflicto que presentan ambos conceptos procede de unas dimensiones escindidas. Mientras que el concepto de familia tiene principalmente un carácter social, el de la vivienda es físico y espacial. De esta manera, el análisis de la vivienda es visto en último término como el estudio de su dimensión física en términos de producción, gestión y disposición (Cortés, 1994a). Si bien, la vivienda conserva sus funciones básicas como lugar de refugio y protección, es el espacio relacional de los miembros de la unidad familiar y el punto de referencia de todos sus componentes (Cortés, 1994b). El propio proceso de individuación refuerza una cultura centrada en la vivienda. La vivienda se ha convertido en un símbolo de la vida privada de cada uno a la vez que mantiene su función de socialización y su carácter de unidad económica y de consumo, y se desarrolla también como medio de expresión base para la interacción social (Sanne, 1989).

Pero el hecho de residir y de habitar se torna más complejo con los cambios en las estructuras familiares. Aparece el concepto de hogar, más acorde con una fase de superación de la sociedad industrial. El compartir un mismo techo y unos gastos comunes no tienen su traslación al hecho de convivir (vivir acompañado) o de convivir con

parientes¹. Aparecen nuevas formas de habitar y de convivir que enriquecen las biografías familiares de los individuos y cuyo soporte es la vivienda. Hogar y vivienda constituyen, por tanto, una unidad inseparable desde cualquier perspectiva analítica que trate de superar las concepciones que sólo ven la vivienda como una mercancía o necesidad social (Cortés, 1994a).

1.1.- La creciente complejidad de los ciclos de vida del hogar

Las transformaciones habidas en los hogares madrileños señalan las profundas mutaciones que la sociedad madrileña ha conocido en la década de los ochenta. Esta evolución que puede calificarse de trascendental para un futuro cada vez más inmediato ya ha tenido su influencia sobre las nuevas formas de habitar, de residir y de convivir. Pero también la naturaleza de las reglas del mercado inmobiliario y del objeto de transacción de éste: el producto vivienda, como soporte físico de esas formas de habitar, tiene una incidencia muy directa sobre las tendencias evolutivas de la estructura de los hogares madrileños.

Esas nuevas formas de los hogares madrileños, aunque aún exiguas, están "in crescendo" y muestran una diversidad de situaciones que apuntan a una complejización de sus estructuras. Ello, por un lado, ha puesto en evidencia las estructuras familiares dominantes que nos hacen hablar en términos de consolidación, pero también de la emergencia de esas nuevas formas de habitar. Se puede decir que lo viejo y lo nuevo se suceden en un período histórico de cambios profundos.

En todo caso, vivienda y hogar, en nuestro contexto, nos vienen a relacionar dos fenómenos cargados de contenido propio (tienen unas cualidades versátiles) que conviene contextualizar antes de buscar sus implicaciones e incidencias mutuas.

Al analizar en términos generales las estadísticas de los últimos años en los países de nuestro entorno, y en particular la comparación que se puede obtener de la evolución reciente entre los censos de población y vivienda de 1981 y 1991 en nuestro país, se puede reconocer la consolidación de una tendencia progresiva a la formación de lo que se ha dado en denominar como "nuevas formas familiares". Dado que en nuestro país esta tendencia se encuentra aún muy alejada de la expresada en otros países desarrollados, hay reflexiones que han puesto en duda ese adjetivo de "nuevas" a unos cambios que aún

¹ El concepto de hogar recogido en los Censos de 1991 (Comunidad de Madrid) es el siguiente: "se considera hogar a la unidad formada por la totalidad de los individuos que están inscritos en una misma vivienda familiar o alojamiento".

siendo aceptados no se consideran que pongan en cuestión la consolidación de la familia nuclear.

Si bien es cierto, que en nuestra Comunidad la familia nuclear tiende aún a consolidarse, también es verdad que aparecen otras estructuras familiares y formas de convivencia. Ahora bien, habría que preguntarse si esos tipos de convivencia deben contraponerse a la familia nuclear y si se desarrollan al margen de ella, o si por el contrario, lo novedoso es que vienen a complejizar los ciclos vitales en la propia estructura familiar y manifiestan, sin lugar a dudas, un cambio social de largo alcance.

Veamos algunos de los rasgos que apuntan a los presumibles cambios acaecidos en las estructuras de los hogares madrileños, al menos, en la última década. En primer lugar, consideremos dos fenómenos consustanciales y ampliamente constatados, que nos interesan especialmente en esa correlación entre los cambios de las estructuras de los hogares madrileños y el alojamiento: se puede afirmar que crece más intensamente el número de hogares que la población, a la par que se constata la disminución del tamaño medio de los mismos. Todo parece indicar que ello se debe explicar por las transformaciones en los hogares.

Esas transformaciones en las estructuras familiares tienen unas causas de distinto corte: nuevas pautas demográficas, determinantes económicos y nuevos comportamientos sociales y culturales que se retroalimentan entre si.

° Nuevos comportamientos demográficos. Tanto la evolución de la fecundidad como de la mortalidad en un sentido decreciente influyen muy directamente sobre las estructuras de los hogares. Así, de una parte, el descenso de la natalidad, la disminución de la media de hijos por mujer, la elevación de la media de edad de la madre en el alumbramiento del primer hijo y la menor distancia en la edad de nacimiento entre los hermanos han incidido directamente sobre el tamaño familiar y en sus estructuras, pero también en lo que más nos importa en la ampliación de la etapa denominada como "nido sin usar" (pareja de reciente formación sin hijos).

De otro lado, la disminución de la mortalidad y la mayor esperanza de vida al nacer se traduce en un crecimiento de los sectores envejecidos de la estructura demográfica, del que se deriva una dilatación en el tiempo de la etapa denominada como "nido vacío" y un incremento extraordinario de las personas mayores y viudas que viven en soledad.

° Nuevas pautas socio-económicas. Distintos fenómenos se pueden apuntar, del que quizá el más relevante pueda ser la incorporación masiva de la mujer al mundo del trabajo y la predisposición a retardar y concentrar la maternidad para abandonar el

menor tiempo posible su actividad profesional. Pero también la prolongación de los períodos de formación, la ampliación en la cobertura del sistema sanitario, el aplazamiento de la incorporación al mundo laboral por parte de los jóvenes, la creciente flexibilización del mercado laboral y la inestabilidad en el empleo, la crisis estructural del sistema productivo.... Todos ellos son aspectos que de una u otra forma inciden en el retraso de la edad de las primeras nupcias, en la disminución de la natalidad y de la mortalidad, y en la generación de nuevas formas de convivencias y estilos de vida.

° Nuevos cambios socio-culturales. Los nuevos valores surgidos en los albores de la sociedad postindustrial marcan nuevos comportamientos que inciden muy directamente sobre los cambios en la estructura de las hogares. De entre ellos los más representativos podrían ser:

- Aceptación social de la soltería en soledad y de la cohabitación. La cohabitación, por ejemplo en Francia, se ha multiplicado por 10 en 15 años. Casi un pareja de cada siete, de entre 25 y 29 años, practica la unión libre (Bonvalet, Merlin, 1988).

- Incremento sin precedentes de la disolución de núcleos matrimoniales por separación o divorcio. Por ejemplo, en Madrid los jueces de familia tramitaron en el año 1993 un 27 % más de demandas de separación o divorcio que en 1992².

- Aunque tímida, parece cualitativamente relevante el incremento de los nacimientos producidos fuera del matrimonio y en núcleos monoparentales, cualitativamente muy significativo entre las madres solteras. Así lo revela el ejemplo de Suecia, cuyo "boom" de natalidad está compuesto por una mayoría de nacimientos producidos fuera del matrimonio, como madres profesionales mayores de treinta años que sostienen su hogar como únicas cabezas de familia (Gil Calvo, 1994).

- Reconocimiento institucional y menor rechazo social de prácticas sexuales de carácter homosexual que derivan en la cohabitación de parejas del mismo sexo. Tímida contribución a los hogares pluripersonales.

- El declive de las familias numerosas (extensas y múltiples), a excepción de determinados sectores muy específicos (familias ricas o familias marginadas), obtiene también una lectura desde la quiebra de la cultura preindustrial. Las familias tradicionales ya no "guardan" a uno de los hijos, en general el menor de los hermanos, para que mantenga "el nido" en la vejez. Por el contrario parece que los

² Diario El País. 6 Agosto de 1994.

ancianos prefieren vivir en su hogar de una forma independiente hasta que los problemas físicos se lo impidan.

Como consecuencia de todos esos fenómenos las estructuras de los hogares madrileños muestran unas claras tendencias:

1.- Los hogares sin núcleo han experimentado en la década de los ochenta un crecimiento significativo (33 %), aventajando en más del doble al crecimiento registrado por el total de los hogares (14,8 %).

2.- Los hogares formados por una sola persona presentan un representativo crecimiento en torno a un 46,9 %, siendo un 43 % de éstos solteros. De ahí se deduce una cierta polaridad entre los solitarios: jóvenes-viejos, viudos-solteros.

3.- Los hogares monoparentales se incrementan entre 1981 y 1991 en un 56 %. Fundamentalmente se trata de mujeres con cargas familiares entre las que predominan las viudas, dada su mayor esperanza de vida, aunque progresivamente van siendo sustituidas por las separadas y divorciadas, sobre todo debido a su menor disposición o mayores dificultades para contraer segundas nupcias en relación a sus ex-maridos.

4.- Por el contrario, los hogares extensos disminuyen en el decenio un 4,6 %, debido primordialmente a la preferencia de permanecer en su alojamiento por parte de los ancianos, interrumpiendo así la inclinación a residir con sus hijos tras la disolución de su núcleo familiar.

5.- Sin embargo, los hogares múltiples, aunque escasamente representados, manifiestan un significativo incremento de casi el 100 %. Posiblemente la dificultad de acceso a la vivienda entre los sectores más empobrecidos haya provocado la permanencia de nuevos matrimonios en el hogar de origen de alguno de los cónyuges.

6.- Con respecto a los nucleares, merece especial atención el hecho de que los hogares integrados por matrimonios solos sin hijos convivientes crecieron en un 19 %, mientras los hogares nucleares con hijos a su cargo se incrementaron tan sólo un 9 %. Se manifiesta nuevamente una cierta polaridad entre jóvenes matrimonios sin hijos "nido sin usar" y viejos matrimonios sin hijos convivientes "nido vacío".

Partiendo de estas tendencias, nos interesa destacar las desviaciones que entre los comportamientos de los jóvenes emergen y dan sentido a unos valores más extendidos en

lo cultural que en la realidad. Son aún excepcionales, en términos cuantitativos en nuestro país, pero como sabemos, "las diferencias culturales entre los países que componen la Unión Europea están llamadas a atenuarse y todo apoya una convergencia de los comportamientos sociales en el espacio europeo. La especificidad de la evolución de la estructura de los hogares en Madrid sugiere, más bien, un retraso en una evolución inevitable que se acumula para determinar una demanda futura más elevada" (Fernández Cordón, Leguina, 1994).

Aún así, la enorme distancia que separa la estructura de los hogares españoles de la de los países europeos de referencia obedece tanto a los retrasos en el cumplimiento de la transición demográfica como al, hasta ahora, escaso impacto de la mujer adulta en el mercado de trabajo (Requena, 1990). Sin embargo, a ello habría que añadir las necesidades insatisfechas originadas por un incompleto Estado del Bienestar y más específicamente a las dificultades de acceso a la vivienda.

Precisamente el problema de la accesibilidad a la vivienda en nuestro país, y con mayor virulencia si cabe en nuestra Comunidad es, en hipótesis, el aspecto fundamental que incide en la ralentización de la tendencia hacia la complejización de las estructuras de los hogares, o más exactamente a la diversificación de los ciclos vitales a través de la familia. La rigidez del sistema inmobiliario no permite tal diversificación.

Una hipótesis nos lleva a otra y viceversa. Es decir sólo si juzgamos que las denominadas nuevas formas familiares son primordialmente una diversificación y ampliación de los ciclos vitales de la familia, podemos, desde este supuesto, afirmar que las dificultades para una flexibilidad habitacional y movilidad residencial de la que precisa esa diversificación no son superables desde el mercado inmobiliario normalizado, ni son superadas desde las políticas de vivienda al uso. De ello hablaremos más adelante, después de precisar que en efecto la familia no es un árbol ya que el desarrollo de la vida familiar no es lineal y cada vez es más una secuencia de ciclos parciales que podemos diferenciar de la familia nuclear:

- Dilatación en el proceso de formación del núcleo familiar. Prolongación de la permanencia en el hogar de origen---> Independencia en solitario (soledad comunicada)----> emparejamiento con matrimonio o sin él---> "nido sin usar".
- Dilatación de la situación de "nido sin usar". Retardo en la llegada del primer hijo.
- Aumento de las posibilidades de quiebra del núcleo por separación y divorcio. En cierta medida consolidación de hogares monoparentales y en otros casos vivencia en solitario y eventualmente formación de un nuevo núcleo familiar.

- Dilatación en el proceso de disolución del hogar. Prolongación de la situación de "nido vacío"---->soledad obligada y en gran medida aislada.

Por último cabe apuntar que esa diversificación que, en definitiva, supone una disminución del tamaño del hogar, necesita, en gran medida, de cierta proximidad entre los distintos hogares concatenados, lo que se ha dado en llamar como "solidaridades familiares" (Bonvalet, Merlin, 1989).

1.2.- Comportamientos residenciales de los hogares y cambios en sus estructuras

Los diversos ciclos vitales en los hogares madrileños, bien por emergencia, bien por ampliación temporal, se corresponden, aunque nunca en estado puro, con posicionamientos en la estructura social, contribuyendo así a la construcción del relieve de la misma. Precisamente el considerar aspectos de calidad de vida y, en concreto, de calidad residencial, como indicadores de categorías en la estructura social, nos posibilita una original lectura de ésta.

La combinación de las características del alojamiento con la estructura de hogares nos permiten desagregar algunas hipótesis:

* Ciclo vital dependiente (jóvenes)

Los jóvenes asumen el quedarse en casa, "a la espera". En términos utilizados en otros estudios (Lles, 1991) se produce un bloqueo sobre el plan social de emancipación. Los motivos que aducen los jóvenes³ para explicar la continuidad en la permanencia residencial familiar de origen repiten en un 50 % de respuestas ítems de índole negativo (imposibilidad, por falta de recursos, empleo, carestía etc.). La falta de empleo o el poseer un empleo inestable, la dilatación de los procesos formativos y la carestía de la vivienda son, por tanto, los aspectos más fundamentales que han permitido el alza de la edad de emancipación más allá de los 28 años, así como el retraso de la edad de contraer matrimonio.

Las consecuencias de este fenómeno pueden ser de diversa índole: quiebra del proceso de maduración personal, soluciones tardías, precipitadas y no adaptadas, conflictos familiares, falta de identificación con un espacio propio, y sobre todo, lo que más nos interesa, la persistencia y el incremento de los niveles de hacinamiento en una buena

³ En la encuesta de jóvenes no emancipados. Ayuntamiento de Madrid. 1990.

parte de los hogares con cuatro y más miembros. De hecho una gran parte de estos jóvenes con necesidad de intimidad no cuentan con un dormitorio individual.

En general, y presumiblemente, se trata de hogares de clase media-baja con rasgos importantes de vulnerabilidad, como puede ser la falta de empleo o la inestabilidad del mismo, en buena medida con pagos pendientes para acceder a la propiedad de la vivienda que, por otro lado, sería su único patrimonio.

* Ciclo de independencia premarital (jóvenes)

Puede hoy hablarse, con más propiedad que nunca, de la emancipación independiente de los jóvenes como un valor socio-cultural plenamente sancionado por su aceptación, aunque no tanto el hábito. Emanciparse del núcleo familiar adquiere visos como pauta de comportamiento (por parte de quienes han de protagonizar este tránsito) y como situación socialmente aceptada (por parte del mundo de los adultos). Se trata, pues, de constatar que frente al carácter de confrontación-conflicto que ha revestido en otros momentos, ya no es tanto la disconformidad lo que insta a abandonar el hogar de origen, como el carácter de aspiración normalizada de asumir la propia vida, aceptando en su calidad de tal y no necesariamente como vestigio de conflictos.

No deja de ser paradójico que tal valoración-normalización contraponga la elevación a la categoría de derecho el deseo de independencia, a la difícil prosecución de ese objetivo, que se ve obligado a discurrir por un camino plagado de obstáculos en el plano económico y del soporte edificado, que vienen a negar lo que afirman.

Sólo una minoría parece lograr instalarse en la categoría de demandante, ya que la mayoría ni dispone de ahorro, ni puede comprometerse a realizar pagos a medio plazo, ni tampoco puede acceder a las viviendas protegidas en tanto que necesita demostrar la procedencia de los ingresos. Si bien la tendencia es manifiesta, en la medida en que un 56 % de los que se consideran como demanda explícita (22,8 % de los jóvenes encuestados) tienen intención de irse a vivir solos en su propia vivienda y un 23 % en vivienda compartida con otros jóvenes⁴.

Además, los que tienen posibilidad económica como para emanciparse se encontrarán con un segundo reto, conseguir un alojamiento disponible en un lugar que le permita una "soledad comunicada", adaptado en diseño y accesible para lo transitorio y la movilidad. Precisa, por tanto, de un alojamiento que no se oferta suficientemente ni desde lo privado, ni desde lo público, es decir un alojamiento pequeño, en régimen de alquiler,

⁴ Encuesta de jóvenes no emancipados, op. cit.

con luminosidad, con equipamientos y servicios de uso común....Y además situado en los cascos históricos, en la movida, o integrado/cerca de las universidades o en los propios barrios de origen donde pueden disfrutar de la "solidaridad familiar".

En función de que ese soporte no se oferta, aunque es fácil de llevar a cabo en los centros de las ciudades ávidas de jóvenes y de rehabilitación⁵, tan sólo una minoría de sectores emergentes de clase media-alta pueden representar al contingente juvenil que ha podido acceder a ese status de independencia solitaria.

* Ciclo de nido sin usar

Las nuevas parejas que conforman un nuevo hogar presentan una cierta dualidad en su comportamiento social y residencial en función de su posicionamiento en la estructura social. Por un lado, podemos distinguir entre un plano tradicional, de acceso a la vivienda en propiedad en zonas periféricas (al Norte-Oeste los sectores más acomodados, al Sur-Este los sectores más desfavorecidos), aunque todos ellos tendrán que acometer enormes esfuerzos para culminar la propiedad del alojamiento.

Por otro lado, más minoritarios, se puede distinguir un plano emergente de jóvenes parejas que siguen pautas residenciales similares a los jóvenes independientes solitarios. Una buena parte de ellos son cohabitantes y proceden de experiencias previas de vivir solos o con amigos.

Los primeros aspiran a la vivienda definitiva, más o menos estandarizada y en propiedad, mientras que los segundos se sitúan en un terreno de lo transitorio, de la flexibilidad habitacional y, por tanto, con enormes dificultades para desarrollarse en la actual situación. Posiblemente gran parte de los que podríamos ubicar en el plano tradicional han optado por él de una forma tardía y por imposibilidad de afrontar otras formas de vivir en pareja. Si bien todos ellos tienen en común el retraso en la tenencia del primer hijo, que en muchos casos generaría la necesidad de cambiarse de alojamiento, o bien por adecuación al nuevo tamaño familiar o bien por necesidad de aproximarse a la familia en busca de apoyo. Ciclo que al asentarse sobre la ocupación laboral de ambos cónyuges permiten afrontar los gastos que les ocasiona el alojamiento, bien sea en propiedad o en alquiler.

Una vez completado el ciclo de nido sin usar, aparecerán nuevas necesidades residenciales. Conforme el número de hijos aumenta, la dimensión de la vivienda debería

⁵ La ciudad antigua, ofrece, desde el punto de vista del alojamiento, grandes posibilidades para viviendas unipersonales. Las tipologías predominantes: edificios en corredor y en profundidad (con varios accesos) generan unas posibilidades muy diversas de reutilización y de redistribución con el fin de adaptarlas a una residencia uni, y pluripersonal.

hacerlo también. Algo que no siempre se puede realizar, lo que se traduce en un alto grado de hacinamiento en los hogares de cuatro y más miembros.

* Los hogares monoparentales

Generalmente la aparición de un hogar monoparental es producto de la quiebra de otro hogar, en algunos casos por viudedad, en otros por separación y divorcio. Este último que es el que crece de forma continuada viene a significar una subdivisión del núcleo original. Generalmente la edad media de los cónyuges que se divorcian (35 en el hombre y 33 en la mujer) (Alberdi, 1979) se ubica en un ciclo en el que se están realizando esfuerzos para acceder a la propiedad de la vivienda, por lo que la separación viene a significar una regresión en la adecuación residencial y nuevas necesidades.

La resolución sobre quién permanece en el alojamiento depende de si es alquilada o en propiedad y quién efectúa el abandono del hogar si este se produjera. En todo caso, siempre tendrá más dificultades quién se quede con los hijos, si los hubiera, aspecto que se da con mucha mayor frecuencia en la mujer. Si bien el cónyuge que deja la vivienda nuclear, en algunos casos volverá al hogar paterno y en otros se verá abocado a buscar urgentemente una vivienda accesible (en alquiler generalmente) y adaptada (de reducidas superficies para los que se quedan sin los hijos) que difícilmente encontrará en un mercado sumamente rígido. Por otro lado, el hogar monoparental necesitará del apoyo familiar, lo que desembocará en algunos casos en la necesidad, muchas veces imposible de satisfacer, de cambiarse de domicilio. En todo caso, el desequilibrio que representa la ruptura del núcleo, desemboca en una situación de enorme fragilidad que puede implicar una pérdida de calidad habitacional (hacinamiento) y/o una enorme inestabilidad y vulnerabilidad en el hecho de habitar, a lo que hay que añadir la imposibilidad de recurrir a la vivienda pública.

En general, son las mujeres las que presentan mayores rasgos de exclusión. En primer lugar, son las que se suelen quedar con cargas familiares, en segundo lugar, son las que suelen salir más perjudicadas con respecto del alojamiento, o bien porque son las que abandonan el hogar, o bien por que no son titulares de la vivienda, y finalmente son las que presentan mayores dificultades para obtener o mantener un empleo estable. Es significativo como en una encuesta del CIS (Flaquer, Soler, 1990) el 24 % de los hogares monoparentales regidos por la madre se encuentran en alquiler, frente al 19,7 % de los padres (mismo valor que para el total de los hogares).

* Ciclo del nido vacío

La viejas parejas que perduran tras la ida de sus hijos entran en un ciclo que viene a prolongarse cada vez más. Tanto valores culturales que superan comportamientos tradicionales (el quedarse el hijo menor con los padres para su cuidado) como la mayor esperanza de vida, se anteponen a otras tendencias ya expuestas (la prolongación de la dependencia de los hijos).

Su residencia es la del núcleo familiar por lo que presentan no sólo una situación de estabilidad (propiedad definitiva), sino que en contraposición se ubican en un alojamiento estándar concebido para un núcleo familiar con hijos y, por tanto, con superficies y dormitorios sobrantes, cuyo mantenimiento produce gastos innecesarios y una carga significativa para las economías más débiles. La propia rigidez del sector inmobiliario dificulta la posibilidad de que esos núcleos familiares reducidos pasarán a una vivienda más reducida.

* Ciclo vital en soledad

La ancianidad es un estado del ciclo vital crecientemente devaluado en las sociedades desarrolladas. Los ancianos se encuentran excluidos del sistema productivo y competitivo, y ello viene acompañado de una marginación social que tiene sus reflejos hasta en la propia familia nuclear como paradigma del modelo aceptado socialmente. Si bien se trata de un sector poblacional cada vez más importante, abocado en su fase de disolución del hogar a vivir en soledad, sobre todo por parte de las mujeres por su mayor esperanza de vida.

Por otro lado, se trata de una soledad, para muchos, de incomunicación, tanto por las condiciones de deterioro físico personal y de descalificación cultural a las que se ven expuestos, como por las condiciones de habitabilidad muchas veces inadecuadas. El problema de la vivienda, para un anciano representa más que para un joven o un adulto, ya que la usa con más intensidad y además precisa de unas condiciones de habitabilidad determinadas que le permitan la movilidad cotidiana y el confort. Sin embargo, población envejecida tiene una alta correspondencia con vivienda envejecida, lo que remite a carencias en los equipamientos de la vivienda y a un entorno difícil como es el del centro de las ciudades. En consecuencia, el alojamiento con el que cuenta el anciano solitario lejos de prestarle la protección que precisa acentúa su fragilidad natural.

1.3.- La crisis de accesibilidad: causas y consecuencias

La intervención del Estado en el desarrollo general del acceso al bien vivienda es un fenómeno relativamente reciente que, en todo caso, tiene una magnitud relevante tras la Segunda Guerra Mundial. De hecho constituye, junto a la educación y a la salud, e íntimamente relacionado con éstos, uno de los tres pilares básicos que soportan el moderno Estado del Bienestar. Tan es así que la falta de un alojamiento digno incide muy negativamente sobre los otros sectores apuntados. Sin embargo, las políticas de acceso a la vivienda, y más concretamente las políticas de vivienda social, obtienen un trato discriminatorio y secundario respecto de la educación y la salud. Precisamente la susceptibilidad de convertirse en un bien económico de primera magnitud y ser, por tanto, un elemento lucrativo de primer orden, hace que en el proceso de alojamiento prime el valor de cambio sobre el valor de uso.

La vivienda en la sociedad industrial se convirtió en un producto, en un bien económico, caro y complejo, que depende de un soporte privativo como es el suelo y de la disponibilidad de una diversidad de recursos muy amplia (suelo, humanos, industriales, fiscales y financieros...). La implantación de la lógica del beneficio vino a imponer un modelo social unidimensional y uniformizador, que provocó una inadecuación, un desequilibrio entre oferta (de bienes y servicios) y necesidades (materiales y culturales). El sistema social imperante es homogeneizador, mientras el conjunto de la sociedad recoge una diversidad compleja en continua evolución. De igual manera tiene unas implicaciones sociales, pero también territoriales a considerar. Así las políticas de vivienda en España han quedado segregadas de las políticas y departamentos sociales, agregándose a favor de las políticas y departamentos de carácter económico y territorial, y a la deriva de la creciente liberalización del mercado de suelo y de la vivienda.

El gasto público que España destina al sector de la vivienda es el más bajo de Europa, apenas alcanza un 1 % del Producto Interior Bruto frente al 2,5 que destinan como media los países de la C.E.E.. Pero además de ese gasto, las ayudas públicas directas a través de los presupuestos generales del estado y de los presupuestos del resto de las administraciones públicas tan sólo representan el 20 % del gasto público en promoción directa de viviendas. Este porcentaje contrasta con el de otros países como Dinamarca (30 %), Alemania (47 %), Reino Unido (48 %), Países Bajos (70 %) o Francia (73 %) (Paniagua, 1991).

En consecuencia, la política de vivienda en España ha favorecido una política de fiscalidad en detrimento de las intervenciones para la promoción de vivienda pública. Ello ha favorecido la adquisición de nuevas viviendas frente al acceso a las mismas y a la

recuperación de las deterioradas, la vivienda como un valor de cambio más que como valor de uso. En definitiva se ha favorecido la inversión en un sentido especulativo derivando determinadas ayudas públicas hacia sectores de población que no eran los principales sectores-objetivo.

El creciente alejamiento entre la necesidad y la oferta

Si la promoción directa de vivienda pública ha visto disminuidos sus efectivos (Paniagua, 1991), la demanda desde la necesidad de alojamiento, durante la década de los ochenta, presenta un crecimiento desorbitado evidenciando una crisis habitacional sin precedentes. A ello hay que añadir la insuficiencia de un parque inmobiliario en alquiler, que no se adapta ni en condiciones (habitabilidad y estabilidad), ni en precios a las necesidades de acceso flexible. Pero el hecho más paradójico, es que la anterior década ha sido prodigiosa desde el punto de vista de la construcción de viviendas libres hasta sobresaturar la oferta de alojamientos para sectores solventes. Nunca antes se construyó tanta vivienda, a la par que aumentaba la necesidad de alojamiento.

No se podría expresar mejor que lo hace M. Gaviria: "El rapidísimo incremento de los precios de la vivienda entre 1986 y 1990 ha hecho un daño difícilmente reparable a todas aquellas personas y familias que no tenían todavía una vivienda en propiedad comprada a precios antiguos. Lo más grave es que esta situación se daba en dos tipos de pobreza, la pobreza tradicional (marginados y minorías étnicas), y la generación de hijos e hijas de trabajadores normalizados que no pudieron acceder en su día al mercado de trabajo, no pudieron entonces comprar una vivienda por no tener trabajo, y ahora no pueden comprarla por ser demasiado cara (personas comprendidas entre 22 y 35 años, aproximadamente). El diagnóstico es claro: del año 1980 al 1985 los parados no pudieron enfrentarse con la compra de viviendas protegidas ni encontraron viviendas sociales, y del año 1987 al 1990, cuando comienzan a encontrar trabajo, no tienen ingresos ni ahorro suficientes para comprar viviendas, y tampoco existen viviendas de promoción pública para familias de bajos ingresos" (Gaviria y otros, 1990).

Esa crisis de accesibilidad se traduce en una variedad de necesidades, prioridades personales y familiares que resulta de la combinación de distintas situaciones de insatisfacción:

- Los amenazados por desalojos y desahucios y/o afectados por situaciones de ruptura familiar (separación, divorcio, conflictos generacionales...) que ahora no pueden recurrir a una vivienda pública, junto a las economías inestables con pagos pendientes o altos alquileres.

- Los sectores con rentas bajas y vivienda inadecuada o alejada de sus redes solidarias.

- Los que precisan de vivienda por primera vez y no cuentan con ningún patrimonio.

- Los que aún así pueden acceder a un alojamiento pero en condiciones no deseadas (inadecuación, lejanía...)

Las consecuencias sobre las estructuras familiares se hacen sentir muy claramente:

- Alza de la edad media de emancipación.

- Retraso de la edad media de matrimonio.

- Ralentización de la tendencia a la disminución del tamaño medio por hogar.

- Ralentización de la tendencia al incremento de los hogares unipersonales.

- Mayores niveles de hacinamiento que incluso se traducen en el incremento de los hogares múltiples.

- Mayor polarización de la estructura social.

En definitiva, la vivienda se presenta como un factor de diferenciación social, con una crisis habitacional que se hace más aguda ante la persistencia de la rigidez en las tipologías y la ampliación del monocultivo de la propiedad. Por lo tanto, a los tradicionales sectores excluidos de la sociedad se añaden ahora efectivos de otros sectores sociales, cuyos ingresos no resultan ya suficientes o para los que no hay viviendas adecuadas a sus condiciones y necesidades. Precisamente, y ateniéndonos a la creciente diversidad de la estructura de los hogares madrileños, son aquellos tipos que se consideran como 'nuevas formas familiares' (unipersonales, nidos sin usar, monoparentales, más los múltiples), los que a pesar de requerir una mayor versatilidad en el alojamiento, sin embargo encuentran mayores cotas de dificultad en el acceso, en la movilidad residencial, en la adecuación espacial de la vivienda,... Así nos lo indica los rasgos diferenciales entre los tipos de hogares, según las características de las viviendas que ocupan, aspectos que se desarrollan en posteriores apartados de esta monografía.

2.- ADAPTACION Y ADECUACION DE LAS ESTRUCTURAS DE LOS HOGARES A LAS CARACTERISTICAS DEL PARQUE INMOBILIARIO

Del apartado anterior nos interesa retener el carácter dinámico de la estructura de los hogares y cómo las tendencias desarrolladas en los últimos años apuntan hacia una heterogeneidad creciente de esas estructuras. Heterogeneidad que, como hemos apuntado, se traduce en una complejidad en los ciclos vitales de los hogares. Ese proceso dinámico de los hogares se encuentra mediatizado por el hecho de encontrarse sujeto a un soporte físico que, como tal, es estático: la vivienda. De lo que se deriva que el desarrollo natural de los hogares precisa de una compatibilidad entre los posibles cambios en el hogar y la disponibilidad de un soporte adaptado. Ello remite necesariamente a la movilidad residencial como forma de conseguir la adecuación sin perder con ello la seguridad vital en el uso de la vivienda.

Partimos de que hay un consentimiento social generalizado que asimila vivienda a familia. La familia nuclear moderna (matrimonio o pareja con hijos) ha impregnado un modelo y una cultura habitacional que se retroalimenta en el mercado normalizado de la vivienda y que tiene la complicidad de unas políticas de vivienda que no responden adecuadamente a la diversidad creciente de esas otras estructuras de hogar alejadas de ese modelo. Así, por un lado, el hecho del acceso al bien alojamiento, cobra un sentido como posesión del espacio vital del núcleo familiar que se ha traducido en un predominio de la cultura de la propiedad y del sedentarismo. Por otro, llevado al plano del diseño nos sitúa ante una ausencia notable de ofertas tipológicas específicas.

Mientras, otras formas de hogar no nucleares o plurinucleares precisan de otros ritmos de accesibilidad no tan definitivos y estables, y de otros usos diferenciados del bien alojamiento.

Desde ahí se puede apuntar una doble vertiente consecencial y consustancial. De un lado, los hogares consolidados se verían obligados a amoldarse a condiciones habitacionales no adaptadas a los cambios acaecidos en su seno. De otro, será más dificultoso la creación de hogares alejados del modelo imperante, bien de nueva creación, bien por disolución del núcleo originario, debido a los inconvenientes para encontrar un alojamiento en el lugar, momento y con los contenidos requeridos. Estos procesos generan una diversidad de situaciones de desequilibrio habitacional que se traducen en una amplia gama de contrariedades en los hogares madrileños. Valga como ejemplo lo paradójico que

resulta la existencia de personas mayores en soledad, que difícilmente pueden mantener la superficie sobrante de su vivienda, con otros hogares nucleares que presentan elevados índices de hacinamiento.

En definitiva, la oferta del mercado normalizado de la vivienda y las políticas de alojamiento tienden fundamentalmente a un tipo solvente de demanda explícita que se deriva, en todo caso, de proyecciones demográficas y normas de ocupación. Sin embargo, las dificultades crecientes de accesibilidad a la vivienda y la creciente complejidad de los hogares madrileños, hace necesario reconocer los rasgos diferenciales de una demanda potencial que no logra rebasar su estado de necesidad y desarrollarse plenamente en sus estructuras. Se precisa, por tanto, de una política más de hogares que de vivienda, de tal forma que el sujeto de la vivienda sea el hogar y no tanto la población en sentido abstracto. De lo contrario, nos encontramos con que más que incidir la evolución de los hogares sobre el soporte que necesitan, el soporte ofertado determinará en gran medida las estructuras de los hogares, simplificando su potencial de complejidad y diversificación.

Cobra, por tanto, sentido la hipótesis de que los cambios en la estructura de los hogares están llevando a un progresivo cambio en las necesidades de vivienda, tanto en un sentido cuantitativo, como en un sentido cualitativo. Es decir, no se trata exclusivamente de construir más cantidad, sino de reestructurar lo antiguo, de facilitar una mayor movilidad, de mejorar los mecanismos de accesibilidad y de una mayor adecuación de los alojamientos (fluidez del parque inmobiliario, oferta diversificada) en relación a unos ciclos de vida que se vienen a complejizar.

2.1.- Tipos y tamaños de hogares en relación al régimen de tenencia

Como es sabido, España es el país de la CEE que menor representación tiene el régimen de alquiler en la vivienda, proporción que el último Censo de Población y Vivienda del INE queda establecida en un 15 %. Pero además, la opción del alojamiento en alquiler ha descendido de forma considerable en la última década de los ochenta, al perder en torno a cuatro puntos a nivel nacional y cinco puntos en la Comunidad de Madrid. Por tanto, el régimen de tenencia dominante tanto en el conjunto del país, como en la Comunidad de Madrid, es el de propiedad. En este último Censo de 1991, el 76,9 % de los hogares madrileños residían bajo este régimen de tenencia, mientras que la representación de los hogares que se encuentran bajo la opción del alquiler apenas alcanza el 16,3 % de los mismos.

Este fenómeno provoca claramente una reducción de las alternativas residenciales para los sectores de hogares con mayores dificultades de accesibilidad a la vivienda, reforzando la rigidez del sector, la crisis de accesibilidad (precios elevados y escasez de oferta) e imposibilitando, por tanto, una mayor movilidad residencial. Se puede decir que la creciente complejidad de la estructura de los hogares no obtiene una correspondencia en la unidimensionalidad del creciente predominio de la vivienda en el "monocultivo" en un sólo régimen de tenencia: el de propiedad.

Pero veamos a rasgos generales cuál es la relación causa-efecto que ha propiciado este fenómeno de la privatización:

* La vivienda en propiedad se ha ido transformando en un hábito socio-cultural y, por tanto, en una aspiración predominante en nuestra sociedad. "La ideología de la vivienda que se ha impuesto es la de las clases medias urbanas en los valores de la estabilidad, seguridad e individualidad" (Cortés, 1994a), de tal forma que se refuerzan y se consolidan unas conciencias culturales y unas imágenes sobre la vivienda que van más allá de su propia funcionalidad. Ello precisamente se corresponde con la consolidación de la familia nuclear que subjetivamente necesita de un espacio de la reproducción y de la intimidad que remite a sentimientos de seguridad. Bajo este prisma, la adquisición de una vivienda representa un hito de la trayectoria familiar para alcanzar la situación de la estabilidad deseada. Así, el hecho de la adquisición del bien vivienda tiene un sentido como posesión del espacio vital de la familia nuclear.

* La vivienda en propiedad, representa entonces el factor de estabilidad social que el empleo fijo tuvo en el pasado. Más allá del valor de uso, de la adecuación funcional de la vivienda a la composición familiar, poseer la propiedad del espacio vital de la familia es gozar de un patrimonio como capital congelado (ahorrado) que permite futuros cambios domiciliarios, operaciones mercantiles y prácticas de consumo. Por otro lado, la inversión en vivienda constituye una defensa anti-inflacionaria dada la evolución de los precios y la permanente revalorización del parque inmobiliario.

* En contraposición, el parque inmobiliario en régimen de arrendamiento se cubre, no solamente, de una aureola de valores de rechazo, sino que también presenta unas dificultades objetivas de acceso a viviendas con ese régimen. Por un lado, cabe considerar la escasa oferta de vivienda en alquiler y, por otro, las características inconvenientes de las viviendas ofertadas que en muchos casos son inadecuadas, en su tamaño, instalaciones, estado de conservación, etc... También la situación de dependencia del arrendatario, respecto del arrendador y las limitaciones impuestas por éste último que suelen dificultar las inversiones en mejoras de la vivienda, a lo que hay que añadir el alto precio derivado en gran medida de la escasez de la oferta -incluso a veces las rentas de

alquiler resultan ser más elevadas, o así se perciben, que los pagos fraccionados de una compra a crédito aplazado-, y la temporalidad de los contratos.

Pero también es cierto que esos deseos de estabilidad y seguridad son inalcanzables para diversos tipos de hogares, sobre todo cuando la exclusividad de la propiedad se impone en un contexto en el que se desarrolla una diversificación de determinadas estructuras de hogares que se inscriben en la provisionalidad que define su ciclo vital y que precisan igualmente de una oferta de alojamientos no definitivos. La oferta de vivienda en arrendamiento es considerada como una opción para la transición residencial de determinados sectores de hogares no nucleares o monoparentales que, en ocasiones y en última instancia, desembocarán en situaciones de estabilidad nuclear.

Desde estas consideraciones se hace una lectura, desde la que no puede negarse hoy que el régimen de tenencia es un indicador de la diferenciación social, dado que la distribución del mismo ofrece una correspondencia con determinados estratos, características y categorías sociales que a su vez se distribuyen en determinadas áreas de la ciudad (Alguacil, Denche 1992). Como consecuencia de este carácter residual del arrendamiento de viviendas, este régimen tampoco puede ser una alternativa para todos los tipos de hogares.

Si bien, el carácter flexible que a pesar de su expresión residual conserva el régimen en arrendamiento, permite advertir cómo aún puede tener interés para aquellos hogares conformados por jóvenes recientemente emancipados. Como ejemplo de ello y ciñéndonos al caso de Madrid municipio, encontramos cómo un 27 % de los inquilinos son menores de 29 años, mientras que esa misma representación entre los mayores de 60 años es de un 24 % (Colectivo EMIC, 1991). Precisamente la extinción de este régimen de tenencia nos remite a las dificultades apuntadas para la emergencia y desarrollo de ciclos vitales pre-nucleares y post-uninucleares.

En síntesis, la naturaleza de ser inquilino nos ofrece una doble vertiente, entre aquellos hogares que por provisionalidad precisan de una vivienda no definitiva y entre aquellos otros que por imposibilidad se ven obligados a acomodarse al arrendamiento. Ello tiene su traducción en ciertos rasgos de ambivalencia que se manifiestan según la edad, entre jóvenes y mayores, y según el tamaño de los hogares, entre hogares con pocos miembros y hogares con muchos miembros. En los datos presentados en el cuadro 2.1.⁶ podemos apreciar esa doble vertiente en lo que respecta a los tipos de hogares.

⁶ Los subtipos de hogares reflejados en los cuadros, según la edad, se refiere siempre a la edad de la Persona Normalizada de Referencia (PNR).

Cuadro 2.1. Distribución del tipo de hogares, en términos relativos (%) según el régimen de tenencia de la vivienda. Comunidad de Madrid.

Horizontal	PROPIEDAD	CEDIDA	ALQUILER	OTROS	TOTAL
Unipersonales	67,0	4,9	24,2	3,9	100
- 35 Años	46,8	7,2	40,2	5,8	100
35 a 60 Años	68,7	3,7	23,8	3,8	100
60 y + Años	75,4	4,9	20,2	3,5	100
Pluripersonales	56,5	4,7	34,9	3,9	100
emparentados	64,9	4,9	26,2	4,0	100
no emparentados	39,4	4,4	52,6	3,6	100
Matrimonios-parejas uninucleares sin hijos	75,7	4,9	17,0	2,4	100
- 35 Años	65,6	5,9	25,8	2,7	100
60 y + Años	80,0	4,2	13,4	2,4	100
Matrimonios-parejas uninucleares con hijos	81,9	3,8	12,2	2,1	100
- 35 Años	72,4	5,8	18,7	3,1	100
60 y + Años	80,2	4,0	13,4	2,4	100
Matrimonios- parejas extensos	79,1	3,9	14,3	2,7	100
Padre solo con hijos	74,0	3,9	18,2	3,9	100
Madre sola con hijos	72,5	3,9	20,2	3,4	100
Múltiples	73,2	5,7	17,3	3,8	100
TOTAL HOGARES	76,9	4,1	16,3	2,7	100

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

Si acogemos el régimen de tenencia en alquiler como aspecto diferenciador adecuado para lo que se ha venido diciendo anteriormente, podemos comprobar cómo son aquellos tipos⁷ de hogares más "desviados" de la familia moderna, los que presentan un mayor porcentaje de arrendamientos. Así son especialmente significativos, por situarse ostensiblemente por encima de la media (16,3%), los hogares unipersonales (24,2 %), pluripersonales (34,9 %), padre solo con hijos (18,2 %), madre sola con hijos (20,2 %) y múltiples (17,3 %), en éstos últimos sobre todo si consideramos, como una referencia que se diferencia de la vivienda en propiedad, la elevada proporción de estos hogares que residen en viviendas cedidas (5,7 %).

7 Adoptamos aquí una particular clasificación de hogares adoptados que presenta cierta utilidad para reforzar el hilo argumental de este trabajo. En todo caso, no es sino una variante de los tipos de hogares adoptados en el informe monográfico del Tomo V (Requena, 1993). Ahora bien, habría que poner el acento en el hecho de que los hogares extensos sólo se corresponden a situaciones de matrimonio o pareja, excluyendo a los monoparentales con otras personas que quedan incluidos en éstos. Por otro lado, en los segmentos de edad de los matrimonios o parejas uninucleares se ha querido resaltar más el contraste entre sus polos opuestos: jóvenes (-35 años) y mayores (60 y más años).

Ahora bien, si tomamos el punto de vista de la variable edad, podemos confirmar cómo la representación del arrendamiento se dispara en los unipersonales con menos de 35 años (40,2 %) hasta el punto de duplicar el porcentaje presentado por los mayores de 60 años (20,2 %). Aunque más relevante, por su mayor peso específico, es la incorporación de los matrimonios o parejas uninucleares donde la persona de referencia es menor de 35 años, y de forma especialmente llamativa entre los que no tienen hijos (25,8 %). Se deduce, en consecuencia, que la formación de nuevos hogares se produce y se hace posible, en muchos casos, a través de la opción del arrendamiento en su primera vivienda, siendo más frecuente esta alternativa de lo que se pudiera pensar.

Otro dato de interés, observando la única diferenciación posible entre sexos, es el contraste entre los hogares monoparentales, donde las mujeres solas con hijos evidencian mayor inestabilidad habitacional al presentar una mayor presencia del arrendamiento que sus homólogos masculinos. La fragilidad de las mujeres con cargas familiares, tanto en su vertiente de viudas, como en su condición de separadas o divorciadas, viene explicada por la pérdida de los ingresos del componente masculino, que suele estar mejor situado en el mercado laboral, pero sobre todo en el caso de las mujeres que han sufrido esa experiencia de ruptura en su convivencia, suelen ser las más perjudicadas, viéndose en la disyuntiva de tener que buscar un nuevo alojamiento o de incluso regresar a la vivienda de los padres.

Cuadro 2.2. Distribución del tamaño de hogares, en términos relativos (%) según el régimen de tenencia de la vivienda. Comunidad de Madrid.

	PROPIEDAD	CEDIDA	ALQUILER	OTROS	TOTAL
1	67,0	4,9	24,2	3,9	100
2	73,6	4,4	19,2	2,8	100
3	76,7	4,3	16,5	2,5	100
4	82,8	3,5	11,6	2,1	100
5	82,3	3,5	12,0	2,2	100
6	79,4	3,9	14,0	2,7	100
7	75,0	5,0	16,6	3,4	100
8 y más	68,6	6,9	19,3	5,2	100
TOTAL HOGARES	76,9	4,1	16,3	2,7	100

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

En función del número de miembros por hogar (ver cuadro 2.2), también se manifiesta una significativa caracterización que merece nuestra atención. Es claro que la propiedad es dominante en todos los tamaños de hogares, aunque cabe destacar cómo

los hogares de cuatro y cinco miembros son los que tienen una mayor representación de la propiedad de la vivienda, más de cuatro de cada cinco hogares. Por el contrario, los que obtienen una mayor dependencia de los propietarios de la vivienda que ocupan, ajenos al propio hogar (alquiler, cedida y otros), son aquellos hogares, o con pocos miembros, o bien con una composición alta. Es decir, la ambivalencia se manifiesta de tal forma que la inestabilidad del habitar se concentra en aquellos hogares con uno o dos miembros, y en aquellos hogares que superan los siete miembros. En todo caso, son los hogares unipersonales los que alcanzan mayor porcentaje de inquilinos, mientras que los hogares múltiples son los que alcanzan mayores proporciones en cuanto a las viviendas cedidas (6,9 %) y viviendas en otras situaciones (5,2 %).

Las características de las viviendas en función del régimen de tenencia

La no propiedad de la vivienda (alquiler, cedida y otras situaciones) no sólo determina una cierta discriminación en función del factor inestabilidad que conlleva, sino que también los hogares que se encuentran en situaciones de no propiedad de su vivienda parece que presentan ciertos niveles de inadecuación, dadas las menores superficies disponibles y las peores condiciones de habitabilidad por carencia de instalaciones en las mismas.

En otros estudios se ha constatado cómo las viviendas en alquiler del municipio de Madrid presentan menores superficies que las viviendas en propiedad: el 40 % de las viviendas arrendadas no superan una superficie de 50 m², mientras que las viviendas de estas superficies en régimen de propiedad representan tan sólo un 15 %, términos que se invierten si consideramos las viviendas de más de 90 m² (Colectivo EMIC, 1991). Si bien, los datos del Censo de 1991 para toda la Comunidad (ver cuadro 2.3) nos presentan una superficie media por persona en el hogar para las viviendas en alquiler que es igual a la media de este régimen de tenencia. Los datos vendrían a corroborar esa discriminación si añadimos las viviendas cedidas y las de otras situaciones, y sobre todo, si consideramos, como hemos visto, el hecho de que las viviendas en alquiler presentan un tamaño del hogar muy reducido. Factor que provoca una menor superficie media por persona del hogar.

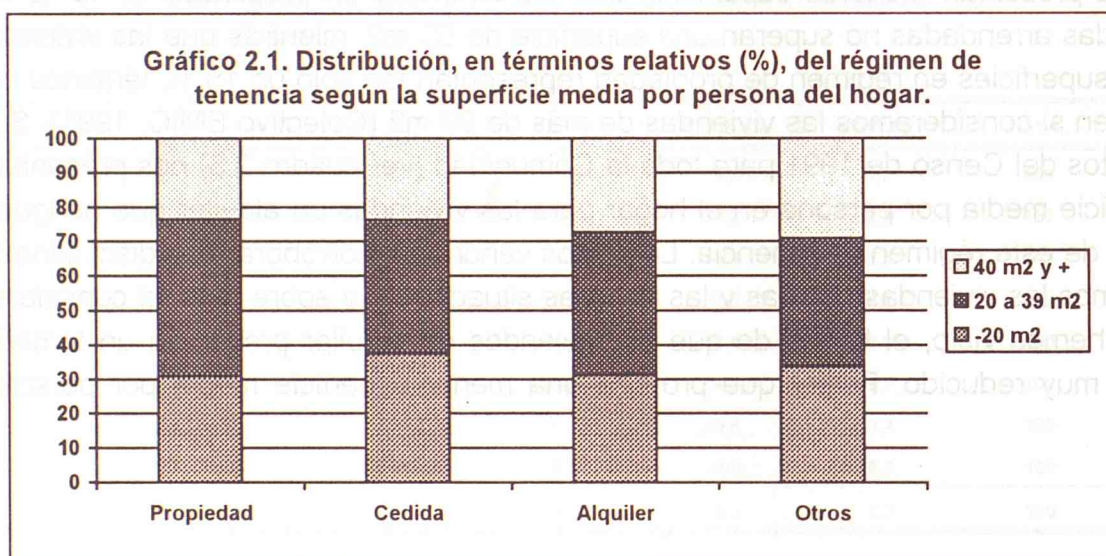


Cuadro 2.3. Distribución, en términos relativos (%), de la media de metros cuadrados por persona, según el régimen de tenencia. Comunidad de Madrid.

	PROPIEDAD	CEDIDA	ALQUILER	OTROS	TOTAL
- de 20 m ²	75,9	5,0	16,2	2,9	100
de 20 a 39 m ²	78,9	3,7	15,2	2,2	100
de 40 m ² y más	74,6	4,0	18,2	3,2	100

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

Con mayor claridad se puede apreciar lo que se dice si observamos el gráfico 2.1., donde queda de manifiesto cómo la distribución del régimen de tenencia según las superficies medias inferiores a 20 m² por persona, obtienen mayor representación en la forma de tenencia de no propiedad que en el régimen de propiedad de la vivienda. No obstante, tanto el alquiler como el resto de formas de no propiedad presentan un posicionamiento ambivalente, ya que obtienen también mayor amplitud en la superficie media de más de 40 m² por persona. Tanto el peso de los hogares unipersonales, como las mayores superficies de las viviendas en estas formas de tenencia en el centro de Madrid y en el espacio rural vienen a explicar esta paradoja.



Más esclarecedor que la superficie disponible por miembro del hogar, son las instalaciones básicas con que cuentan aquellos que no son propietarios de las viviendas

donde residen. Así, el cuadro 2.4 deja de manifiesto cómo los hogares cuya condición es la de arrendatarios y, en general, todos los que no son propietarios, mantienen un nivel de equipamientos en la vivienda muy deficiente en comparación con los hogares que han alcanzado el status de propiedad. Es significativo cómo el 64 % de los hogares con tenencia en arrendamiento tienen algún tipo de carencia en sus instalaciones, siendo más llamativo aún el hecho de que los inquilinos sin ningún tipo de equipamiento básico tripliquen sobradamente esos valores respecto de los que son propietarios, a lo que hay que añadir que el 19,1 % de esos hogares se encuentren o bien sin baño, o bien sin agua caliente, es decir siete puntos por encima de los valores alcanzados por los hogares que son propietarios de sus viviendas.

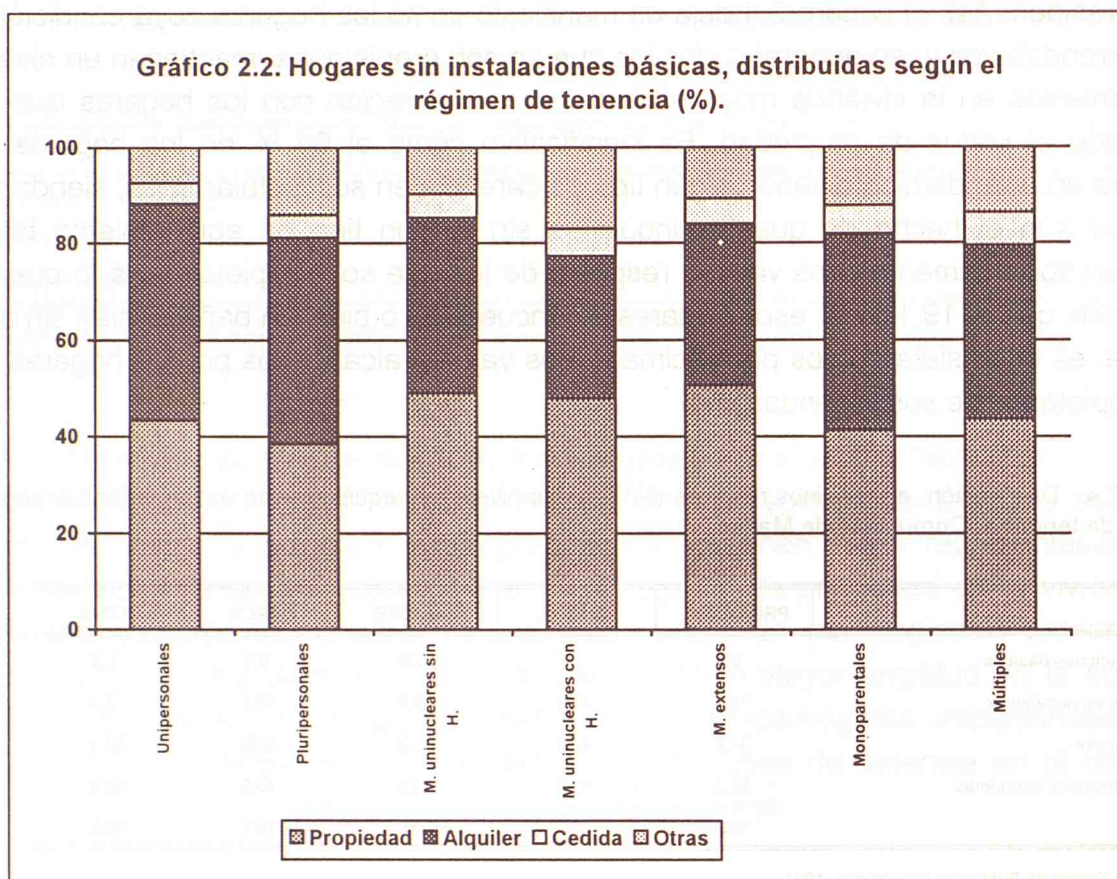
Cuadro 2.4. Distribución, en términos relativos (%), de los niveles de equipamiento en las viviendas según el régimen de tenencia. Comunidad de Madrid.

	PROPIEDAD	CEDIDA	ALQUILER	OTROS	TOTAL
Sin instalaciones básicas	0,8	1,7	3,0	6,1	1,3
Sin baño o agua caliente	12,2	12,9	19,1	13,1	13,4
Sin calefacción	34,8	43,0	41,8	40,3	36,4
Con instalaciones completas	52,2	42,4	36,1	40,5	48,9
TOTAL	100	100	100	100	100

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

Considerando ahora los tipos de hogares según tengan un nivel deficiente de instalaciones⁸ (ver gráfico 2.2), comprobamos que las formas de tenencia de no propiedad obtienen un mayor peso relativo en relación a la representación que tienen en cada uno de los tipos de hogares. Esa desagregación más pormenorizada nos permite identificar cómo los hogares unipersonales y pluripersonales arrendatarios (44,9 % y 42,6% de inquilinos con instalaciones deficientes, respectivamente) son los que sufren mayores carencias, aunque habría que añadir a éstos, los hogares monoparentales y múltiples al considerar otros regímenes de no propiedad (cesión y otros) entre los que estos hogares presentan unos valores de deficiencias muy elevados. De los hogares con un nivel insuficiente de instalaciones, tan sólo los matrimonios o parejas extensos superan el 50 % entre los que son propietarios.

⁸ En este caso hemos considerado como nivel deficiente de instalaciones la suma de todos aquellos hogares sin ningún tipo de instalación, más los que no cuentan con baño o con agua caliente.



Evolución del régimen de tenencia de las viviendas según el tipo de hogares.

Todo parece indicar que la dinámica seguida por el régimen de tenencia tiene una cierta reciprocidad en la propia evolución de los hogares en viviendas familiares. Esta evolución ya se ha tratado en otras monografías (Requena, 1993), sin embargo, queremos resaltar cómo son aquellos hogares más desviados del modelo imperante de familia nuclear los que más han crecido en la década de los 80 y cómo se sitúan en proporciones que como mínimo duplican el incremento del total de hogares (14,7 %). Se trata de los hogares múltiples que han crecido en un 95,1 %: los hogares unipersonales, con un incremento del 47,2 % y los monoparentales, y entre éstos fundamentalmente las madres solas con hijos, que aumentan en un 31 %. Pues bien, son estos tipos de hogares los que también muestran sus rasgos diferenciales, en un sentido discriminativo, en la evolución mantenida sobre la tenencia de las viviendas que ocupan.

Cuadro 2.5. Incremento, en términos relativos (%), 1981-1991 del régimen de tenencia según los tipos de hogares. Comunidad de Madrid.

	PROPIEDAD PAGADA	PROPIEDAD CON PAGOS PENDIENTES	ALQUILER	OTRAS FORMAS
UNIPERSONALES	91,1	- 4,1	6,2	56,5
PLURIPERSONALES	14,0	-46,9	- 7,9	- 3,6
M.UNINUCLEARES SIN HIJOS	63,0	-19,9	-13,4	12,3
M.UNINUCLEARES CON HIJOS	61,5	-30,1	-21,5	- 6,5
M. EXTENSOS	2,2	-50,6	-43,5	-20,5
PADRE SOLO CON HIJOS	67,4	-29,1	- 4,8	12,3
MADRE SOLA CON HIJOS	92,3	- 8,0	6,5	44,4
MULTIPLES	143,6	27,0	56,5	179,3
TOTAL DE HOGARES	59,8	-27,7	-13,2	8,2

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

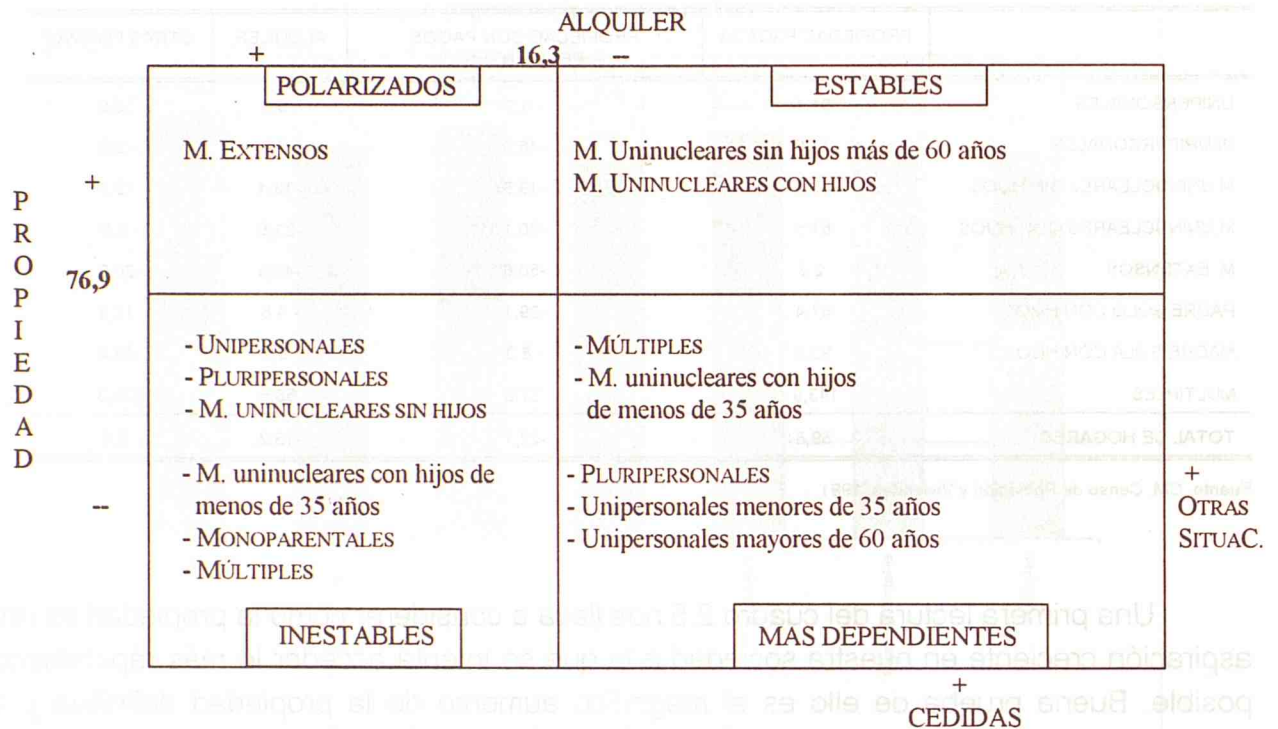
Una primera lectura del cuadro 2.5 nos lleva a considerar cómo la propiedad es una aspiración creciente en nuestra sociedad a la que se intenta acceder lo más rápidamente posible. Buena prueba de ello es el magnífico aumento de la propiedad definitiva y el decrecimiento de la propiedad no consumada. Si bien en ésta forma de tenencia no definitiva, ya podemos observar que el único tipo de hogares que han crecido en su situación de endeudamiento son los formados por varios núcleos y cómo son los hogares unipersonales, con un decrecimiento de un 4 % y las madres solas con hijos con un 8 %, los tipos de hogares que menos decrecen.

Por otro lado, se refuerza el sentido discriminante cuando comprobamos cómo en el régimen de alquiler decrecen todos los tipos de hogares a excepción de éstos tres tipos, que presentan un incremento positivo en éste régimen de tenencia, presentando así cotas más elevadas de inestabilidad habitacional.

El posicionamiento de los tipos de hogares según el régimen de tenencia

En síntesis, se podría confirmar que a través del análisis del régimen de tenencia, podemos identificar determinadas estructuras de hogares que también se distancian de la familia nuclear moderna en la forma de habitar y, normalmente, con mayores dificultades de acceso a la vivienda, mantenimiento en la misma y adecuación a sus características. Fundamentalmente la inestabilidad habitacional a la que se ven abocados estos hogares, testificado por las formas de tenencia de no propiedad, viene acompañado de carencias en la vivienda que marcan una cierta precariedad habitacional. El posicionamiento de los distintos tipos de hogares lo podemos reflejar a través del siguiente cuadro de tipologías:

Gráfico 2.3. Posicionamiento de los tipos de hogares según los valores medios de alquiler y propiedad



2.2.- Tipos y tamaños de hogares en relación a la superficie de la vivienda

Si la estabilidad es un deseo primordial a la hora de acceder a una vivienda, connotado de valores imperantes en nuestro sistema social, igualmente sobre el tamaño de la vivienda prevalecen unos valores culturales y unas imágenes que se encuentran retroalimentadas por la propia oferta del mercado inmobiliario. Es decir, la oferta ha ido construyendo unas tipologías de vivienda, en diseño y superficies, a imagen y semejanza de la familia nuclear dominante. Es un modelo habitacional que por su difusión social de carácter exclusivista se erige en aspiración de la mayoría de los nuevos hogares, de hecho algunos estudios (EUSA, 1990) demuestran como los jóvenes aspiran mayoritariamente a acceder a una vivienda en propiedad, de no menos de 80 m₂ y de tres dormitorios, y tan sólo un 22 % de los jóvenes se inclinan a una opción en régimen de alquiler, porcentaje, sin embargo, que duplica la obtenida entre la demanda normalizada de vivienda en su conjunto.

"Entre 1981 y 1991 la superficie media del conjunto de las viviendas ocupadas (principales + secundarias) creció desde 76,24 m² en el año 1981 hasta 79,44 m² en el año 1991" de tal forma que "el descenso del tamaño de los hogares contrasta con una elevación de la superficie media de las viviendas madrileñas que gana 3,9 metros cuadrados entre 1981-1991, lo que supone en términos agregados un incremento del 14 % en la superficie media por habitante que alcanza en 1991 los 24,6 metros cuadrados" (Cortés, Leal 1995). Ello es buena muestra de como los valores culturales de los sectores medios urbanos, que son los que han tenido una capacidad real de demanda sobre el mercado inmobiliario, en alguna forma han ido marcando el modelo de la vivienda de nueva construcción.

Sin embargo, de una parte, esa homogeneidad del sistema inmobiliario ha desatendido la creación de viviendas a medida de otros tipos de hogares, en fase de formación o disolución, con otros requerimientos en cuanto a la disponibilidad de superficies, de piezas y de distribución interior. De otra, la rigidez del mercado hace difícil la movilidad residencial, por lo que obliga a los hogares a acceder a una "vivienda para toda la vida" sin tener oportunidad de ir adaptándose a soportes habitacionales en función de los cambios psico-biológicos de los miembros del hogar.

Así, cuando se busca un alojamiento en el inicio de la vida independiente, las necesidades de espacio son reducidas (para uno o dos miembros) y la aspiración por la vivienda normalizada de imagen estándar con más de 90 m² y 3/4 dormitorios suele ser inalcanzable en la coyuntura actual de "crisis de accesibilidad", y motivo, en muchas ocasiones, del retraso en la emancipación del núcleo originario. En ese contexto, la opción por la emancipación hace prevalecer unos criterios de adecuación a la composición familiar inicial en superficies y número de habitaciones, sin prever la proyección futura del número de miembros de la familia, por lo que generalmente con el crecimiento del hogar se provocará situaciones de hacinamiento o al menos de incomodidad habitacional.

En consecuencia hay una clara relación entre los estadios de los "ciclos vitales" de la familia y la superficie de la vivienda que, por otro lado, se encuentra sujeta a la subjetividad de los valores sociales imperantes en cada momento. Ello hace difícil establecer criterios que sean comúnmente aceptados para elegir un indicador que establezca distinciones en cuanto a la relación residentes-superficie. El denominado grado de hacinamiento se mide relacionando el número de personas en el hogar con los metros cuadrados disponibles o el número de habitaciones del alojamiento. En este último caso el diseño de la tabulación censal no permite una distinción entre el tipo de piezas de la vivienda y, por tanto, el indicador más adecuado a utilizar sería la media de m² por persona del hogar.

Ahora bien, ¿cuál es la frontera entre hacinamiento y desahogo habitacional?. Una interesante investigación pionera del año 1981 (Alvira y otros, 1981) establecía los 16 m² por persona como delimitación de las situaciones de hacinamiento. Si bien tras el tiempo transcurrido y tras los profundos cambios acaecidos, donde el parque inmobiliario se ha modernizado, a la par que se establecen nuevos valores que se asumen a través de la construcción social de un determinado modelo de superficies de la vivienda y del tamaño de la familia nuclear; podría decirse que la imagen social de la vivienda y de la familia se sintetiza en un modelo definido por los 90 m² y los cuatro miembros. Desde esas consideraciones podríamos aceptar la existencia de un cierto nivel de hacinamiento entre aquellos hogares que no superen los 20 m² por persona en la vivienda.

Ello nos permite un análisis de las disponibilidades diferenciadas de la calidad habitacional, en términos de superficies, en los que interviene además de la composición familiar, otras variables como el tipo de hogar y la edad de la persona de referencia. Lógicamente esas variables se interrelacionan, ya que determinados tipos de hogares se corresponden con una específica horquilla en el número de miembros, al igual que la edad de la persona de referencia (fundamentalmente los más jóvenes y los mayores de 60 años), tiene una mayor correspondencia con los hogares de más reducido tamaño.

Un total del 31,3 % de los hogares madrileños presentan unas superficies que no superan los 20 m² (ver cuadro 2.6), aunque la distribución por tipo de hogares no puede ser más desigual. En este sentido, en los hogares unipersonales ni siquiera llega al 1 % los que cuentan con unas superficies mínimas, mientras que en el extremo opuesto encontramos a los hogares con dos o más núcleos que presentan un 78,6 % de hogares con un cierto grado de hacinamiento. A estos últimos hogares múltiples, habría que añadir los matrimonios o parejas uninucleares con hijos y los extensos, siendo ambos los que se sitúan con unos valores muy por encima de los valores medios.

Si consideramos que habitar con más de 40 m² es un indicativo de desahogo espacial, en esta situación se encuentran los hogares unipersonales, entre los que cerca del 90 % superan ese nivel. Igualmente presentan valores por encima de la media aquellos tipos de hogar que se relacionan con composiciones reducidas, como son los hogares pluripersonales (31,9 %), los matrimonios o parejas uninucleares sin hijos (38,7 %) y los padres solos con hijos (25,9 %).

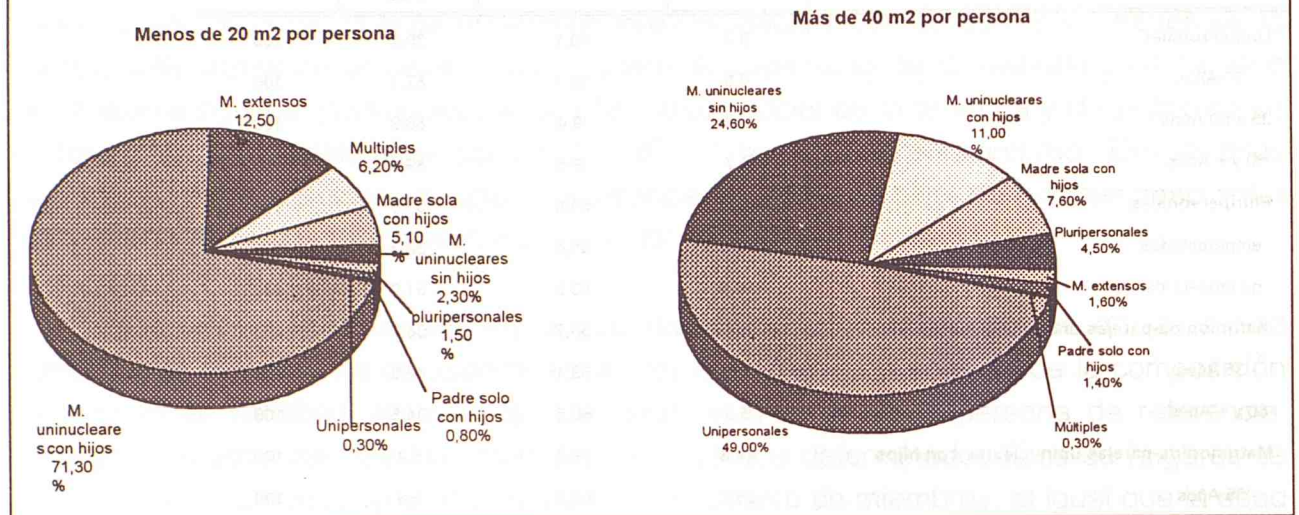
Cuadro 2.6. Distribución del tipo de hogares, en términos relativos (%) según la superficie media por persona en el hogar. Comunidad de Madrid.

	- de 20 m ²	de 20 a 39 m ²	de 40 m ² y más	TOTAL
Unipersonales	0,7	10,1	89,2	100
- 35 Años	0,8	12,1	87,1	100
35 a 60 Años	0,7	9,4	88,2	100
60 y + Años	0,7	9,8	89,4	100
Pluripersonales	13,5	54,6	31,9	100
emparentados	12,3	55,4	32,3	100
no emparentados	16,0	53,0	31,0	100
Matrimonios-parejas uninucleares sin hijos	4,6	56,7	38,7	100
- 35 Años	4,3	53,1	42,6	100
60 y + Años	5,0	60,5	34,5	100
Matrimonios-parejas uninucleares con hijos	44,8	49,8	5,4	100
- 35 Años	33,1	63,3	3,6	100
60 y + Años	38,0	54,3	7,7	100
Matrimonios-parejas extensos	59,5	34,7	5,8	100
Padre solo con hijos	19,0	55,1	25,9	100
Madre sola con hijos	20,7	55,3	24,0	100
Múltiples	78,6	18,5	2,9	100
TOTAL HOGARES	31,3	44,5	24,2	100

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

Desde esa óptica podemos establecer los perfiles de hogar más extremos. Por un lado, los que presentan un mayor grado de hacinamiento corresponderían a los matrimonios o parejas uninucleares con hijos, ya que entre el total de hogares que presentan menos de 20 m², un 71,3 % (teniendo en cuenta que representan un 49,8 % del total de hogares) de éstos estarían bajo este epígrafe; mientras en el lado opuesto estarían los hogares unipersonales que casi alcanzarían un 50 % (considerando que del total de hogares tan sólo representan un 13,3 %) entre el total de hogares que computan más de 40 m² por persona.

Gráfico 2.4. Distribución de la superficie media por persona según el tipo de hogar



El análisis por edades también presenta un enorme interés, ya que "la vivienda en la que viven los hogares jóvenes tiene un tamaño medio de 70 metros cuadrados, casi nueve metros menos que la (media) de la Comunidad de Madrid (78,73 m²)" (Cortés, Leal, 1995). Por lo tanto, la vivienda comandada por jóvenes es de un tamaño más reducido y su menor composición familiar hace que se inviertan los términos al considerar las superficies medias por persona.

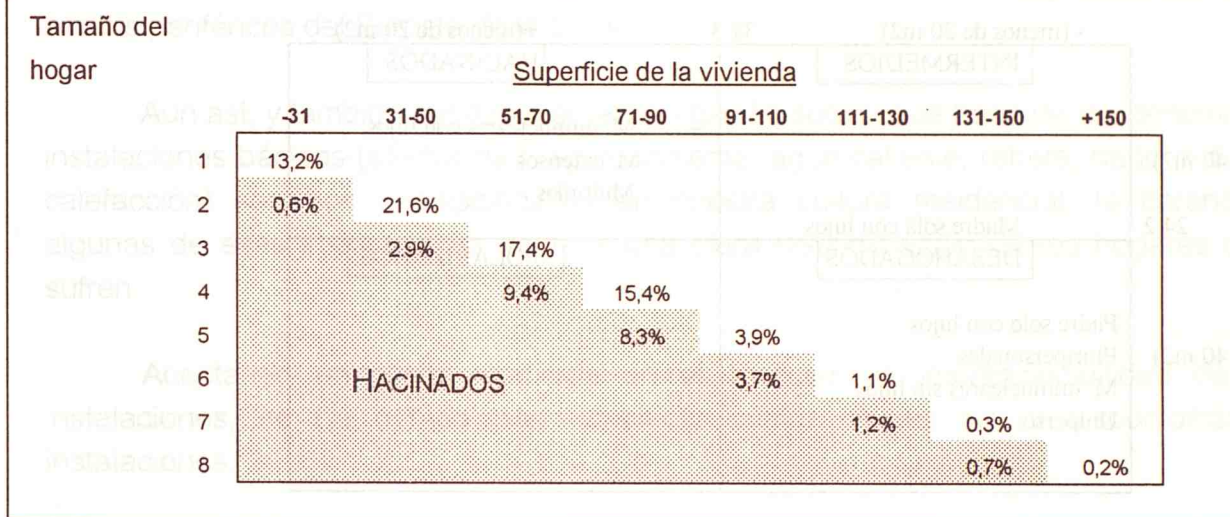
Así, entre los matrimonios y parejas uninucleares, los mayores de 60 años presentan unos valores de hacinamiento relativo que superan a los hogares con personas de referencia menores de 35 años. Tan sólo entre los hogares unipersonales los jóvenes se sitúan por encima de los otros grupos de edades, aunque de forma casi inapreciable. Ello obtiene su traslación si consideramos los miembros del hogar que poseen más de 40 metros: entre los unipersonales los jóvenes que disponen de más superficie están peor representados que el conjunto de los solitarios, e igualmente sucede con los jóvenes que son padres, pero no con aquellos que no tienen hijos, entre los que más de un 42 % presentan esa disponibilidad de superficie.

En todo caso, merece especial atención señalar cómo son los matrimonios o parejas susceptibles de tener más hijos adolescentes y/o jóvenes - los uninucleares con hijos comandados por personas entre 35 y 60 años (en los cuales una buena parte de sus moradores jóvenes no se han podido emancipar) - los que tienen menor disponibilidad de metros por miembro del hogar, indicándonos, en gran medida, los efectos producidos en

los núcleos familiares maduros por el retraso en la emancipación de sus hijos mayores que además demandan y precisan de un espacio claramente independiente y diferenciado dentro del hogar.

Finalmente, hacer una obligada referencia a los hogares monoparentales, donde nuevamente hay que reseñar las diferencias, aunque no muy significativas, entre los hogares donde el rol de persona principal recae sobre la madre y los encabezados por el padre, disparidad que nuevamente es más desfavorable para las mujeres que para sus homólogos masculinos.

Gráfico 2.5. Representación (%) de los hogares que viven en hacinamiento en la CM

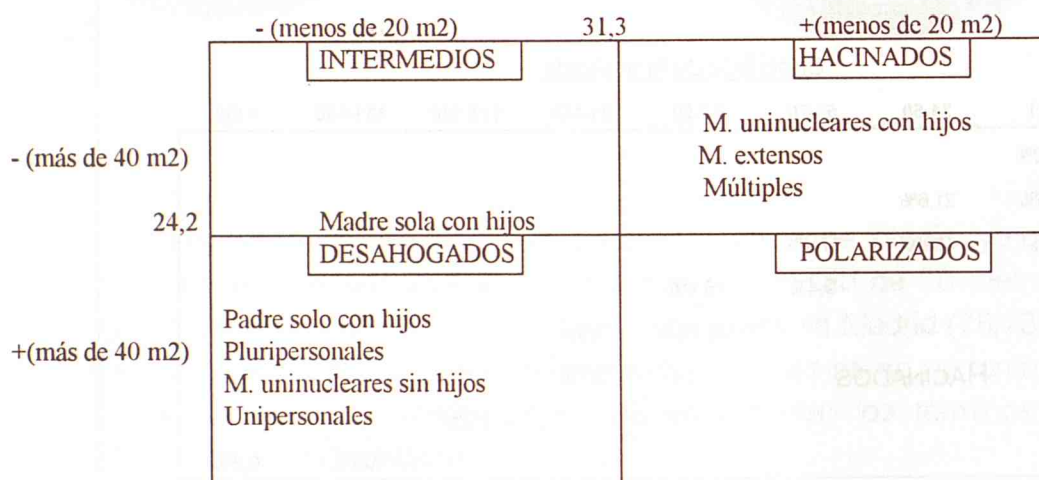


Considerando el tamaño de los hogares, el gráfico 2.5 nos muestra cómo los niveles más apreciables de hacinamiento se concentran en aquellos hogares con cuatro o cinco miembros, entre los cuales también es mayoritaria la propiedad de la vivienda. Esta asociación viene a evidenciar de nuevo las dificultades objetivas que imprime la rigidez del mercado inmobiliario para adaptarse a nuevas situaciones familiares, dado el abultado nivel de hacinamiento que persiste en los hogares de mayor tamaño. Si bien es a partir de los hogares con cinco miembros y más, donde la presencia de situaciones de hacinamiento supera a las condiciones de desahogo habitacional. Según esta relación entre tamaño de los hogares y superficies de la vivienda habría que apuntar cómo a pesar del incremento de la superficie media de las viviendas en la última década, todavía casi un 27 % de los hogares, que acogen en torno al 39 % de la población de nuestra comunidad, se mantienen en situaciones de estrechez habitacional.

El posicionamiento de los tipos de hogares según la superficie media por miembro del hogar

Para concluir podemos buscar una categorización de los hogares estableciendo el posicionamiento de cada uno de los tipos de hogares en las tendencias en las que se muestran más proclives. Para ello consideramos las dos variables más extremas, es decir la superficie media por persona menor a 20 m² y la superficie media por persona con más de 40 m², y las situamos tomando como referencia los valores medios.

Gráfico 2.6. Posicionamiento de los hogares según los valores medios de la superficie media por persona (menos de 20 m² y más de 40 m² por persona)



Así obtenemos (gráfico 2.6) como los hogares con mayores niveles de desahogo se encuentran entre aquellos que no tienen hijos o los formados por padre solo con hijos, mientras que los hogares con mayor nivel de hacinamiento son los matrimonios o parejas con hijos, los extensos y los múltiples.

2.3.- Tipos y tamaños de hogares en relación a las instalaciones en la vivienda

Es indiscutible el considerable avance que continuamente se ha ido produciendo en materia de las instalaciones en el parque inmobiliario madrileño, hasta el punto de los hogares que no disponen de instalaciones básicas son un residuo casi inapreciable desde el punto de vista estadístico. Sin duda a ello ha contribuido la abultada proporción de viviendas construidas en la década de los 80. Entre 1981 y 1991 se han edificado en la Comunidad de Madrid más de 200.000 viviendas, lo que ha significado que el parque de viviendas principales se haya incrementado en un 15,5 %, dos puntos por encima de la media nacional. Además, de esas viviendas de nueva construcción, cerca de 40.000 sitas en el municipio de Madrid proceden de programas de vivienda pública, fundamentalmente el programa de Barrios en Remodelación que en buena parte procuró la sustitución de la infravivienda (en mal estado, escasas superficies, sin instalaciones) ubicadas en los barrios periféricos del Sureste de la capital.

Aún así, y también por ello, por la divulgación social, que hace de las denominadas instalaciones básicas (electricidad, agua corriente, agua caliente, retrete, baño o ducha y calefacción) servicios imprescindibles en nuestra cultura residencial, la carencia de algunas de esas instalaciones muestra una clara discriminación de los hogares que la sufren.

Aceptando un cierto gradiente en el carácter de imprescindibilidad de esas instalaciones, se ha optado por establecer cuatro niveles en la disponibilidad de instalaciones:

- a) Sin instalaciones básicas: Sin agua corriente o sin retrete o sin electricidad (ausencia de alguna de estas instalaciones básicas).
- b) Con instalaciones básicas y sin baño o agua caliente.

El a y b los consideramos como nivel deficiente de instalaciones.

- c) Superan el nivel deficiente de instalaciones, pero no poseen calefacción (individual o colectiva).
- d) Con instalaciones completas. En este caso no distinguimos entre aquellos hogares que tienen refrigeración, instalación que tan sólo poseen el 4,5 % de todos los hogares.

Desde esa desagregación en la disponibilidad de instalaciones se puede confirmar como tan sólo un 1,3 % de los hogares no disponen de instalaciones básicas y como un 14,7 % presentan un nivel deficiente de instalaciones en sus viviendas. Por el contrario un 48,8 % de los hogares madrileños poseen lo que podemos considerar como instalaciones completas.

Cuadro 2.7. Distribución del tipo de hogares, en términos relativos (%) según las instalaciones disponibles en la vivienda. Comunidad de Madrid.

	SIN BASICAS	SIN BAÑO O AGUA CALIENTE	SIN CALEFACCION	COMPLETAS	TOTAL
Unipersonales	2,8	20,6	38,6	38,0	100
- 35 Años	2,1	10,4	40,8	46,7	100
35 a 60 Años	2,0	15,7	33,1	49,2	100
60 y + Años	3,4	25,6	40,3	30,7	100
Pluripersonales	1,5	18,2	36,1	44,2	100
emparentados	1,7	20,7	35,9	41,7	100
no emparentados	1,2	13,1	36,5	49,2	100
Matrimonios-parejas uninucleares sin hijos	1,3	14,9	40,2	43,6	100
- 35 Años	0,9	7,5	37,9	53,7	100
60 y + Años	1,6	19,3	43,5	35,6	100
Matrimonios-parejas uninucleares con hijos	0,9	10,6	34,3	54,2	100
- 35 Años	1,3	7,3	36,3	55,1	100
60 y + Años	1,1	15,1	40,0	43,8	100
Matrimonios-parejas extensos	1,0	12,4	35,1	51,5	100
Padre solo con hijos	1,7	14,0	37,9	46,4	100
Madre sola con hijos	1,6	14,9	38,2	45,3	100
Múltiples	1,6	12,4	40,2	45,8	100
TOTAL HOGARES	1,3	13,4	36,4	48,9	100

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

Las diferencias entre los tipos de hogares (ver cuadro 2.7) son nuevamente muy significativas y nos indican el carácter de precariedad de algunos tipos de hogares. En primer lugar, cabe reseñar aquellos hogares que presentan valores ostensiblemente por encima de la media (14,7 %) en cuanto a un "nivel deficiente de instalaciones". Se trata de los hogares unipersonales (23,4 %), los hogares pluripersonales (19,7 %), y en menor medida, las madres solas con hijos (16,5 %), los matrimonios o parejas uninucleares sin hijos (16,2 %) y los padres solos con hijos (15,7 %). Todos ellos igualmente, exceptuando los pluripersonales, y añadiendo los hogares múltiples, presentan valores que se sitúan por arriba de la media en cuanto a la no disponibilidad de calefacción. Por el contrario, los

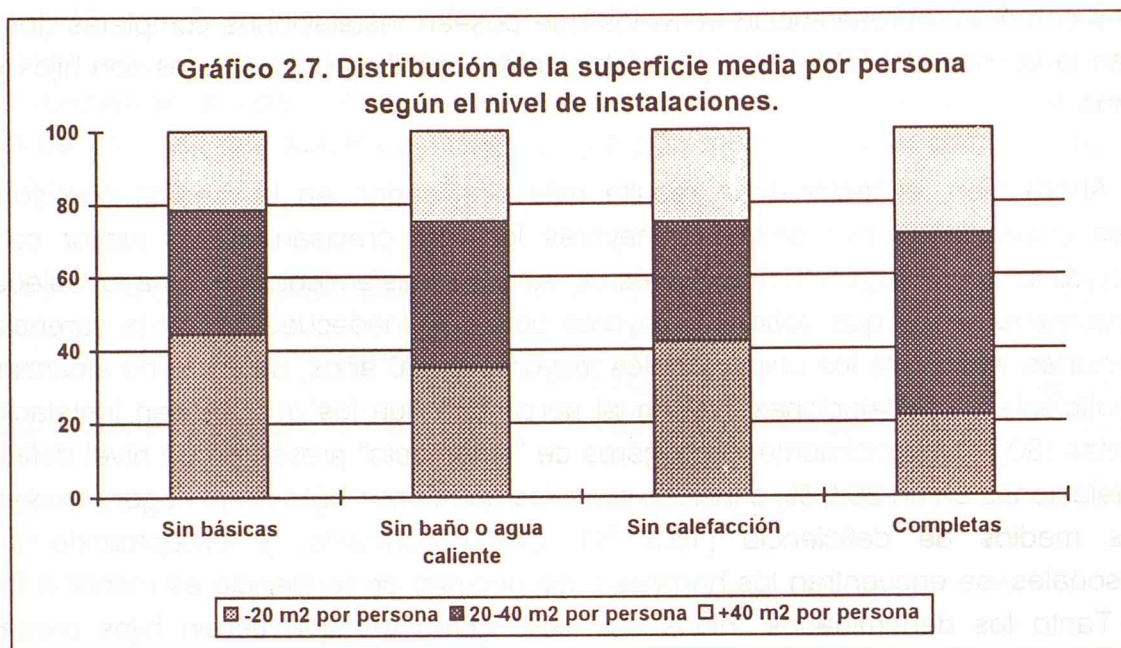
hogares con más representación entre los que poseen instalaciones completas (los que rebasan la frontera del 50 %), son los matrimonios o parejas uninucleares con hijos y los extensos.

Ahora bien, el factor edad resulta más clarificador, en la medida que son los hogares comandados por personas mayores los que precisan de un mayor confort, reconocida la mayor fragilidad física de éstos, su mayor aislamiento, y su mayor soledad; y son precisamente los que obtienen mayores cotas de inadecuación por la carencia de instalaciones. Así, entre los unipersonales mayores de 60 años, un 29 % no alcanzan un nivel suficiente de instalaciones, casi igual porcentaje que los que poseen instalaciones completas (30,7 %). Igualmente los hogares de "nido vacío" presentan un nivel deficiente de instalaciones en un 20,9 %, e incluso entre los que tienen hijos en el hogar rebasan los valores medios de deficiencia (16,2 %). Como contraste, y exceptuando a los unipersonales, se encuentran los hogares cuya persona de referencia es menor a los 35 años. Tanto los denominados "nidos sin usar" como los que tienen hijos presentan instalaciones completas en un 53,7 % y en un 55,1 %, respectivamente.

La relación entre las instalaciones de las viviendas y el tamaño de las mismas

Parece que existe una cierta relación entre los distintos aspectos que definen la inadecuación de los hogares respecto de las viviendas que ocupan según su tamaño. Así lo muestra el hecho de que cuanto menos instalaciones, menor es también la superficie media por persona del hogar y la inversa, cuanto más completa es el nivel de instalaciones mayor es la disponibilidad de espacio para cada uno de los miembros del hogar (ver gráfico 2.7).

Mientras en los hogares que no tienen instalaciones básicas la superficie media por persona no rebasa los 20 m² en el 44,6 % de los mismos, en los hogares que poseen un nivel de confort elevado esta misma proporción se reduce hasta el 21,8 %. Por el contrario, si consideramos los hogares sin instalaciones básicas que presentan un desahogo de más de 40 m² por miembro, el porcentaje de los mismos es del 21,5 %, proporción que alcanza hasta un 28,7 % en el caso de los hogares que poseen las instalaciones completas.



Evolución del nivel deficiente de las instalaciones en las viviendas según el tipo de hogares

Anteriormente ya hemos señalado como los indicadores del nivel de instalaciones en la vivienda vienen manifestando una evolución de mejoras que tienen su correlación con la reciente modernización del parque inmobiliario madrileño. De ahí que los indicadores utilizados en el cuadro 2.8 tengan esos valores negativos, que son especialmente llamativos en el decrecimiento de los hogares no dotados de baño o de ducha (63,8 %). En todo caso, parece que el ritmo de decrecimiento es menor en aquellos hogares con rasgos de mayor inestabilidad y precariedad social.

Pues bien, son los tipos de hogares que mayor crecimiento han logrado en el período intercensal los que se pueden considerar más discriminados con respecto a la disponibilidad de instalaciones en su vivienda. Así, entre los que aún no poseen agua caliente, el decrecimiento menor (-2 %) les corresponde a los hogares de personas solas, pero aún más significativo es el hecho de que entre los hogares de dos o más núcleos y en los hogares monoparentales, incluso, se incrementan desmesuradamente las condiciones en la carencia de agua caliente.

Cuadro 2.8. Incremento, en términos relativos (%), 1981-1991 del nivel deficiente en las instalaciones según los tipos de hogares. Comunidad de Madrid.

	SIN AGUA CALIENTE	SIN BAÑO NI DUCHA
UNIPERSONALES	-2,0	-45,5
PLURIPERSONALES	-27,0	-67,6
M.UNINUCLEARES SIN HIJOS	-16,0	-69,7
M.UNINUCLEARES CON HIJOS	-2,7	-75,1
M. EXTENSOS	-35,1	-81,1
PADRE SOLO CON HIJOS	-9,0	-63,9
MADRE SOLA CON HIJOS	13,4	-57,6
MULTIPLES	43,0	-34,0
TOTAL DE HOGARES	-7,7	-63,8

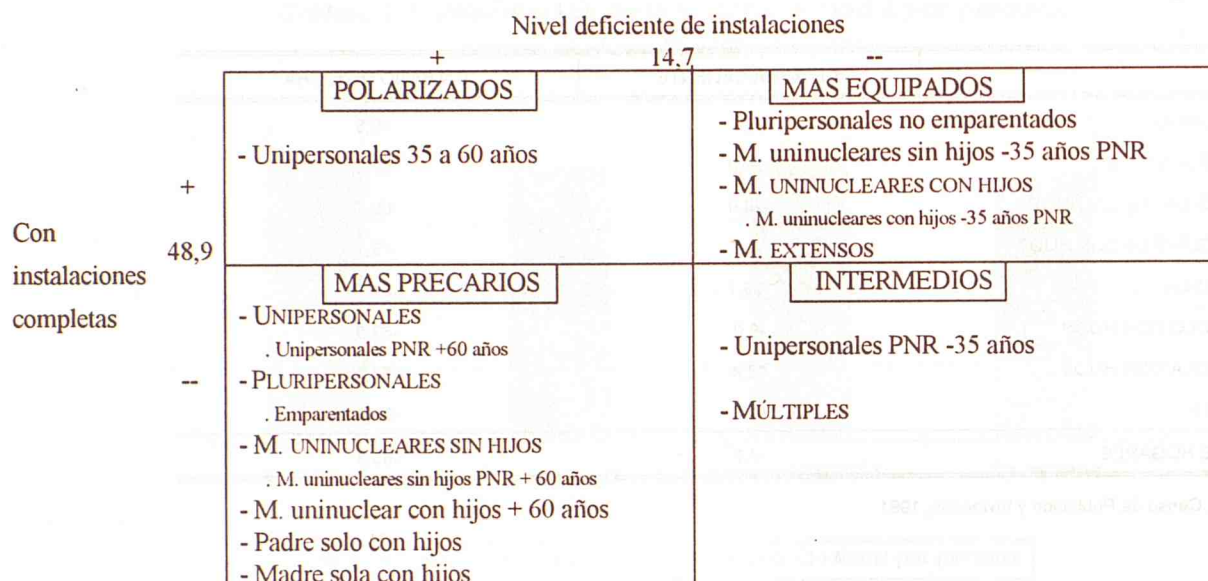
Fuente: CM. Censo de Población y Viviendas, 1991.

De igual manera acontece con la no disposición de baño o de ducha. En este caso no se producen incrementos positivos, pero nuevamente los hogares unipersonales, los hogares múltiples y los hogares monoparentales son los que manifiestan un menor ritmo de decrecimiento en la carencia de esos servicios de la vivienda.

El posicionamiento de los tipos de hogares según el nivel de instalaciones disponibles

La puesta en relación de los dos extremos del gradiente en la disponibilidad de instalaciones nos permite nuevamente una categorización de los tipos de hogar (ver gráfico 2.8), que a modo de síntesis nos permite componer el posicionamiento de los mismos. De esta forma, percibimos que en cierta situación de precariedad se encuentran los hogares que se desvían de la familia moderna (unipersonales, pluripersonales, padre y madre sola con hijos), más los que se encuentran en una situación madura o de disolución nuclear (nido vacío y matrimonios mayores con sus hijos en el hogar), en general los comandados por personas de más de 60 años. Mientras los mejor equipados, desde el punto de vista de las instalaciones disponibles, son los que obtienen mayor correspondencia con la familia nuclear moderna o los que están en vías de acceder a ese modelo, y especialmente se inscriben en esa posición las parejas o matrimonios con hijos o sin ellos comandados por personas menores de 35 años.

Gráfico 2.8. Posicionamiento de los hogares según el nivel de instalaciones.



2.4.- Distribución territorial de los hogares según las características de las viviendas

El estudio de las condiciones habitacionales de los hogares madrileños no puede pasar por alto cómo se distribuyen los tipos de hogares por zonas territoriales ateniéndose a sus condiciones de habitabilidad. En este caso hacemos hincapié en aquellos factores que limitan las condiciones de habitabilidad y que marcan ciertas pautas en la distribución espacial de los distintos tipos de hogares, es decir, lo que hemos definido como inestabilidad habitacional, el grado de hacinamiento y el nivel deficiente de instalaciones. El primer aspecto que ofrece interés es la distribución territorial de los hogares cuya tenencia de la vivienda es el arrendamiento (ver cuadro 2.9), donde podemos comprobar cómo el régimen de alquiler se distribuye por nuestra región de forma muy desigual. Ese desequilibrio queda de manifiesto al contrastar los hogares que se encuentran en régimen de arrendamiento en el municipio de Madrid con respecto a los de la Corona Metropolitana. La diferencia no puede ser más llamativa ya que el Municipio supera los nueve puntos porcentuales respecto de la Comunidad, situándose en valores intermedios el resto de Municipios no Metropolitanos y el total de la Comunidad.

Varios son los fenómenos que influyen en esa significativa diferencia y que se mueven en torno a dos aspectos que afectan especial y favorablemente para el sostenimiento del arrendamiento en el municipio de Madrid: mayor consolidación urbana y

carácter de centralidad. Es decir, la antigüedad del parque inmobiliario hace que la inercia de pautas de tenencia con cierta tradición, como el arrendamiento, muchas veces favorecido bajo la propiedad de edificios, persistan bajo un amparo legislativo (ya reformado) que ha mantenido las rentas congeladas (fundamentalmente para sectores envejecidos). Pero también, el atractivo y el interés que para determinados sectores (fundamentalmente de jóvenes y baja composición familiar) puede tener un régimen de tenencia que permite la movilidad residencial, en áreas centrales donde se concentra el mayor número de empleos y de servicios de todo tipo, hace que el mercado de los alquileres mantenga una cierta actividad y una importante rentabilidad. Conserva, por tanto, el arrendamiento en el municipio de Madrid ese doble carácter ambivalente entre lo estático y lo dinámico, que tiene su traslado en el carácter también ambivalente de los hogares, sobre todo en los unipersonales: la opción de los jóvenes solitarios y la resignación de los viejos en soledad.

Cuadro 2.9. Distribución del tipo de hogares, en términos relativos (%), para el régimen de tenencia en alquiler según zonas territoriales.

	TOTAL COMUNIDAD		MADRID MUNICIPIO		CORONA METROPOLITANA		RESTO MUNICIPIOS	
	TOTAL	ALQUILER	TOTAL	ALQUILER	TOTAL	ALQUILER	TOTAL	ALQUILER
Unipersonales	13,3	24,2	16,6	25,9	6,2	16,4	11,5	17,5
Pluripersonales	3,4	34,9	4,6	36,0	1,2	29,1	1,6	22,4
Matrimonios-parejas uninucleares sin hijos	15,4	17,0	16,1	19,2	13,2	11,7	17,7	13,5
Matrimonios-parejas uninucleares con hijos	49,8	12,2	42,7	14,7	64,7	8,1	54,1	13,8
Matrimonios-parejas extensos	6,6	14,3	6,8	16,7	6,3	8,9	5,8	11,7
Padre solo con hijos	1,2	18,2	1,5	20,1	0,9	12,1	1,3	15,0
Madre sola con hijos	7,7	20,2	9,0	21,8	5,3	14,5	5,5	18,1
Múltiples	2,5	17,3	2,7	19,2	2,0	12,6	2,5	13,2
TOTAL	100	16,3	64,5	19,3	28,6	9,9	6,9	14,4

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

Precisamente, aunque esas diferencias entre el municipio de Madrid y la Corona Metropolitana, se manifiestan en todos los tipos de hogares, se hace más ostensible entre los hogares unipersonales y menos entre los hogares con mayor madurez de consolidación, es decir, entre los matrimonios o parejas uninucleares con hijos y entre los hogares con más de un núcleo. Mientras, en el resto de municipios de la Comunidad los valores de arrendamiento que se presentan por tipo de hogares superan a la propia

Corona, excepto en el caso de los hogares pluripersonales. El peso de la costumbre del arrendamiento en los núcleos menos urbanizados se contrapone a la ruptura con el arrendamiento que ha supuesto el desarrollo de la vivienda de nueva construcción en la Corona Metropolitana.

En segundo lugar, respecto de la superficie media por persona la distribución territorial también muestra una diversidad de situaciones en razón de la zona en que se reside. Sobre todo las diferencias entre Madrid municipio y el resto de la Comunidad marcan unas pautas muy significativas. El municipio de Madrid presenta, respecto a la Corona, y con mayor distancia aún con el resto de Municipios no Metropolitanos, una menor disponibilidad de metros cuadrados por persona del hogar. Tal y como se refleja en el cuadro 2.10, tanto en los hogares que no superan los 20 m² por persona como en los que sobrepasan los 40 m², siempre los valores del municipio presentan una menor disponibilidad de superficie por persona. Ello además sucede para prácticamente todos los tipos de hogares.

Cuadro 2.10. Distribución del tipo de hogares, en términos relativos (%), para la superficie media por persona inferior a 20 m² y superior a 40 m² por persona, según zonas territoriales.

	TOTAL COMUNIDAD		MADRID MUNICIPIO		CORONA METROPOLITANA		RESTO MUNICIPIOS	
	- 20	+ 40	- 20	+ 40	- 20	+ 40	- 20	+ 40
Unipersonales	0,7	89,2	0,8	87,4	0,1	97,9	0,3	94,9
Pluripersonales	13,5	31,9	14,4	30,9	7,8	35,6	7,7	46,9
Matrimonios-parejas uninucleares sin hijos	4,6	38,7	6,3	33,0	0,6	47,6	2,2	59,3
Matrimonios-parejas uninucleares con hijos	44,8	5,4	47,6	4,9	43,1	5,2	32,7	9,3
Matrimonios-parejas extensos	59,5	5,8	59,3	5,6	62,7	5,8	49,0	8,2
Padre solo con hijos	19,0	25,9	20,2	24,9	16,4	26,5	12,5	36,6
Madre sola con hijos	20,7	23,9	21,8	23,6	18,0	23,1	13,8	32,6
Múltiples	78,6	2,9	79,7	2,0	78,3	4,2	68,6	4,9
TOTAL	31,3	24,2	30,6	26,3	34,7	18,1	23,6	30,1

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

En las diferencias entre los distintos tipos de hogar destaca cómo la mayor disponibilidad de superficie le corresponde a los hogares unipersonales que residen en la Corona (tan sólo el 0,1 % de esos hogares no alcanzan los 20 m² por persona, mientras que el 97,9 cuentan con más de 40 m²). En contraposición, los hogares con mayores niveles de hacinamiento se ubican en el municipio de Madrid, resaltando los que tienen dos o más núcleos (el 79,7 % de los hogares múltiples tienen una superficie media por persona de menos de 20 m², frente al escaso 2 % que logran superar los 40 m²). Si bien

cabe resaltar como diferencia más significativa la expresada por los hogares uninucleares sin hijos, ya que los que poseen una superficie insuficiente por persona, en la Corona no alcanzan el 1 % (0,6 %), frente al 6,3 % del municipio de Madrid. Mientras, entre los que gozan con más de 40 m² se presenta una disparidad entre ambas zonas de casi 15 puntos a favor de las parejas que residen en la Corona. Ello tiene relación con lo aportado en análisis recientes: "El tamaño medio de la vivienda en el Municipio para los hogares con matrimonios nuevos (0-5 años de antigüedad) era de 69,69 m², mientras que en la Corona se elevaba hasta los 80,60 m²" (Cortés, Leal, 1995) y se corresponde con las mejores condiciones de accesibilidad a la vivienda que encuentran las jóvenes parejas en la Corona que en el Municipio.

Por último, la distribución de los hogares con un nivel deficiente de instalaciones nuevamente viene a designar un cierto desequilibrio territorial. Según refleja el cuadro 2.11 la proporción más prominente la obtiene el municipio de Madrid (16,4 %), muy mediatizada por la presencia de viviendas inadecuadas (viviendas antiguas en el centro) y la todavía importante presencia de infraviviendas en los barrios periféricos del Sur-este. Por el contrario, la Corona Metropolitana, que presenta más de cuatro puntos porcentuales por debajo de la capital, se encuentra muy influenciada por el reciente proceso de urbanización que ha hecho disminuir la representación de las viviendas con deficiencias en las instalaciones. No obstante, y contrariamente a lo que se podría pensar, cabe reseñar cómo es la zona de los Municipios no Metropolitanos la que manifiesta una menor representación de los hogares con un nivel deficiente de instalaciones (10,6 %), indicando, junto al también reciente auge constructivo, la mayor versatilidad que ofrecen las viviendas rurales para acometer las reformas necesarias.

Cuadro 2.11. Distribución del tipo de hogares, en términos relativos (%) según el nivel deficiente de instalaciones por zonas territoriales.

Horizontal	COMUNIDAD	MADRID	CORONA	RESTO MUNICIPIOS
UNIPERSONALES	23,4	24,1	17,7	27,1
PLURIPERSONALES	19,8	20,3	14,3	23,3
M.UNINUCLEARES SIN HIJOS	16,2	17,7	13,2	12,5
M.UNINUCLEARES CON HIJOS	11,6	12,5	11,2	6,2
M. EXTENSOS	13,4	14,6	12,0	7,7
PADRE SOLO CON HIJOS	15,7	16,3	14,0	14,0
MADRE SOLA CON HIJOS	16,5	17,5	13,6	12,1
MULTIPLES	13,9	14,9	12,3	9,1
TOTAL	14,7	16,4	12,1	10,6

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

Si analizamos las posiciones de los distintos tipos de hogares, encontramos en los Municipios no Metropolitanos los valores más altos en deficiencia de instalaciones en los hogares unipersonales (27,1 %) y pluripersonales (23,3%). Claramente se trata de la población residual más envejecida que no emigró en su día y que habitan en las viviendas más antiguas de esta zona rural, ya que el resto de tipos de hogares presentan los valores más bajos de los ámbitos considerados. Más por de bajo, por tanto, de los valores presentados por la Corona, que a su vez son inferiores a los obtenidos por los distintos tipos de hogares en el municipio de Madrid.

2.5.- La calidad habitacional y los tipos de hogares: la diferenciación social a través de las condiciones de habitabilidad

Partimos de la hipótesis consistente en que los indicadores de calidad de vida, y dentro de éstos los indicadores de calidad habitacional (que son los que nos ocupan), permiten una aproximación parcial (desde un prisma determinado) a la estructura social de los distintos tipos de hogares. Anteriormente ya hemos representado gráficamente los tipos de hogares por medio de cuadros de tipologías, elaborados con indicadores referidos a sus respectivos grados de estabilidad, de disponibilidad de superficies y de instalaciones en la vivienda. Abundando, ahora, en el empeño de identificar las condiciones de vida diferenciales, según los tipos de hogares, establecemos tres indicadores que cruzan variables de sentido discriminante (ver cuadro 2.12) y que hemos denominado como indicadores de precariedad en el hecho de habitar.

De los datos del cuadro siguiente, podemos destacar el posicionamiento de cada uno de los tipos de hogares con respecto de los valores medios del total de hogares y comprobar en cuántos de los tres indicadores se sitúan por encima de esa media. Así, obtenemos un cierto gradiente relativo a la precariedad habitacional, en el que los hogares con situaciones de habitabilidad extremas corresponden a los dos tipos siguientes: los matrimonios o parejas uninucleares sin hijos cuya PNR es menor de 35 años, los cuales tienen la posición más favorable al encontrarse en cada uno de los indicadores por debajo de la media, y, en el otro polo, se encuentran los hogares múltiples, al manifestar los valores más elevados en los tres indicadores residenciales, resaltando como los hogares con mayor precariedad habitacional (ver cuadro 2.13).

Cuadro 2.12. Representación de los tipos de hogares, en términos relativos (%) según su situación de precariedad. Indicadores de precariedad habitacional. Comunidad de Madrid.

	Deficientes en instalaciones básicas y con menos de 20 m2 por persona	Deficientes en instalaciones básicas en régimen de alquiler o cesión	En régimen de alquiler y cesión y con menos de 20 m2 por persona
Unipersonales	0,5	8,7	0,4
- 35 Años	0,3	6,1	0,6
35 a 60 Años	0,4	6,0	0,4
60 y + Años	0,6	10,8	0,4
Pluripersonales	3,6	8,1	7,1
Matrimonios-parejas uninucleares sin hijos	1,7	4,4	2,2
- 35 Años	0,8	3,2	2,7
60 y + Años	2,3	5,4	2,0
Matrimonios-parejas uninucleares con hijos	7,1	2,5	8,7
- 35 Años	3,6	2,9	11,3
60 y + Años	7,7	4,0	8,0
Matrimonios-parejas extensos	9,5	3,5	11,4
Padre Solo con hijos	4,3	4,8	5,6
Madre sola con hijos	4,8	5,6	6,7
Múltiples	12,1	4,7	18,9
TOTAL	5,3	4,2	6,6

Cuadro 2.13. Frecuencia en los indicadores de precariedad habitacional. Posicionamiento desfavorable frente a los valores medios del total de hogares.

EN NINGUN INDICADOR	EN UN SOLO INDICADOR	EN DOS INDICADORES	EN TRES INDICADORES
Matrimonios-parejas uninucleares sin hijos con la PNR menor de 35 años	UNIPERSONALES	PLURIPERSONALES	MATRIMS.-PAREJAS MULTIPLES
	MATRIMS.-PAREJAS UNINUCLEARES SIN HIJOS	MATRIMS.-PAREJAS UNINUCLEARES CON HIJOS	
	PADRE SOLO CON HIJOS	Matrimonios-parejas uninucleares con hijos y con la PNR de + de 60 años	
		MATRIMS.-PAREJAS EXTENSOS/AS	
		MADRE SOLA CON HIJOS	

Para culminar la categorización de los distintos tipos de hogares parece conveniente cruzar los indicadores de precariedad habitacional con los cuadros de tipologías que se han presentado como resumen de apartados anteriores, de tal forma que nos permita una identificación adjetivable de cada uno de esos tipos de hogares. Combinamos, en consecuencia, las frecuencias en los indicadores de precariedad y en los cuadros de tipologías (ver cuadro 2.14), considerando en estos últimos sus posicionamientos de lectura negativa (inestabilidad, hacinamiento y precariedad) y sus posicionamientos de lectura positiva (estabilidad, desahogo y con equipamientos completos).

Cuadro 2.14. Posicionamiento de los tipos de hogares según la frecuencia manifestada en los indicadores de precariedad y los cuadros de tipologías.

TIPOS DE HOGARES	FRECUENCIA EN INDICADORES DE PRECARIEDAD	FRECUENCIA CUADROS DE TIPOLOGIAS		PERFIL SOCIAL
		situación negativa	situación positiva	
Unipersonales	1	2	1	Emergente potencial
- 35 Años	1	1	1	Emergente potencial
35 a 60 Años	1	1	1	Emergente potencial
60 y + Años	1	2	1	Vulnerable
Pluripersonales	2	2	1	Precarizados
M. Uninucleares sin hijos	1	2	1	Estables
- 35 Años	0	1	2	Emergente potencial
60 y + Años	1	2	1	Estables
M. Uninucleares con hijos	2	1	2	Estables-Vulnerables
-35 Años	1	1	2	Estables
60 y + Años	2	2	0	Vulnerables
M. Extensos	2	1	2	Estables-Vulnerables
Padre solo con hijos	1	2	1	Vulnerables
Madre sola con hijos	2	2	1	Precarizados
Múltiples	3	2	0	Precarizados

En función de esos indicadores elaboramos las siguientes categorías:

Emergentes potenciales de transición	Estables	Vulnerables	Precarizados
0-1-2 1-1-1	1-1-2 1-2-2	1-2-1 2-1-1 2-1-2	2-2-1 2-2-0 3-2-0
Siendo el factor negativo dentro de los cuadros de tipologías la inestabilidad (alquiler, cedida u otras situaciones)	Estables- Vulnerables: 1-2-1 2-1-2		

Así, en base a los tipos de hogares y acomodándose a los mismos, establecemos cuatro perfiles sociales que pueden ser útiles para aproximarnos a la estructura social, y también para comprender y explicar los nuevos comportamientos residenciales.

* Sectores Precarizados.- De magnitud creciente en nuestra sociedades, presentan ciertos rasgos de exclusión y en ellos se ubican sectores sociales con una estructura de hogar "atípica" que, bien por factores demográficos (ciclos vitales, edad, sexo...) y/o culturales (estado civil, discriminación, desprotección social) combinados con situaciones desfavorables de habitabilidad, dejan en evidencia esa precariedad social. Podríamos considerar bajo estos supuestos a los hogares pluripersonales, a las mujeres con cargas familiares y a los hogares con más de un núcleo.

* Sectores Vulnerables.- Con algunos rasgos de precariedad, se incluyen aquí aquellos hogares de riesgo, abocados a la incertidumbre frente al hecho habitacional y social, y que, por tanto, a duras penas pueden mantener su posición intersticial dentro de la estructura social. En buena medida, y en función de sus situaciones habitacionales y laborales, este perfil social está formado por *solitarios* en edad senil, hogares uninucleares con hijos mayores, monoparentales y extensos.

* Sectores Estables.- Sectores con claros atributos de dinamismo y activismo vital, se encuentran instalados y en buena situación habitacional y posiblemente laboral. Amparan a amplios sectores de clases medias que, en buena parte, mantienen mayor representación en núcleos familiares de edad madura, con o sin hijos, cuya persona de referencia es menor de 60 años.

* Sectores Emergentes.- Sectores de hogares de creciente implantación y estructura opcional en la forma de habitar, muchas veces transicional, pero caracterizados por su escaso número de miembros (unipersonales o parejas sin hijos), mayormente de las cohortes de los jóvenes-adultos, a la vez que gozan de aceptables posibilidades de integración socioeconómica.

Variable	1994	1995	1996
...
...
...

Así, en base a los tipos de hogares y características de los hogares emergentes y de los hogares de sectores emergentes se puede concluir que el crecimiento de la estructura familiar para comprender y explicar los cambios en la estructura familiar.

* Sectores Emergentes.- De magnitud creciente en hogares emergentes y sectores emergentes y en ellos se pueden encontrar hogares con una estructura de tipo "atípico" que por sus factores demográficos y económicos, están dando lugar a un "estado civil" de "discusión" de la familia, caracterizado por la presencia de parejas con hijos en edad escolar, pero con una estructura familiar que no es la tradicional de un núcleo familiar con hijos en edad escolar y una mujer en edad de procreación.

* Sectores Emergentes.- Con algunas características de tipo "atípico" y una estructura de hogar de tipo "atípico" se puede concluir que el crecimiento de la estructura familiar para comprender y explicar los cambios en la estructura familiar.

* Sectores Estables.- Sectores con una estructura de hogar de tipo "atípico" y una estructura de hogar de tipo "atípico" se puede concluir que el crecimiento de la estructura familiar para comprender y explicar los cambios en la estructura familiar.

3.- LA VIVIENDA Y LA RELACION CON LA ACTIVIDAD ECONOMICA DE LOS HOGARES

En una primera aproximación analítica, distinguimos entre dos tipos genéricos de hogares, activos e inactivos, según la relación con la actividad económica de la persona de referencia, encontrándose en la primera situación el 67,8% de los hogares madrileños, mientras en la segunda se sitúan el 32,2% de todos ellos, es decir, en términos absolutos, 1.022.323 y 485.666 hogares, respectivamente. Comparando ambos tipos, en el conjunto de la Comunidad, resalta la acusada presencia del régimen de propiedad en ambas situaciones, ya que de cada cuatro activos o inactivos, al menos tres son propietarios de la vivienda en la que habitan. Asimismo, destaca una distribución similar de los hogares activos e inactivos entre las cuatro categorías del régimen de tenencia, aunque sí conviene matizar que entre una y otra situación se manifiestan algunas diferencias resaltables, en la medida en que hay una mayor presencia de propietarios entre los hogares donde la persona de referencia es activa, mientras entre los inactivos el régimen de alquiler adquiere una cuantía algo más elevada.

Cuadro 3.1. Hogares clasificados por régimen de tenencia de la vivienda, según relación con la actividad económica de la persona de referencia. Comunidad de Madrid.

	PROPIEDAD		CEDIDA		ALQUILER		OTROS	
	% Hor.	% Ver.	% Hor.	% Ver.	% Hor.	% Ver.	% Hor.	% Ver.
Inactivos	75,9	31,6	4,1	31,9	16,9	34,5	3,1	37,1
Activos	78,1	68,4	4,1	68,1	15,3	65,5	2,5	62,9
TOTAL	77,4	100,0	4,1	100,0	15,8	100,0	2,7	100,0

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

Si desagregamos el territorio de la Comunidad de Madrid en tres grandes zonas, tal como reflejamos en el siguiente cuadro, constatamos cómo en el municipio de Madrid (en el cuadro: M) y en la Corona Metropolitana (en el cuadro: CM) las proporciones para cada categoría del régimen de tenencia que corresponden a los hogares activos e inactivos son similares, contrastando con los Municipios no Metropolitanos (en el cuadro: MnM) donde las diferencias entre ambas situaciones adquieren cierta relevancia, ya que entre sus hogares activos el régimen de cesión y el de alquiler tienen un mayor peso porcentual

relativo, en comparación con el que tienen estas formas de acceso a la vivienda entre los inactivos residentes en ese mismo ámbito regional.

Cuadro 3.2. Hogares clasificados por régimen de tenencia de la vivienda, según relación con la actividad de la persona de referencia, para cada zona de residencia.

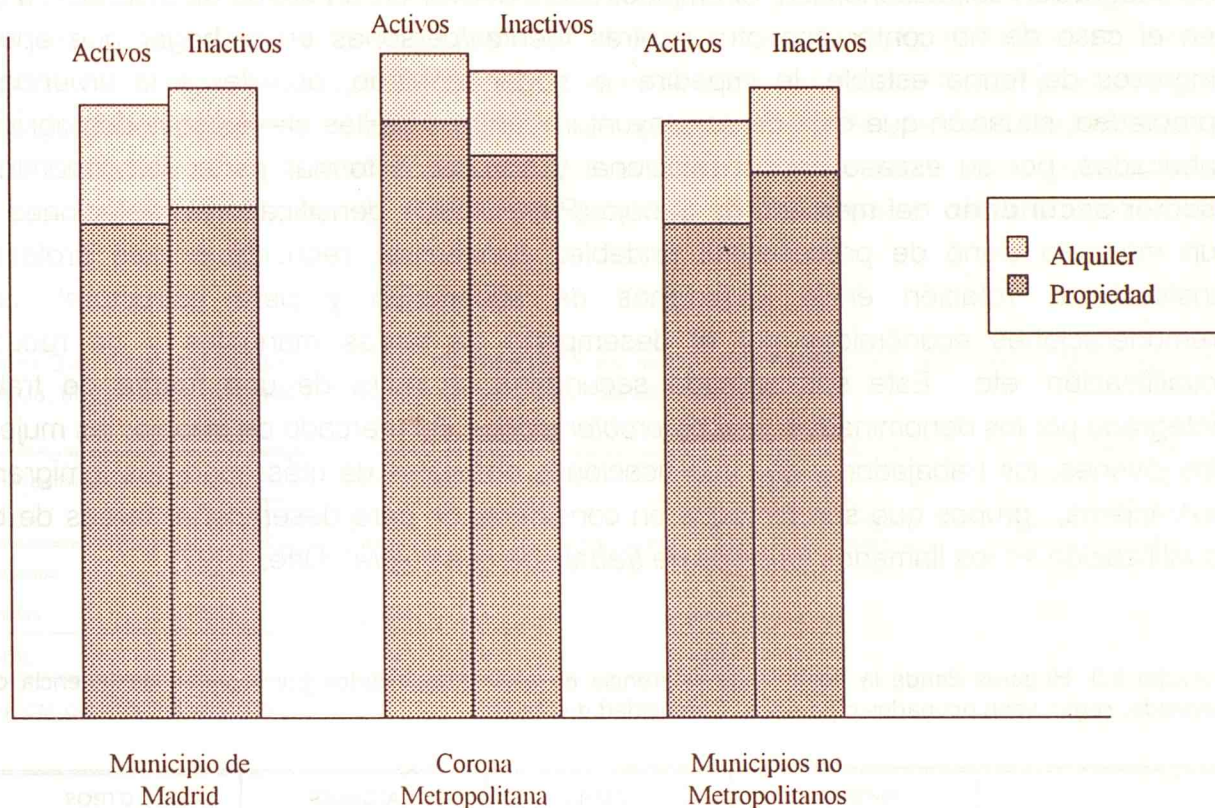
% Horizontales	PROPIEDAD			CEDIDA			ALQUILER			OTROS		
	M	CM	MnM	M	CM	MnM	M	CM	MnM	M	CM	MnM
Inactivos	73,7	85,1	79,9	4,4	2,7	3,4	18,8	10,1	12,6	3,1	2,1	4,1
Activos	73,3	86,9	74,4	4,9	2,2	6,9	18,7	9,6	15,1	3,1	1,3	3,6
TOTAL	72,9	86,3	75,9	4,8	2,3	5,9	19,3	9,9	14,4	3,1	1,5	3,7

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

De las tres zonas, los municipios que constituyen la Corona Metropolitana albergan la mayor proporción de hogares, activos e inactivos, propietarios de la vivienda en la que residen (algo más de cuatro de cada cinco hogares de esta zona), con una representación marginal del alquiler, mientras el municipio de Madrid es la zona que presenta la proporción más elevada de hogares que son inquilinos, casi un veinte por ciento. Estas diferencias tienen que ver, entre otros factores, con el período histórico en el que ha tenido lugar la producción de uno u otro espacio residencial, ya que la mayor antigüedad del parque de viviendas construido en la capital implica la coexistencia de heterogéneos modelos habitacionales, entre los que destaca el de las viviendas en alquiler de renta antigua localizadas en la Almendra Central. Además, la mayor oferta de viviendas en alquiler existente en el municipio de Madrid también obedece a las mayores rentas absolutas y diferenciales que se derivan de su capitalidad estatal y de su centralidad metropolitana, lo que garantiza óptimas rentabilidades a los propietarios de más de una vivienda que deciden arrendarlas.

Por el contrario, en la Corona Metropolitana la producción residencial se ha concentrado entre las décadas de los setenta y los ochenta, promocionándose en estos municipios unos modelos habitacionales más homogéneos, ya que tienen en común el dirigirse a satisfacer las necesidades de alojamiento que manifiestan los diversos perfiles socioculturales que engloba la tipología de la familia nuclear moderna y cuyos niveles de ingresos económicos les faculta para acceder como demandantes efectivos a la propiedad del producto vivienda ofertado por la promoción privada.

Gráfico 3.1. Hogares en régimen de propiedad y de alquiler, según actividad o inactividad de la PNR para cada zona de residencia



3.1.- Los hogares donde la persona de referencia es activa

Con respecto a los hogares madrileños donde la persona de referencia se clasifica como económicamente activa, éstos se distribuyen en dos categorías: ocupados, que engloba al 93,7% de los hogares activos, y parados, que acoge al 6,3% de aquéllos.

De su cruce con la variable régimen de tenencia, observamos que su forma de acceso a la vivienda sí va a variar dependiendo de que dicha persona esté ocupada o desempleada, pues entre los ocupados hay más propietarios de viviendas (78,8%) en relación a los parados (68,3%), a diferencia de lo que sucede en el régimen de alquiler, en el que los desempleados se significan por alcanzar el porcentaje más elevado: un 22,9% frente al 14,7% de los ocupados. En este sentido, en la columna de los porcentajes verticales del cuadro 3.3., observamos cómo los parados alcanzan una mayor representación porcentual entre los inquilinos (9,5%), que casi llega a duplicar a la que

tienen en el seno de los propietarios (5,5%), a la vez que la proporción de parados entre las categorías de *cesión* y de *otros* también es superior a la que presentan como propietarios. Es obvio que la marginación respecto a uno de los principales mecanismos de integración socioeconómica, el empleo, suele derivar en un status de insolvencia que, en el caso de no contar con otra u otras fuentes/personas en el hogar que aporten ingresos de forma estable, le impedirá, al hogar afectado, acceder a la vivienda en propiedad, situación que deja de ser coyuntural entre aquellas clases sociodemográficas abocadas, por su escaso capital relacional y cultural, a formar parte del denominado **sector secundario** del mercado de trabajo (Piore, 1983), densificado por relaciones con un marcado signo de precariedad: endeblez contractual, reducida o nula protección institucional, rotación entre situaciones de subempleo y paro estructural, bajas remuneraciones económicas por el desempeño de tareas manuales y de reducida cualificación, etc... Este sub-mercado secundario se nutre de una fuerza de trabajo integrada por los denominados '*grupos problemáticos*' del mercado de trabajo: las mujeres, los jóvenes, los trabajadores con cualificaciones obsoletas de más edad, los inmigrantes extranjeros,...grupos que son tomados en consideración para desempeñar tareas de baja cualificación en los llamados '*puestos de trabajo de cualquiera*' (Offe, 1992).

Cuadro 3.3. Hogares donde la persona de referencia es activa, clasificados por régimen de tenencia de la vivienda, según sean ocupados o parados. Comunidad de Madrid.

	PROPIEDAD		CEDIDA		ALQUILER		OTROS	
	% Hor.	% Ver.	% Hor.	% Ver.	% Hor.	% Ver.	% Hor.	% Ver.
Ocupados	78,8	94,5	4,1	92,5	14,7	90,5	2,4	89,9
Parados	68,3	5,5	4,9	7,5	22,9	9,5	3,9	10,1
TOTAL	78,1	100,0	4,1	100,0	15,3	100,0	2,5	100,0

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

La mayor relevancia del régimen de alquiler entre los hogares donde la persona de referencia está en paro es un hecho que, siendo común a las tres zonas territoriales en las que desagregamos la Comunidad, sin embargo adquiere una más elevada presencia cuantitativa en el municipio de Madrid y, en menor medida, en los Municipios no Metropolitanos. Su mayor oferta de viviendas en alquiler, especialmente en el caso de la capital madrileña, junto a una estructura de hogares compleja, dinamizada por diversos procesos demográficos y culturales, genera que el alquiler y el desempleo converjan en una cierta relación de asociación, ya que como inquilinos se encuentran uno de cada cuatro hogares de este tipo residentes en estos dos ámbitos territoriales, mientras entre los ocupados la relación de arrendatarios se reduce a uno de cada seis.

Una vez más, la zona constituida por los municipios de la Corona Metropolitana es la que acoge las mayores proporciones de propietarios tanto entre los ocupados como entre los desempleados, debido a la escasa oferta de vivienda en alquiler existente en esta zona, junto al tipo de hogar nuclear predominante en ella (matrimonios/parejas de adultos con hijos), cuyos deseos y necesidades -materiales y culturales- en el habitar se suelen dirigir hacia el régimen de propiedad, al representar éste una forma de apropiación de la vivienda que otorga la seguridad emocional y la solvencia simbólica-económica necesarias como para dotarse de una identidad psicosocial completa y valorada según las pautas y valores imperantes entre las fracciones de clase media urbana de la sociedad de consumo.

Cuadro 3.4. Hogares donde la persona de referencia es activa, clasificados por régimen de tenencia de la vivienda, según sean ocupados o parados, para cada zona de residencia.

% Horizontales	PROPIEDAD			CEDIDA			ALQUILER			OTROS		
	M	CM	MnM	M	CM	MnM	M	CM	MnM	M	CM	MnM
Ocupados	74,1	87,5	74,9	4,9	2,1	7,0	18,1	9,1	14,5	2,9	1,2	3,1
Parados	63,3	78,4	65,9	5,8	2,7	6,1	26,3	16,4	23,9	2,9	2,5	4,1
TOTAL	73,4	86,7	76,1	4,8	2,3	5,9	18,7	9,6	14,3	3,1	1,5	3,7

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

3.2.- Los hogares con todos sus miembros activos ocupados o parados

En este epígrafe vamos a comparar los hogares madrileños según sus miembros activos se encuentren en una de estas dos situaciones de actividad económica claramente polarizadas: todos ellos ocupados o desempleados, de cara a comprobar seguidamente sus posibles diferencias en relación al régimen de tenencia y a la superficie media por persona residente en la vivienda. Antes de nada, diremos que, en el año censal de 1.991, unos 976.093 hogares tenían a todos sus miembros activos ocupados, mientras los que presentaban a todos ellos desempleados sumaban la cantidad de 63.913 hogares, cuyas proporciones respecto al total de hogares ascienden al 63,6% y al 4,2%, respectivamente.

En primer lugar, representaremos cual es la distribución en términos porcentuales de cada tipo de hogar respecto al total de hogares con algún miembro activo, así como en relación al total de hogares existente en cada una de estas dos situaciones polarizadas de actividad. De los datos reflejados en el cuadro 3.5., resaltan los siguientes hogares como

los más afectados por el desempleo de todos sus miembros activos: madre sola con hijos, los unipersonales, padre solo con hijos y los pluripersonales; mientras entre los menos afectados se encuentran los formados por matrimonios o parejas uninucleares con hijos y los extensos (matrimonios o parejas con/sin hijos y con otras personas), aunque los primeros son los que más contribuyen a este tipo de desempleo debido a su presencia mayoritaria en la estructura de hogares madrileña, de ahí que el 42,6% de los hogares con miembros activos desempleados sean de este tipo.

Cuadro 3.5. Distribución de los hogares activos y con todos sus miembros activos ocupados o parados según tipo de hogar. Comunidad de Madrid.

	CON MIEMBROS ACTIVOS		TODOS OCUPADOS		TODOS PARADOS	
	Tasa actividad	% respecto a total activos	% respecto a activos de cada tipo	% respecto todos ocupados	% respecto a activos de cada tipo	% respecto todos parados
Unipersonales	38,5	13,3	90,2	7,3	9,8	12,0
Pluripersonales	61,0	3,4	80,8	2,7	8,2	4,1
Matrimonios-parejas uninucleares sin hijos	51,9	15,4	83,9	10,5	5,1	9,8
Matrimonios-parejas uninucleares con hijos	96,9	49,8	79,8	60,5	3,7	42,6
Matrimonios-parejas extensos/as	90,8	6,6	77,6	7,3	3,8	5,5
Padre sólo con hijos	90,0	1,3	78,2	1,5	8,8	2,6
Madre sola con hijos	85,3	7,7	75,6	1,7	12,7	20,1
Múltiples	96,7	2,5	63,5	2,4	5,6	3,3
TOTAL	79,6	100,0	79,9	100,0	5,2	100,0

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

Pero el dato más significativo consiste en que uno de cada cuatro de los hogares con todos sus miembros activos parados sea del tipo de madre sola con hijos, ya que este tipo de hogar contribuye sólo en un 7,7% al total de los hogares activos, mientras su participación en la categoría de los hogares más afectados por el desempleo casi se triplica. En gran medida, estos hogares monoparentales están encabezados por una mujer viuda y, en menor medida, separada o divorciada, constituyendo una de las formas de convivencia más afectadas por los mecanismos discriminatorios que favorecen la exclusión por género en el mercado de trabajo y, por lo tanto, abocados probablemente a sobrevivir en situaciones de pobreza severa, dependiendo del apoyo de las redes familiares y de amistad en las que se insertan, así como de ingresos procedentes de prestaciones sociales (pensiones de viudedad, IMI,...).

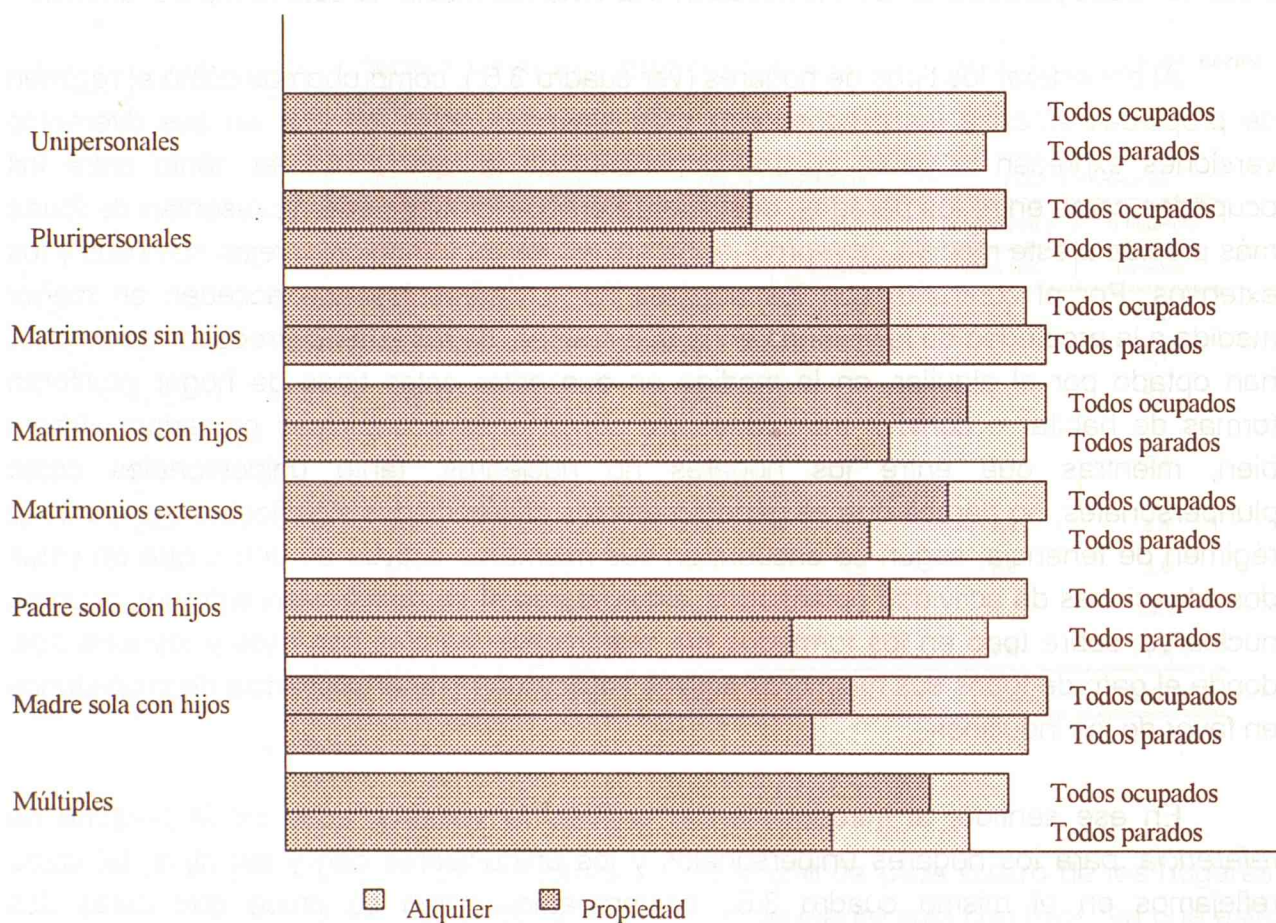
Sobre el régimen de tenencia, en un análisis de carácter general se confirma lo señalado con anterioridad en este mismo capítulo, ya que se constata una clara relación positiva entre la propiedad y los hogares con todos sus miembros activos ocupados, pues son propietarios de la vivienda el 78,6%, y por otro lado también se manifiesta una asociación positiva entre las restantes formas de régimen de tenencia y los hogares con todos sus miembros activos desempleados, evidenciada, por ejemplo, en los siguientes datos: si en la categoría *'todos ocupados'* el alquiler sólo abarca al 14,9% de los hogares, en la de *'todos parados'* un 21,6% acceden a la vivienda mediante esta forma de tenencia.

Al considerar los tipos de hogares (ver cuadro 3.6.), comprobamos cómo el régimen de propiedad alcanza las proporciones más elevadas entre los que en sus diferentes versiones expresan la pauta cultural dominante de la familia nuclear, tanto entre los ocupados como entre los parados, destacando dos de los tipos que representan de forma más precisa a este modelo de reproducción social: los matrimonios/parejas con hijos y los extensos. Por el contrario, son los hogares no nucleares los que acceden en menor medida a la propiedad de la vivienda en la que residen, de los cuales alrededor de un 30% han optado por el alquiler, en la medida en que entre estos tipos de hogar proliferan formas de habitar o convivir transitorias y/o condiciones económicas precarias. Ahora bien, mientras que entre los hogares no nucleares, tanto unipersonales como pluripersonales, no parece que se generen efectos diferenciados significativos respecto al régimen de tenencia, según se encuentren sus miembros activos en una u otra de estas dos situaciones de actividad polarizadas, sin embargo sí se manifiestan entre los hogares nucleares, sobre todo en los formados por matrimonios/parejas con hijos y los extensos, donde el paro de todos sus miembros activos implica una menor presencia de propietarios en favor de los inquilinos.

En ese sentido, al introducir en el análisis la variable *'edad de la persona de referencia'* para los hogares unipersonales y los uninucleares con y sin hijos, tal como reflejamos en el mismo cuadro 3.6., comprobamos como su cruce con estas dos situaciones de actividad manifiesta un acceso diferenciado de los hogares a la tenencia de la vivienda, ya que a más edad de la persona de referencia mayor resulta la proporción de propietarios, mientras para el inquilinato y la cesión la relación se invierte, al optar con más intensidad la cohorte de jóvenes-adultos por estas dos formas cargadas de atributos de cierta inestabilidad. Esta tendencia general adquiere matices significativos cuando observamos las diferencias existentes entre las cohortes de jóvenes-adultos (menores de 35 años), según el tipo de hogar y la situación de actividad, especialmente resaltables en los hogares uninucleares con y sin hijos, entre los cuales el hecho de que sus miembros activos sean ocupados o parados se traduce en una distribución claramente desigual por la variable régimen de tenencia de la vivienda. Así, en ambos tipos de hogares uninucleares con todos sus miembros activos desempleados el índice de propietarios se

reduce en unos veinte puntos porcentuales en relación al peso que adquiere esta forma de tenencia entre los matrimonios-parejas con o sin hijos y con todos sus miembros activos ocupados, en la medida en que la exclusión del empleo de sus miembros activos les convierte en hogares económicamente insolventes para acceder al status de propietarios.

Gráfico 3.2. Tipos de hogar con todos sus miembros activos ocupados o parados en régimen de propiedad y de alquiler.



Estas diferencias entre los hogares con todos sus miembros activos ocupados o parados se reducen apreciablemente al aumentar la edad de la persona de referencia, ya que de su mayor edad se puede deducir que los segundos han tenido en el pasado, al participar como ocupados en el mercado de trabajo, la suficiente solvencia como para optar a la propiedad de la vivienda en un mercado inmobiliario más asequible que el actual, o bien motivado porque su condición de pobreza severa les ha permitido acceder a los programas de vivienda pública.

Cuadro 3.6. Hogares con todos sus miembros activos ocupados o parados, clasificados por régimen de tenencia de la vivienda, según tipo de hogar. Comunidad de Madrid.

% Horizontales	PROPIEDAD		CEDIDA		ALQUILER		OTROS	
	Ocup.	Parad.	Ocup.	Parad.	Ocup.	Parad.	Ocup.	Parad.
Unipersonales	62,9	58,2	4,8	6,4	28,0	30,0	4,3	5,4
De menos de 35 años	49,5	45,1	6,8	9,8	37,9	38,2	5,8	6,9
De 35 a 59 años	68,9	63,7	3,5	4,9	23,9	26,8	3,7	4,6
De 60 y más años	69,9	69,8	5,8	3,8	21,1	21,6	3,1	4,8
Pluripersonales	57,8	54,9	4,8	5,9	33,1	34,5	4,3	4,7
Matrimonios-parejas uninucleares sin hijos	74,2	73,8	5,2	3,8	18,4	19,3	2,2	3,1
De menos de 35 años	68,1	48,1	5,7	7,6	23,5	38,6	2,7	5,6
De 35 a 59 años	79,7	79,7	3,7	2,6	14,8	15,4	1,8	2,3
De 60 y más años	78,1	81,7	7,1	3,0	12,9	13,1	1,9	2,3
Matrimonios-parejas uninucleares con hijos	82,9	73,2	3,7	4,6	11,5	18,3	1,9	3,9
De menos de 35 años	73,7	55,5	5,7	7,6	17,6	29,4	3,0	7,5
De 35 a 59 años	85,8	76,2	3,0	4,1	9,5	16,5	1,7	3,2
De 60 y más años	80,7	78,7	4,1	3,7	12,8	14,8	2,4	2,8
Matrimonios-parejas extensos/as	80,6	71,5	3,8	5,1	13,1	19,8	2,5	3,6
Padre solo con hijos	74,6	69,3	3,8	5,2	17,9	20,6	3,7	4,9
Madre sola con hijos	73,2	68,2	3,7	4,7	19,9	22,9	3,2	4,2
Múltiples	75,2	67,6	5,2	7,5	16,3	19,7	3,3	5,2
TOTAL	78,6	69,3	3,9	4,9	14,9	21,6	2,6	4,2

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

El considerable esfuerzo económico que implica optar a la propiedad de la vivienda, especialmente para los hogares que han accedido como demandantes al mercado inmobiliario a partir de la segunda mitad de los ochenta, período marcado por una intensa dinámica especulativa de los precios, ha generado un 'efecto barrera' para los hogares que no disponen de capital acumulado y/o están supeditados a una única fuente de ingresos. En este sentido, de no aportar estas dos fuentes una cuantía suficientemente elevada como para abordar las condiciones de solvencia exigidas por las instituciones del mercado hipotecario, caracterizado por presentar unos de los tipos de interés más altos de la Unión Europea, lo normal es que su demanda se haya derivado al mercado de alquileres o a la forma de cesión, como manifiestan los hogares cuya persona de referencia pertenece a la cohorte de los jóvenes-adultos. Sin embargo, entre los hogares donde es corriente que más de un activo aporte ingresos, sus posibilidades objetivas de

acceder al status de propietario son mayores, al poseer la necesaria solvencia de cara a afrontar el pago diferido a lo largo de varios lustros de sus vidas, tal como suele suceder entre los hogares nucleares constituidos por jóvenes-adultos ocupados, cohortes demográficas donde los varones y las mujeres presentan pautas similares de actividad económica. Y, claro está, las situaciones más ventajosas serán aquellas que asocien más de una fuente de ingresos con una cadencia estable en su percepción y con unos niveles de remuneración elevados, como consecuencia de ocupar empleos en el segmento superior del denominado **sector primario** del mercado de trabajo.

Para finalizar este segundo epígrafe, vamos a analizar la posible relación entre estas dos situaciones de actividad polarizadas y la superficie media en m² por persona, para cada tipo de hogar, tal como mostramos en el siguiente cuadro.

Cuadro 3.7. Hogares con todos sus miembros activos ocupados o parados, clasificados por superficie media por persona, según tipo de hogar. Comunidad de Madrid.

% Horizontales	MENOS DE 20 M2		DE 20 A 39 M2		DE 40 M2 Y MAS	
	Ocupados	Parados	Ocupados	Parados	Ocupados	Parados
Unipersonales	0,6	1,5	10,1	12,8	89,3	85,7
Pluripersonales	12,9	15,8	54,2	54,9	32,9	29,3
Matrimonios-parejas uninucleares sin hijos	3,7	6,9	51,9	59,7	44,4	33,4
Matrimonios-parejas uninucleares con hijos	43,5	46,2	50,8	49,7	5,7	4,1
Matrimonios-parejas extensos/as	60,1	60,3	33,7	35,9	6,2	3,8
Padre solo con hijos	17,5	16,3	55,3	57,9	27,2	25,8
Madre sola con hijos	18,8	19,5	56,3	56,9	24,9	23,6
Múltiples	76,4	80,1	20,1	17,9	3,5	2,0
TOTAL	35,0	31,5	46,6	46,3	18,4	22,2

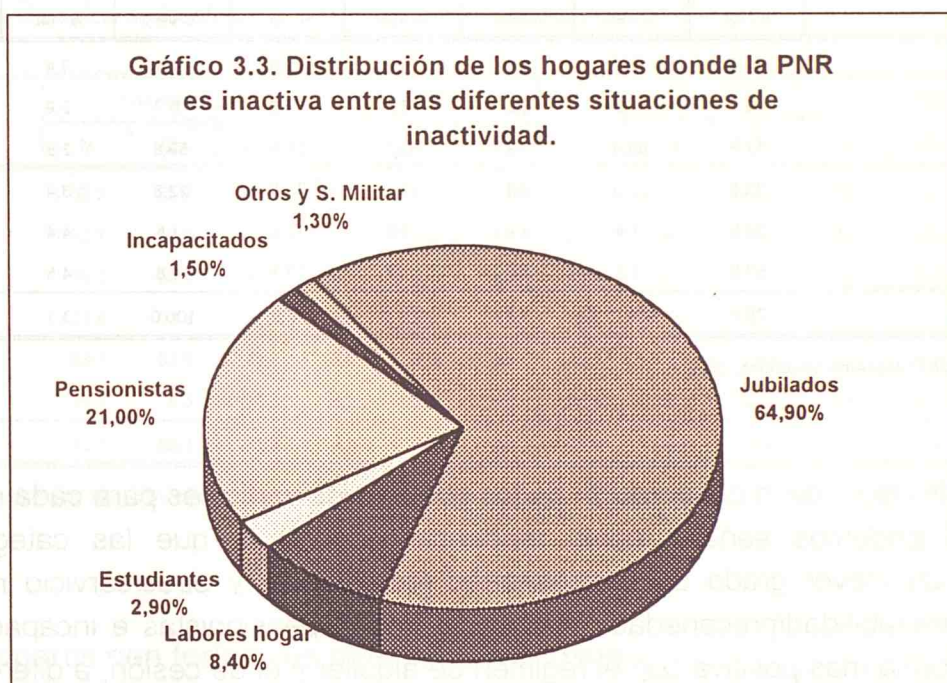
Fuente: CM. Censo de Población y Viviendas, 1991.

Como ya comentamos en el segundo capítulo de esta monografía, los tipos de hogares que disponen de una menor superficie media por persona son aquellos que tienen un mayor tamaño familiar: los múltiples, los extensos y, en menor medida, los matrimonios o parejas con hijos, al presentar la mayor concentración de hogares en el intervalo de menos de 20 m² por residente, especialmente los dos primeros. Con una distribución que contrasta notoriamente con la anterior, resaltan los hogares unipersonales, cuyos moradores disfrutaban de la mayor superficie media de m² por persona, ya que algo más de cuatro de cada cinco *solitarios* habitan en viviendas de 40 y más m². Pero lo que es común a todos los tipos de hogares es la relación positiva que se establece entre una mayor

disponibilidad de superficie media por persona y la ocupación de todos sus miembros activos, y viceversa, ya que entre los hogares con todos sus miembros activos desempleados la disponibilidad de espacio residencial suele ser menor, lo que evidencia un mayor grado de hacinamiento entre sus moradores.

3.3.- Los hogares donde la persona de referencia es inactiva

En uno de cada tres hogares madrileños la persona de referencia es económicamente inactiva, ya que se encuentran en esta situación el 32,2% de ellos, los cuales se distribuyen entre las categorías censales de inactividad de la siguiente forma:



Atendiendo al régimen de tenencia por el que acceden a la vivienda estos hogares inactivos, inicialmente conviene señalar la existencia de dos situaciones relativamente polares. Así, si los jubilados presentan la mayor cuantía porcentual como propietarios (77,6%) y la menor como inquilinos (15,6%), esta relación se invierte en la categoría de los estudiantes, entre los cuales el alquiler adquiere una mayor dimensión (25,9%), en detrimento del régimen de propiedad (65,6%). Sin embargo, de estos datos resulta sorprendente la fuerte presencia de la propiedad entre los hogares cuya persona de

referencia es estudiante, cuando en principio esta situación de status incompleto debería asociarse en mayor medida al alquiler que a la propiedad. En todo caso, podemos aventurar la interpretación de que en unos casos estos estudiantes se corresponderán con un perfil socioeconómico de clase media/alta, con suficiente solvencia familiar/personal como para ser propietarios, y en otros el rol de persona principal lo desempeñarán ellos pero formando parte de un hogar donde la vivienda ha sido adquirida en propiedad por la generación familiar anterior (por ejemplo, sería el caso de huérfanos o de hijos de matrimonios separados o divorciados).

Cuadro 3.8. Hogares donde la persona de referencia es inactiva, clasificados por régimen de tenencia de la vivienda, según situación de inactividad. Comunidad de Madrid.

	PROPIEDAD		CEDIDA		ALQUILER		OTROS	
	% Hor.	% Ver.	% Hor.	% Ver.	% Hor.	% Ver.	% Hor.	% Ver.
Estudiantes	65,6	2,5	5,1	3,6	25,9	4,4	3,4	3,3
Labores Hogar	73,7	8,2	3,8	7,9	19,6	9,7	2,9	8,2
Jubilados	77,6	66,4	3,9	62,1	15,6	59,8	2,9	61,1
Pensionistas	73,6	20,3	4,5	23,4	18,5	22,8	3,4	23,5
Incapacitados	72,9	1,4	4,9	1,8	17,8	1,5	4,4	2,1
Otros y S.Militar	67,8	1,2	4,6	1,5	23,1	1,8	4,5	1,8
TOTAL	75,9	100,0	4,1	100,0	16,9	100,0	3,1	100,0

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

Por otro lado, de la observación de los porcentajes verticales para cada régimen de tenencia, sí podemos señalar como tendencia general el que las categorías que manifiestan un mayor grado de transitoriedad (estudiantes y otros/servicio militar), así como de vulnerabilidad/precariedad (labores de hogar, pensionistas e incapacitados) se asocian de forma más positiva con el régimen de alquiler y el de cesión, a diferencia de lo que sucede con la categoría de jubilados, los cuales, además de disfrutar en la actualidad de un mayor nivel de protección social, han logrado incorporarse en buena medida al status de propietarios de la vivienda, gracias a que los ingresos adquiridos durante su anterior trayectoria como ocupados en el mercado de trabajo les han permitido acceder como demandantes efectivos a un mercado inmobiliario más asequible que el actual, de ahí que el Censo de 1.991 refleje las más elevadas proporciones de propiedad entre estos hogares de inactivos.

Al introducir en el análisis de los hogares cuya persona de referencia es inactiva la comparación entre las tres zonas en las que hemos dividido la provincia de Madrid,

constatamos cómo en el municipio capitalino el régimen de alquiler alcanza los mayores porcentajes en todas las categorías de inactividad, resaltando también la de los estudiantes (30,5%) como la más tendente al inquilinato, contrastando con lo que ocurre entre los hogares de la Corona Metropolitana, ya que entre sus categorías de inactividad la propiedad vuelve a alcanzar las mayores proporciones, fluctuando entre unas y otras alrededor del ochenta por ciento, con la única salvedad de la categoría de 'otros y cumpliendo el servicio militar'. Una distribución similar a la del alquiler, aunque con una cuantía porcentual mucho menor, se produce también en el régimen de cesión, resaltando algo más su presencia en el municipio de Madrid y en los Municipios no Metropolitanos, cuyos porcentajes en algunos casos duplican a los que presenta la Corona Metropolitana en las mismas situaciones de inactividad económica de la persona de referencia.

Cuadro 3.9. Hogares donde la persona de referencia es inactiva, clasificados por régimen de tenencia de la vivienda, según situación de inactividad, para cada zona de residencia.

% Horizontales	PROPIEDAD			CEDIDA			ALQUILER			OTROS		
	M	CM	MnM	M	CM	MnM	M	CM	MnM	M	CM	MnM
Estudiantes	60,2	79,7	70,1	5,4	3,8	5,9	30,5	14,7	19,2	3,9	1,8	4,7
Labores Hogar	72,1	80,3	76,9	3,9	3,2	4,2	21,1	13,7	15,4	2,9	2,8	3,5
Jubilados	75,3	86,8	81,7	4,3	2,5	3,0	17,5	8,7	11,2	2,9	2,0	4,1
Pensionistas	71,6	83,3	76,4	4,9	2,8	3,9	20,0	11,2	15,2	3,5	2,7	4,5
Incapacitados	68,7	83,9	71,1	6,0	2,6	4,2	20,1	11,6	19,3	5,2	1,9	5,4
Otros y S.Militar	65,1	74,6	79,1	5,2	2,7	4,3	24,9	19,3	13,2	4,8	3,4	3,4
TOTAL	73,7	85,1	79,9	4,4	2,7	3,4	18,8	10,1	12,6	2,1	2,1	4,1

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

3.4.- Los hogares con todos sus miembros inactivos

Para finalizar este tercer capítulo, vamos a centrarnos en un perfil determinado de los hogares, aquél en el que todos sus miembros son económicamente inactivos, situación en la que se encontraban en el año de 1.991 un total de 312.825 hogares o en términos porcentuales un 20,4% de todos los hogares madrileños. Entre estos hogares inactivos, predominan dos tipos: los unipersonales y los matrimonios o parejas uninucleares sin hijos, los cuales están constituidos en su gran mayoría por individuos pertenecientes a las cohortes de población anciana. Así, los moradores de 60 y más años suponen el 87,2% de los unipersonales y entre los matrimonios/parejas sin hijos la proporción de hogares

inactivos donde la persona de referencia tiene 60 y más años representan el 93,9% de todos ellos.

Cuadro 3.10. Hogares con todos sus miembros económicamente inactivos, clasificados por régimen de tenencia de la vivienda, según tipo de hogar. Comunidad de Madrid. (% horizontales).

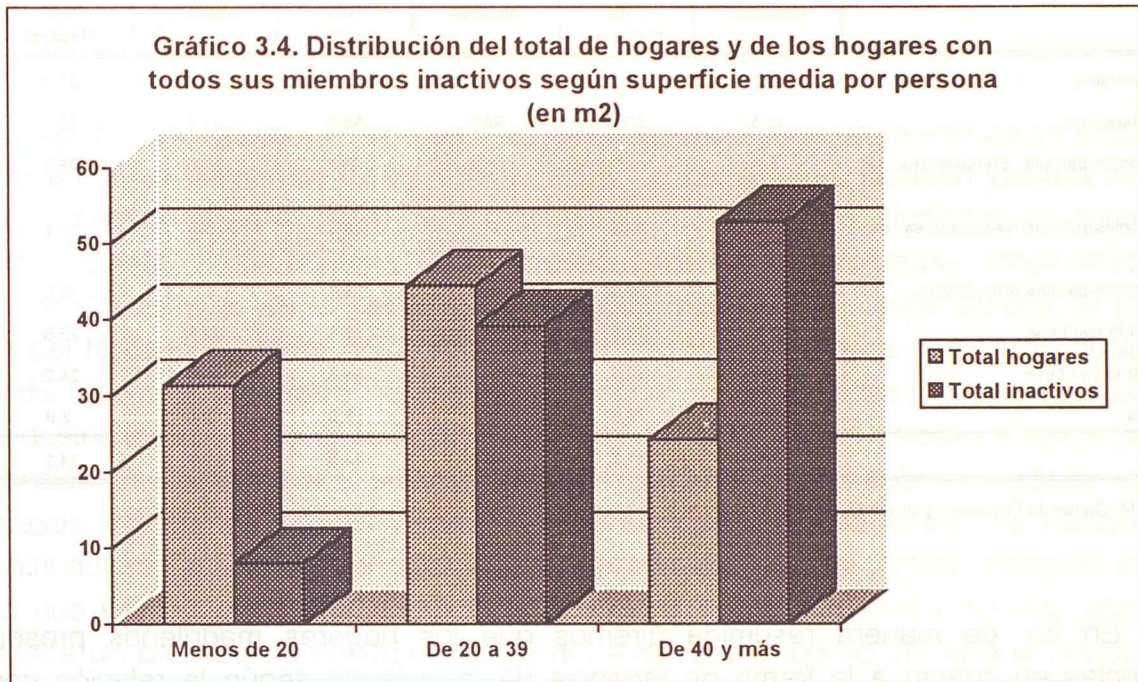
	% TOTAL INACTIVOS	PROPIEDAD	CEDIDA	ALQUILER	OTROS
Unipersonales	40,1	69,8	4,9	21,7	3,6
Pluripersonales	6,6	55,9	4,3	36,7	3,1
Matrimonios uninucleares sin hijos	36,4	79,6	3,9	14,4	2,5
Matrimonios uninucleares con hijos	7,4	75,4	4,0	17,9	2,7
Matrimonios extensos	2,9	74,7	3,8	18,6	2,9
Padre solo con hijos	0,6	73,2	4,1	18,7	4,0
Madre sola con hijos	5,6	74,3	3,8	18,6	3,3
Múltiples	0,4	72,2	4,6	19,1	4,1
TOTAL	100,0	73,2	4,3	19,4	3,1

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

Acerca del régimen de tenencia de la vivienda en la que residen los hogares con todos sus miembros inactivos, comprobamos, a parte del hecho del predominio de la propiedad en todos ellos, cómo los hogares sin núcleo y los nucleares presentan una distribución en sus formas de tenencia relativamente diferentes, ya que el alquiler adquiere una mayor presencia entre los primeros, especialmente significativa entre los hogares pluripersonales, donde al menos uno de cada tres son inquilinos. Estos tipos de hogares sin núcleo, es decir los unipersonales y los pluripersonales, se concentran en los barrios de los distritos centrales del municipio de Madrid, que es también donde se localizan las viviendas en alquiler de renta antigua, constituyendo éstas en gran medida los domicilios en los que habitan los moradores ancianos de estos dos tipos de hogares. En contraste con éstos resaltan los hogares nucleares, donde el alquiler adquiere una dimensión cuantitativa significativamente menor, sobre todo entre los formados por matrimonios o parejas sin hijos, los denominados nidos vacíos tras la emancipación de los hijos, en los que el arrendamiento de la vivienda alcanza la proporción más reducida, no representando ni el quince por cien.

Con respecto a la superficie de la vivienda, el reducido tamaño de los hogares con todos sus miembros inactivos se traduce en una mayor disponibilidad de superficie media por persona, situación de relativa holgura habitacional que contrasta con la mayor

proporción de hogares madrileños cuyos moradores disponen de un menor espacio medio residencial, tal como se recoge en el siguiente gráfico.



Por último, si comparamos los hogares inactivos con el conjunto de los hogares madrileños, para cada tipo, comprobaremos cómo los hogares sin núcleo disponen de una distribución similar, mientras las diferencias se manifiestan, por un lado, entre los matrimonios sin hijos, al tener los inactivos una proporción más elevada de hogares que disponen de una superficie inferior a 40 m² por persona, motivado porque residen en viviendas de mayor antigüedad y por lo tanto de un menor tamaño. Y, por otro lado, también surgen entre los restantes hogares nucleares, donde la relación se invierte, ya que un mayor porcentaje de hogares inactivos habitan en viviendas con una superficie media por residente superior a 40 m², que probablemente obedece a un menor tamaño de los hogares de este perfil.

Cuadro 3.11. Hogares con todos sus miembros inactivos, clasificados por superficie media por persona, según tipo de hogar. Comunidad de Madrid.

% Horizontales	MENOS DE 20 M2		DE 20 A 39 M2		DE 40 M2 Y MAS	
	Inactivos	Total Hogares	Inactivos	Total Hogares	Inactivos	Total Hogares
Unipersonales	0,7	0,7	9,8	10,1	89,5	89,2
Pluripersonales	12,5	13,5	54,9	54,6	32,6	31,9
Matrimonios-parejas uninucleares sin hijos	5,2	4,6	61,2	56,7	33,6	38,7
Matrimonios-parejas uninucleares con hijos	36,3	44,8	55,1	49,8	8,6	5,4
Matrimonios-parejas extensos/as	34,6	59,5	56,2	34,7	9,2	5,8
Padre solo con hijos	11,1	19,0	56,4	55,1	32,5	25,9
Madre sola con hijos	14,6	20,7	55,3	55,3	30,1	24,0
Múltiples	65,5	78,6	31,1	18,5	3,4	2,9
TOTAL	7,9	31,3	39,2	44,5	52,9	24,2

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

En fin, de manera resumida diremos que los hogares madrileños presentan diferencias en cuanto a la forma de tenencia de la vivienda según la relación con la actividad económica de sus miembros, ya que la propiedad se asocia con más intensidad a los activos frente a los inactivos, dentro de los activos con los ocupados, así como entre los inactivos destacan como propietarios los jubilados respecto a las restantes situaciones. Asimismo, entre los hogares nucleares el índice de propietarios es superior al existente para los no nucleares, al proliferar más entre los segundos las situaciones de exclusión del mecanismo de inserción socioeconómica que constituye el empleo, así como aquellas formas de vida que reflejan cierta transitoriedad en el hecho de habitar (cohortes de jóvenes-adultos) o que se mantienen como vestigios de modelos de producción del espacio residencial actualmente en desuso (cohortes de ancianos residentes en viviendas de renta antigua). Por lo tanto, las situaciones de actividad caracterizadas por reflejar diversas condiciones de segregación y/o de precariedad social, respecto a su grado de participación en el sistema productivo, optan con más intensidad por acceder a la vivienda mediante formas de tenencia inestables (el alquiler y la cesión), ya que su reducida solvencia les excluye del status de propietarios.

4.- LA VIVIENDA Y LA SITUACION PROFESIONAL DE LA PERSONA DE REFERENCIA

La distribución de los hogares madrileños cuya persona de referencia se encuentra ocupada por las categorías de la variable 'situación profesional', también llamada *relación con los medios de producción*, ha experimentado cambios muy significativos durante la anterior década de los ochenta, como consecuencia de las profundas transformaciones que han tenido lugar en la estructura económica madrileña. En este sentido, la intensa crisis del tejido productivo, articulado alrededor de la gran fábrica construida durante el período de acumulación desarrollista, con sus efectos fragmentarios de desindustrialización y de desempleo estructural en el territorio, retroalimentados por las exigencias de incrementar la competitividad debido a una mayor imbricación de las empresas madrileñas en las relaciones económicas que estructuran la llamada por algunos autores '*nueva división internacional del trabajo*' (Fröebel y otros, 1980) en el seno de lo que Wallerstein ha denominado la economía-mundo capitalista, ha sido abordada mediante un proceso de reestructuración del sistema productivo, en el que las políticas dirigidas a la flexibilización del mercado de trabajo, basadas en una estrategia de desregulación de las relaciones laborales, han desempeñado un papel central y cuyas consecuencias en la estructura ocupacional madrileña no han tardado en manifestarse. Así, los trabajadores asalariados con contratos indefinidos, aunque siguen conservando su centralidad, sin embargo han perdido peso en beneficio de dos categorías: los trabajadores por cuenta propia o autónomos y, sobre todo, los asalariados eventuales, siendo esta última situación la que engloba a los trabajadores empleados bajo las nuevas modalidades de contratación aprobadas a mediados de los ochenta, y que han afectado con mayor intensidad a los efectivos demográficos que se han incorporado a partir de esas fechas al mercado de trabajo, fundamentalmente jóvenes y mujeres. Estos cambios ya se reflejan de forma evidente en el Censo de 1991, ya que de los hogares madrileños donde la persona de referencia está ocupada, los que trabajan como autónomos o asalariados eventuales representan el 8,8% y el 11,9% de todos ellos, respectivamente.

Como podemos observar en el cuadro 4.1., el que la persona de referencia del hogar se encuentre ocupado en una u otra situación profesional incide en mayores o menores oportunidades para acceder a la pauta dominante de la vivienda en propiedad. En líneas generales, las situaciones con un mayor grado de precariedad y de vulnerabilidad laboral -en concreto nos estamos refiriendo a los asalariados eventuales y a los empleados como ayuda familiar-, son las que presentan un menor índice de propiedad

en beneficio del alquiler y, en menor medida, de la cesión. Por el contrario, estas dos formas de tenencia de la vivienda adquieren las menores proporciones entre aquellas posiciones de la estructura ocupacional donde se obtienen los ingresos económicos más elevados y/o entre las dotadas con un mayor grado de estabilidad laboral, gracias a la protección institucional de la que gozan.

Cuadro 4.1. Hogares clasificados por régimen de tenencia de la vivienda según situación profesional de la persona de referencia ocupada. Comunidad de Madrid. (% horizontales).

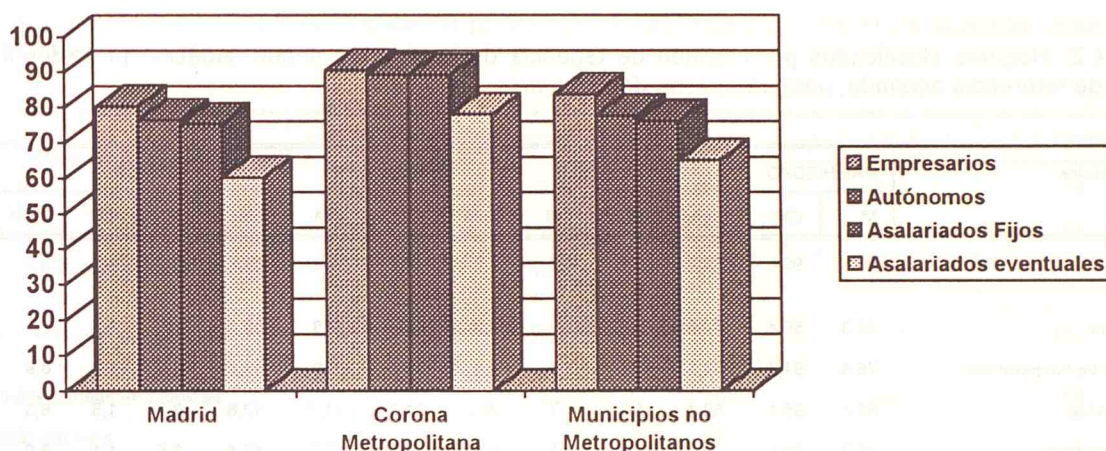
	% VERTICAL	PROPIEDAD	CEDIDA	ALQUILER	OTROS
Empresarios que emplean personal	5,9	83,9	2,1	11,9	2,1
Autónomos	8,8	80,7	2,7	13,9	2,7
Miembros de cooperativas	0,6	82,7	3,3	11,6	2,4
Ayuda familiar	0,2	73,9	5,1	17,6	3,4
Asalariados fijos	71,4	80,1	4,3	13,5	2,1
Asalariados eventuales	11,9	68,3	4,8	23,4	3,5
Otra situación	1,2	65,5	6,8	22,1	5,6
TOTAL	100,0	78,8	4,1	14,7	2,4

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

En ese sentido, aquellas situaciones profesionales en las que los ocupados son propietarios de medios de producción (empresarios, cooperativistas y autónomos) presentan las proporciones más elevadas de propietarios de la vivienda en la que habitan. Es decir, el mayor nivel de solvencia económica que les confiere ser propietarios de medios de producción les permite tener más capacidad de acceso a la vivienda en propiedad. En el caso de los asalariados fijos, además de percibir unos ingresos económicos más elevados con respecto a los trabajadores eventuales que realizan el mismo tipo de tarea y disfrutar por lo tanto de una capacidad de gasto o de ahorro mayor, el carácter indefinido de sus contratos les ha permitido, a gran parte de ellos, la posibilidad de poder endeudarse con las entidades financieras y así optar a la compra de una vivienda.

Al introducir en el análisis la variable territorial, comprobamos nuevamente cómo los hogares residentes en los municipios de la Corona Metropolitana alcanzan, en cada una de las situaciones profesionales en las que se clasifican las personas de referencia ocupadas, los mayores índices de viviendas en propiedad, mientras el municipio de Madrid presenta en todas ellas unas proporciones de inquilinos superiores.

Gráfico 4.1. Hogares propietarios de la vivienda, cuya persona de referencia está ocupada, según situación profesional y zona de residencia.



Pero las diferencias en la forma de tenencia de la vivienda según la situación profesional resultan más marcadas en la capital, como por ejemplo refleja la comparación entre los asalariados fijos y los eventuales, ya que éstas son mayores a las existentes entre estas mismas categorías de hogares residentes en las otras dos zonas territoriales.

A *grosso modo*, podemos argumentar que el fuerte incremento especulativo producido durante la pasada década de los precios de las viviendas localizadas en el municipio de Madrid, ha excluido del mercado inmobiliario de esta ciudad a aquellas capas sociales demandantes de vivienda pero económicamente insolventes para acceder como compradores efectivos, tal como ha sucedido con los sectores sociales más afectados por la relaciones salariales eventuales. En este sentido, una parte significativa de las parejas o matrimonios de jóvenes-adultos formados en el segundo quinquenio de los ochenta han derivado su endeble capacidad de compra hacia las ofertas inmobiliarias más asequibles, producidas en la periferia Sureste de la Corona Metropolitana. Por lo tanto, el fenómeno de la sobrevaloración especulativa del parque de viviendas de Madrid, estimulado por su acusada terciarización y su utilización como refugio de los excedentes monetarios no fiscalizados, "ha acentuado, en primer lugar, las diferencias entre los propietarios y los no propietarios" (Naredo, 1988: 26) y, en segundo lugar, ha actuado como un mecanismo de discriminación negativa en el acceso a la propiedad de la vivienda para aquellos hogares demandantes que no poseen el elevado nivel de solvencia requerido, debido a su posición

de precariedad en la estructura ocupacional, situación que se suele combinar con un patrimonio propio o familiar insuficiente de cara a abordar el considerable esfuerzo económico que las condiciones especulativas de la oferta inmobiliaria les exige.

Cuadro 4.2. Hogares clasificados por régimen de tenencia de la vivienda según situación profesional de la persona de referencia ocupada, para cada zona de residencia.

% Horizontales	PROPIEDAD			CEDIDA			ALQUILER			OTROS		
	M	CM	MnM	M	CM	MnM	M	CM	MnM	M	CM	MnM
Empresarios que emplean personal	80,3	90,5	83,7	2,2	1,4	3,4	15,3	6,8	9,4	2,2	1,3	3,5
Autónomos	76,3	89,4	77,7	3,2	1,3	4,3	17,5	7,9	12,9	3,0	1,4	5,1
Miembros de cooperativas	76,8	91,2	75,3	4,6	1,6	4,1	16,3	5,9	13,7	2,3	1,3	6,9
Ayuda familiar	69,3	85,1	69,4	5,7	1,7	10,7	21,3	11,7	13,6	3,7	1,5	6,3
Asalariados fijos	75,3	89,1	76,1	5,1	2,1	8,1	16,9	7,7	12,8	2,6	1,1	3,0
Asalariados eventuales	60,2	78,1	65,1	6,6	2,5	6,6	28,4	17,5	24,5	4,8	1,9	3,8
Otra situación	58,9	78,7	62,9	7,2	3,9	15,4	26,3	15,1	17,3	7,6	2,3	4,4
TOTAL	74,1	87,5	74,9	4,9	2,1	7,0	18,1	9,1	14,5	2,9	1,3	3,6

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

4.1.- Según los tipos de hogares

Para finalizar este capítulo, vamos a relacionar los tipos de hogares y la situación profesional en la que se encuentra la persona de referencia ocupada, con el objeto de comentar las posibles diferencias que pueden presentar en cuanto al régimen de tenencia de la vivienda.

En primer lugar, queremos señalar que los hogares clasificados por la situación profesional de la persona de referencia manifiestan unas estructuras tipológicas distintas. Así, los propietarios de los medios de producción, es decir los empresarios y los autónomos, presentan las proporciones más elevadas en la forma de convivencia que se corresponde más fielmente con la pauta cultural dominante de la familia nuclear (matrimonios o parejas con hijos), contrastando con la estructura más diversificada de los asalariados, entre los cuales adquieren cierta relevancia tanto las formas de habitar nucleares (madre sola con hijos y matrimonios o parejas sin hijos) que divergen en relación al modelo dominante, como los tipos de hogares no nucleares, especialmente los unipersonales. Esta diversificación tipológica es más pronunciada entre los hogares donde la persona de referencia está ocupada como asalariado eventual, ya que estos tipos de

hogares están formados en mayor medida por moradores menores de 35 años, cohorte demográfica donde se concentran las contrataciones laborales no indefinidas.

Cuadro 4.3. Hogares clasificados por situación profesional de la persona de referencia ocupada según tipo de hogar. Comunidad de Madrid.

% Verticales	EMPRESARIOS	AUTONOMOS	A. FIJOS	A. EVENTUALES	OCUPADOS
Unipersonales	5,0	5,7	7,5	8,8	7,4
Pluripersonales	1,1	1,3	1,8	3,5	1,9
Matrimonios-parejas uninucleares sin hijos	8,8	10,9	11,2	14,5	11,4
Matrimonios-parejas uninucleares con hijos	70,8	68,6	65,9	57,4	65,3
Matrimonios-parejas extensos/as	9,1	8,2	7,9	6,9	7,9
Padre solo con hijos	1,3	1,2	0,9	0,8	1,0
Madre sola con hijos	2,3	2,4	3,6	6,5	3,8
Múltiples	1,6	1,7	1,2	1,6	1,3
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

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

Esta asociación entre edad, tipo de hogar y eventualidad la constatamos mediante los siguientes datos: si de los hogares unipersonales ocupados como fijos el 28,3% albergan a jóvenes-adultos de esa cohorte, en el caso de los unipersonales eventuales este índice es claramente superior: el 53,3%. Otro tanto sucede entre los matrimonios o parejas sin hijos, pues la proporción de asalariados fijos menores de 35 años, un 47,8%, es significativamente inferior a la correspondiente para los eventuales, un 71,7%.

En lo que atañe al régimen de tenencia de la vivienda, además de validar la tendencia general referente a la mayor asociación entre los tipos de hogar no nucleares y el alquiler, surgen importantes matices según la situación profesional de la persona de referencia sea o no precaria. En este sentido, entre los hogares sin núcleo encabezados por un asalariado eventual el alquiler adquiere los índices porcentuales más notorios, siendo especialmente resaltable el correspondiente para los hogares pluripersonales, ya que constituye el único tipo de hogar donde los arrendatarios (49,2%) superan con creces a los propietarios (39,5%) de las viviendas en las que residen.

Cuadro 4.4. Hogares clasificados por régimen de tenencia de la vivienda, según situación profesional de la persona de referencia ocupada y tipo de hogar. Comunidad de Madrid.

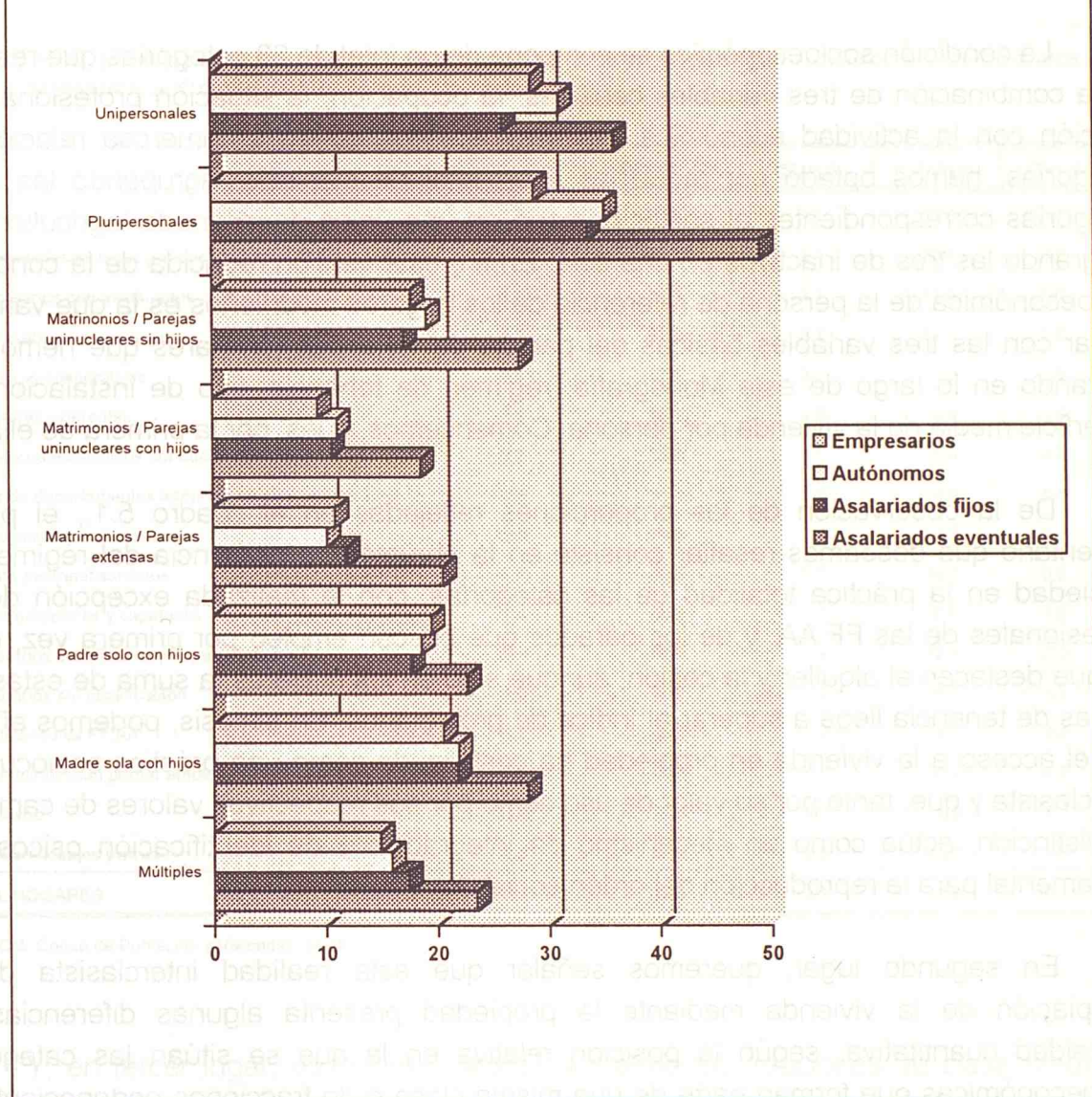
% Horizontales	EMPRESARIOS		AUTONOMOS		A.FIJOS		A.EVENTUALES		OCUPADOS	
	Prop	Alq	Prop	Alq	Prop	Alq	Prop	Alq	Prop	Alq
Unipersonales	64,4	28,7	60,0	31,2	65,2	26,1	52,1	36,1	62,9	28,0
Pluripersonales	63,1	28,9	56,4	35,2	57,0	33,7	39,5	49,2	53,4	36,8
Matrimonios-parejas uninucleares sin hijos	76,9	17,8	74,7	19,2	75,5	17,1	63,9	27,5	73,5	18,9
Matrimonios-parejas uninucleares con hijos	86,9	9,4	84,2	11,1	83,8	10,6	74,0	18,6	82,9	11,4
Matrimonios-parejas extensos/as	85,1	10,9	81,6	10,2	81,5	11,9	70,8	20,6	80,5	12,9
Padre solo con hijos	76,9	19,5	74,5	18,6	74,2	17,7	67,3	22,7	73,4	18,6
Madre sola con hijos	74,7	20,6	71,9	21,9	70,3	21,8	62,7	28,1	68,8	23,2
Múltiples	80,1	14,9	75,1	15,9	72,3	17,4	64,6	23,5	71,8	17,9
TOTAL	83,9	11,9	80,6	13,9	80,1	13,6	68,3	23,4	78,8	14,7

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

Por otro lado, la asociación entre hogares nucleares y propiedad de la vivienda alcanza una mayor intensidad entre aquellos hogares donde la persona de referencia ocupada es también propietaria de medios de producción (empresarios y autónomos) o trabaja como asalariado pero contratado de forma indefinida. Ahora bien, aunque todos los tipos de hogares nucleares con la persona de referencia ocupada se concentran claramente en la categoría de propietarios, sin embargo entre aquellos tipos que expresan diferencias frente al modelo de la familia nuclear moderna (matrimonios o parejas con hijos) el índice de propietarios se reduce en favor de los inquilinos, sobre todo entre los hogares de los asalariados eventuales.

En definitiva, a medida en que descendemos por la jerarquía ocupacional de la posición más solvente del empresariado a la más insolvente del asalariado eventual, la propiedad pierde terreno en favor del alquiler de la vivienda, tendencia que se refuerza en aquellas formas de habitar que manifiestan un mayor grado de *heterodoxia* en la convivencia residencial con respecto a la pauta cultural dominante del hogar formado por matrimonios o parejas con hijos.

Gráfico 4.2. Hogares inquilinos de la vivienda, cuya persona de referencia está ocupada, según tipo de hogar y situación profesional



5.- LAS CARACTERISTICAS DE LAS VIVIENDAS SEGUN LA CONDICION SOCIOECONOMICA DE LA PERSONA DE REFERENCIA

La condición socioeconómica se compone de un total de 23 categorías que resultan de la combinación de tres variables censales: la ocupación, la situación profesional y la relación con la actividad económica. De cara a simplificar esta numerosa relación de categorías, hemos optado por reducirlas a un total de dieciséis, agrupando las cinco categorías correspondientes al sector primario en una única denominada 'agricultores' e integrando las tres de inactivos en una sola. En fin, esta versión reducida de la condición socioeconómica de la persona de referencia de los hogares madrileños es la que vamos a cruzar con las tres variables básicas del parque de viviendas familiares que hemos ido utilizando en lo largo de esta Monografía: régimen de tenencia, tipo de instalaciones y superficie media de la vivienda por persona. Comencemos, pues, por la primera de ellas.

De la observación de las proporciones reflejadas en el cuadro 5.1., el primer comentario que deseamos resaltar consiste en la abrumadora presencia del régimen de propiedad en la práctica totalidad de las categorías, con la matizada excepción de los profesionales de las FF.AA. y de los parados que buscan empleo por primera vez, entre los que destacan el alquiler y la cesión, aunque sólo en los militares la suma de estas dos formas de tenencia llega a superar al índice de propietarios. En síntesis, podemos afirmar que el acceso a la vivienda en propiedad ha cristalizado como una práctica sociocultural interclasista y que, tanto por su valor de uso como por sus respectivos valores de cambio y de distinción, actúa como un mecanismo de integración y de identificación psicosocial fundamental para la reproducción del orden social dominante⁹.

En segundo lugar, queremos señalar que esta realidad interclasista de la apropiación de la vivienda mediante la propiedad presenta algunas diferencias en intensidad cuantitativa, según la posición relativa en la que se sitúan las categorías socioeconómicas que forman parte de una misma clase o de fracciones pertenecientes a clases sociales distintas. Es decir, cuanto más elevada es la posición dentro de la jerarquía socioeconómica, mayor suele ser también el índice de propiedad entre los hogares adscritos a esa misma condición socioeconómica, y viceversa. Por ejemplo, la comparación entre las proporciones de propietarios que presentan los empresarios con asalariados y los empresarios sin asalariados es favorable a los primeros, así como el

⁹ En palabras de Alfonso Ortí: "...esta adquisición de la vivienda en propiedad se convierte, en último término, en uno de los mecanismos fundamentales del control de las masas urbanas por la dominación del gran capital, tanto desde un punto de vista económico, como ideológico" (Ortí, 1990: 21).

índice de propiedad es algo superior entre los contraмаestres y capataces frente a los operarios cualificados y especialistas. Y en el caso en que comparemos categorías con posiciones polarizadas, como las de los empresarios y los operarios sin cualificación, serán las que ocupen posiciones dependientes y periféricas las que presenten entre sus hogares un menor acceso a la propiedad de la vivienda.

Cuadro 5.1. Hogares clasificados por régimen de tenencia de la vivienda según condición socioeconómica de la persona de referencia. Comunidad de Madrid. (% horizontales).

	% VERTICAL	PROPIEDAD	CEDIDA	ALQUILER	OTROS
1.Agricultores	0,7	75,9	8,1	12,6	3,4
2.Profesionales/técnicos por cuenta propia	1,2	72,6	2,4	22,6	2,4
3.Empresarios con asalariados	3,2	84,6	2,1	11,4	1,9
4.Empresarios sin asalariados	4,8	81,9	2,7	12,7	2,7
5.Miembros cooperativas	0,4	82,3	3,2	11,9	2,6
6.Directores y gerentes	2,6	80,1	2,0	16,1	1,8
7.Profesionales/técnicos por cuenta ajena	8,2	75,2	3,1	19,4	3,3
8.Jefes de departamentos administrativos y comerciales	3,3	81,4	2,4	14,4	1,8
9.Resto personal administrativo	12,9	79,6	3,4	14,7	2,3
10.Resto personal servicios	6,6	68,5	9,7	18,7	3,0
11.Contraмаestres y capataces	1,4	85,9	2,7	9,6	1,8
12.Operarios cualificados y especialistas	17,4	82,2	3,4	12,1	2,3
13.Operarios sin cualificación	1,5	75,2	4,5	16,7	3,6
14.Profesionales FF.AA.	1,2	45,7	17,5	34,5	2,3
15.Parados buscan primer empleo	0,2	53,3	8,6	31,3	6,8
16.Inactivos	31,6	75,9	4,1	16,9	3,1
17.No clasificables y otros	2,8	56,5	5,8	33,8	3,9
TOTAL HOGARES	100,0	76,9	4,1	16,3	2,7

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

Y, en tercer lugar, dentro del espacio social de las fracciones de clase media se encuentran dos categorías, profesionales y técnicos por cuenta propia o ajena, cuyos índices de propiedad son inferiores a los que tienen otras categorías de la misma clase social. Esta peculiaridad es posible que derive de la mayor presencia relativa de jóvenes-adultos entre los efectivos de estas dos categorías, ya que ambas han crecido por encima de la media durante la década de los ochenta, de ahí que el alquiler posea más importancia cuantitativa entre estos hogares, ya que como constatamos anteriormente los hogares formados por jóvenes-adultos tienden a optar, en mayor medida que otras cohortes demográficas, por este régimen de tenencia.

Cuadro 5.2. Hogares clasificados por régimen de tenencia de la vivienda según condición socioeconómica de la persona de referencia, para cada zona de residencia.

% Horizontales	PROPIEDAD			CEDIDA			ALQUILER			OTROS		
	M	CM	MnM	M	CM	MnM	M	CM	MnM	M	CM	MnM
1.Agricultores	74,0	81,2	73,5	6,0	6,2	10,9	16,5	10,5	11,2	3,5	2,1	4,4
2.Profesionales/téc. por cuenta propia	69,5	84,2	75,8	2,5	1,7	3,1	25,5	12,3	17,9	2,5	1,8	3,2
3.Empresarios con asalariados	80,9	90,7	83,8	2,3	1,3	3,4	14,6	6,7	9,2	2,2	1,3	3,6
4.Empresarios sin asalariados	77,9	89,6	76,8	3,4	1,3	4,1	15,5	7,7	13,9	3,2	1,4	5,1
5.Miemb. cooperats.	76,6	90,8	74,0	4,5	1,6	4,2	16,4	6,2	14,5	2,5	1,4	7,3
6.Direc. y gerentes	77,3	87,4	81,4	2,2	1,4	4,3	18,6	9,9	11,8	1,9	1,3	2,5
7.Profesionales/téc. por cuenta ajena	71,9	85,4	75,4	3,2	2,0	6,9	22,3	11,3	15,3	2,6	1,3	2,4
8.Jefes depart. administs./comercs.	78,5	89,7	78,7	2,5	1,6	5,3	16,9	7,6	13,8	2,1	1,1	2,2
9.Resto personal administrativo	75,6	88,9	77,5	3,8	2,1	6,4	17,8	7,8	13,3	2,8	1,2	2,7
10.Resto personal servicios	61,4	82,1	66,3	13,1	3,4	10,6	21,7	12,9	20,1	3,8	1,6	3,0
11.Contramaestres y capataces	82,0	91,3	81,1	3,4	1,5	4,5	12,2	6,3	10,8	2,4	0,9	3,6
12.Operarios cualif. y especialistas	76,6	88,7	75,2	5,0	1,5	4,9	14,9	8,6	16,3	3,5	1,2	3,6
13.Operarios sin cualificación	70,8	81,2	69,1	6,3	2,3	5,9	17,9	14,2	20,6	4,9	2,2	4,4
14.Profs. FF.AA.	38,6	59,6	37,2	14,5	14,9	45,5	44,2	23,9	14,5	2,7	1,6	2,9
15.Parados buscan primer empleo	50,3	64,5	46,4	9,2	5,9	11,9	32,9	25,5	33,3	7,6	4,1	8,4
16.Inactivos	73,7	85,1	79,9	4,4	2,7	3,4	18,8	10,1	12,6	3,1	2,1	4,1
17.No clasif./otros	50,1	70,8	65,7	6,2	3,9	9,6	39,3	22,5	20,8	4,4	2,8	3,9
TOTAL HOGARES	72,9	86,3	75,9	4,8	2,3	5,9	19,3	9,9	14,4	3,1	1,5	3,7

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

De la comparación entre las tres zonas en las que se ha desagregado la Comunidad de Madrid, aparte de confirmar de nuevo el hecho de la marginalidad del alquiler en la Corona Metropolitana, mientras adquiere una importancia mayor tanto en los Municipios no Metropolitanos como, sobre todo, en el de Madrid, nos interesa resaltar que cinco categorías superan de forma conjunta la media de hogares residentes como inquilinos existente en cada zona territorial. Se trata de los profesionales y técnicos, de los

militares, del resto de personal de servicios y de los parados que buscan su primer empleo, categorías que manifiestan una gran heterogeneidad entre ellas.

Otro régimen que manifiesta ciertas peculiaridades, es el de cesión, el cual posee algo más de peso porcentual en los Municipios no Metropolitanos. Así, destaca especialmente en esta zona la categoría de los profesionales de las fuerzas armadas, ya que residen en viviendas cedidas, de propiedad del Estado, casi la mitad de los hogares cuya persona de referencia trabaja en la milicia. En cuanto a la categoría socioeconómica denominada: resto del personal de servicios, las proporciones de cesión presentadas por este tipo de hogares que residen en Madrid y en los municipios no metropolitanos se debe a que en esta categoría se clasifican los porteros y vigilantes, actividades que suelen contemplar en sus condiciones de empleo el uso de una vivienda cedida en la misma finca donde trabajan, oficios que tienen cierta relevancia en las áreas urbanas con edificaciones antiguas.

5.1.- Las instalaciones de la vivienda como variable de diferenciación social

Además del mayor o menor acceso a la propiedad, otra variable en la que se manifiestan las desigualdades residenciales entre las distintas fracciones sociales consiste en el nivel de instalaciones que poseen las viviendas, ya que cuanto más elevada es la posición en la estructura socioeconómica mejor suele ser el nivel de instalaciones que disfrutan los moradores. En este sentido, si comparamos las categorías según el índice que obtengan en el ítem de instalaciones completas, comprobaremos cómo las condiciones socioeconómicas que se corresponden con posiciones de fracciones sociales de clase media/alta -como es el caso de los directores y gerentes, los profesionales y técnicos, los jefes de departamentos y los empresarios con asalariados-, constituyen las categorías que obtienen las proporciones más elevadas en cuanto a un nivel óptimo de instalaciones, muy por encima del índice medio correspondiente al conjunto de todos los hogares madrileños.

Por el contrario, aquellas categorías que se posicionan en fracciones de clase baja, en concreto nos estamos refiriendo a los peones, los operarios cualificados/especialistas y al resto de personal de servicios, son las que poseen los menores índices de instalaciones completas, en la medida en que su precaria solvencia económica les impide acceder a las ofertas inmobiliarias mejor dotadas en instalaciones.

Cuadro 5.3. Hogares clasificados por tipos de instalaciones de la vivienda, según condición socioeconómica de la persona de referencia. Comunidad de Madrid.

% Horizontales	SIN BASICAS	SIN BAÑO O AGUA CALIENTE	SIN CALEFACCION	COMPLETAS
1.Agricultores	2,9	10,1	49,9	37,1
2.Profesionales/técnicos por cuenta propia	0,6	5,9	13,1	80,4
3.Empresarios con asalariados	0,6	7,1	23,4	68,9
4.Empresarios sin asalariados	1,2	10,7	39,3	48,8
5.Miembros cooperativas	0,9	9,1	34,8	55,2
6.Directores y gerentes	0,4	4,3	10,0	85,3
7.Profesionales/técnicos por cuenta ajena	0,5	6,9	18,4	74,2
8.Jefes de departamentos administrativos y comerciales	1,3	8,6	19,5	71,4
9.Resto personal administrativo	0,7	12,2	31,3	55,8
10.Resto personal servicios	1,6	13,9	43,6	40,9
11.Contramaestres y capataces	0,7	10,1	35,3	53,9
12.Operarios cualificados y especialistas	1,1	12,1	47,2	39,6
13.Operarios sin cualificación	2,9	13,7	53,7	29,7
14.Profesionales FF.AA.	0,4	11,4	19,3	68,9
15.Parados buscan primer empleo	4,9	13,3	37,3	44,5
16.Inactivos	2,0	19,3	41,1	37,6
17.No clasificables y otros	2,1	10,8	35,8	51,3
TOTAL HOGARES	1,3	13,4	36,4	48,9

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

En una situación similar también se encuentran otras categorías donde predominan capas sociales de extracción popular, como es el caso de los inactivos y los agricultores, categorías que engloban a los hogares que en mayor proporción residen en edificios antiguos, de ahí que sus alojamientos presenten insuficiencias notorias en cuanto a sus instalaciones. Asimismo, el status insolvente de los parados que buscan su primer empleo también se traduce en que acceden en mayor cuantía a infraviviendas, como refleja el dato de ser la categoría que presenta el mayor índice de hogares residentes en viviendas sin instalaciones básicas.

Con respecto a las diferencias territoriales, en el cuadro 5.4. podemos observar cómo los municipios de la Corona Metropolitana son los que presentan las viviendas mejor equipadas, gracias a la construcción reciente de gran parte de su parque inmobiliario, con la única excepción de las viviendas habitadas por hogares encabezados por un inactivo o un agricultor en activo, ya que se trata de los residentes autóctonos o de aquellos

moradores que llevan residiendo más tiempo en esta zona y, por lo tanto, suelen habitar en mayor proporción en viviendas antiguas y, por ello, peor dotadas en instalaciones.

Cuadro 5.4. Hogares clasificados por tipo de instalaciones de la vivienda, según condición socioeconómica de la persona de referencia, para cada zona de residencia.

% Horizontales	SIN BASICAS			SIN BAÑO O AGUA CALIENTE			SIN CALEFACCION			COMPLETAS		
	M	CM	MnM	M	CM	MnM	M	CM	MnM	M	CM	MnM
1.Agricultores	2,4	1,5	4,2	12,1	12,1	7,0	40,6	48,3	58,3	44,9	38,1	30,5
2.Profes./técnicos por cuenta propia	0,6	0,4	0,5	6,7	3,6	2,9	12,7	11,9	22,7	80,0	84,1	73,9
3.Empresarios con asalariados	0,7	0,5	0,7	8,2	6,6	2,5	23,6	22,3	26,9	67,5	70,6	69,9
4.Empresarios sin asalariados	1,5	0,6	1,7	12,5	9,9	3,7	41,1	35,4	42,7	44,9	54,1	51,9
5.Miemb. cooperat.	1,2	0,6	1,0	10,5	9,2	2,8	35,2	33,5	38,5	53,1	56,7	57,7
6.Direc./gerentes	0,4	0,4	0,7	4,9	3,0	2,1	10,1	8,3	18,5	84,6	88,3	78,7
7.Profes/técnicos por cuenta ajena	0,6	0,4	0,6	7,8	4,7	3,3	19,2	14,5	26,0	72,4	80,4	70,1
8.Jefes departs. administ./comercs.	0,5	0,4	0,7	9,6	6,8	3,7	20,3	16,2	24,8	69,6	76,6	70,8
9.Resto personal administrativo	0,8	0,6	0,7	13,5	10,3	4,9	33,2	26,5	34,6	52,5	62,6	59,8
10.Resto personal servicios	2,1	0,7	1,8	15,2	13,1	5,8	45,5	38,9	47,7	37,2	47,2	44,7
11.Contramaestres y capataces	0,6	0,6	1,3	11,7	9,7	3,5	37,4	32,4	38,3	50,3	57,3	56,9
12.Operarios cualifs./especs.	1,5	0,6	1,6	13,2	12,3	4,7	49,1	44,7	51,1	36,2	42,4	42,6
13.Operarios sin cualificación	4,2	1,3	4,1	13,7	15,6	8,6	52,4	52,8	59,4	29,7	30,3	27,9
14.Profs. FF.AA.	0,4	0,4	0,4	13,2	9,7	7,3	17,8	19,2	29,5	68,6	70,7	62,9
15.Parados buscan primer empleo	5,5	2,4	7,8	14,0	12,1	8,9	36,9	35,3	50,0	43,6	50,2	33,3
16.Inactivos	1,8	1,5	5,2	20,5	15,6	10,3	39,1	46,7	50,7	38,6	36,2	29,4
17.No clasif/otros	2,5	1,1	2,4	10,9	10,8	8,6	35,3	35,4	43,2	51,3	52,7	45,8
TOTAL HOGARES	1,5	0,8	2,7	14,9	11,3	7,9	35,7	36,1	44,8	47,9	51,8	44,6

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

Si el municipio de Madrid y la zona no metropolitana se diferencian respecto a la Corona Metropolitana, en líneas generales, por albergar un parque de viviendas peor dotado como consecuencia de su mayor antigüedad, sin embargo entre ambas zonas territoriales también surgen algunas diferencias que es pertinente resaltar. En primer lugar, los Municipios no Metropolitanos acogen la proporción más elevada de infraviviendas, las

no dotadas con instalaciones básicas, destacando el peso que adquieren este tipo de alojamientos entre las categorías con una condición socioeconómica más precaria: parados que buscan primer empleo, inactivos, peones y agricultores. En segundo lugar, entre las categorías que son propietarios de medios de producción (empresarios, autónomos y cooperativistas, con la única excepción de profesionales y técnicos por cuenta propia) y entre las condiciones de status más solvente dentro de las capas sociales populares (personal administrativo, de servicios, contraмаestres, operarios cualificados...), los índices de viviendas con instalaciones completas son superiores entre los hogares residentes en Municipios no Metropolitanos, mientras entre las categorías socioeconómicas de clase media-alta (directores y gerentes, profesionales y técnicos) resaltan los hogares capitalinos como los que se alojan en viviendas algo mejor dotadas en relación a los no metropolitanos.

5.2.- La superficie media de la vivienda por persona como variable de diferenciación social

En la última década se ha impuesto un modelo residencial en el que de forma genérica la superficie habitable por vivienda se ha incrementado en relación al parque inmobiliario construido durante el anterior período desarrollista. Resulta lógico pensar que la combinación de esta tendencia con la reducción del tamaño de los hogares, tanto por su mayor diversidad tipológica como por la caída de la tasa de fecundidad, ha supuesto que la superficie media de la vivienda por persona haya crecido, aunque según en qué áreas urbanas podrán o no manifestarse matices significativos. Asimismo, en la medida en que la vivienda espaciosa se ha convertido en el referente deseado por la mayoría de los sectores sociales demandantes de vivienda y en que la mayor disponibilidad de superficie se traduce en precios de compra o de alquiler más elevados, es bastante probable que aquellos hogares con una condición socioeconómica más solvente hayan accedido a viviendas con una superficie mayor, por lo que deberían presentar unos índices de espacio disponible por persona superiores a otros hogares con condiciones menos solventes.

En este sentido, tras la observación del cuadro 5.5., constatamos cómo son los hogares pertenecientes a las categorías de capas sociales de clase media-alta (directores y gerentes, profesionales y técnicos, así como en menor medida los empresarios con asalariados y los jefes de departamentos) los que disfrutan de las viviendas más espaciales, al alcanzar las mayores proporciones de hogares con una superficie media superior a 39 m² por persona. En el polo contrario se sitúan aquellos hogares adscritos a categorías socioeconómicas menos solventes, entre los que se distinguen dos perfiles sociales: por un lado, algunas categorías pertenecientes en su mayoría a capas populares

de clase media-baja (personal administrativo, cooperativistas, autónomos, personal de servicios,...), y por otro aquéllas que forman parte de fracciones sociales de la clase obrera (contra maestres, operarios cualificados y peones), siendo estos últimos hogares los que disponen de menos superficie media de vivienda por persona.

Cuadro 5.5. Hogares clasificados por superficie media de la vivienda por persona, según condición socioeconómica de la persona de referencia. Comunidad de Madrid.

% Horizontales	MENOS DE 20 M2	DE 20 A 39 M2	DE 40 M2 Y MAS
1.Agricultores	38,2	44,7	17,1
2.Profesionales/técnicos por cuenta propia	14,7	45,9	39,4
3.Empresarios con asalariados	31,8	46,5	21,7
4.Empresarios sin asalariados	45,6	42,3	12,1
5.Miembros cooperativas	42,1	44,9	13,0
6.Directores y gerentes	16,3	51,4	32,3
7.Profesionales/técnicos por cuenta ajena	19,5	50,5	30,0
8.Jefes de departamentos administrativos y comerciales	27,5	51,5	21,0
9.Resto personal administrativo	33,5	47,6	18,9
10.Resto personal servicios	42,1	42,1	15,8
11.Contra maestres y capataces	45,4	45,9	8,7
12.Operarios cualificados y especialistas	50,7	41,0	8,3
13.Operarios sin cualificación	48,9	40,3	10,8
14.Profesionales FF.AA.	34,9	52,8	12,3
15.Parados buscan primer empleo	29,1	40,2	30,7
16.Inactivos	18,9	42,7	38,4
17.No clasificables y otros	28,6	43,6	27,8
TOTAL HOGARES	31,3	44,5	24,2

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

La comparación entre las tres zonas nos permite señalar la existencia de unos índices de disponibilidad de espacio por persona netamente superiores entre los hogares residentes en los Municipios no Metropolitanos, mientras entre los hogares localizados en Madrid-capital y en la Corona Metropolitana varía la primacía según la condición socioeconómica de la persona de referencia. Así, los hogares de las categorías socioeconómicas de clase media-alta, residentes en municipios de la Corona Metropolitana, disponen de una superficie media por persona más elevada, en comparación con la que presentan estos mismos tipos de hogares en la capital. Los menores precios del suelo y las promociones urbanísticas espaciales de tipo unifamiliar que se han construido durante la década de los ochenta en ciertos enclaves de esta zona

residencial suburbana, han acogido a un flujo importante de hogares pertenecientes a estas categorías socioeconómicas, atraídos por la mayor calidad residencial y del entorno urbano, donde desarrollan unos estilos de vida centrados en la privacidad hogareña de la vida cotidiana.

Cuadro 5.6. Hogares clasificados por superficie media de la vivienda por persona, según condición socioeconómica de la persona de referencia, para cada zona de residencia.

% Horizontales	MENOS DE 20 M2			DE 20 A 39 M2			DE 40 M2 Y MAS		
	M	CM	MnM	M	CM	MnM	M	CM	MnM
1.Agricultores	42,6	42,1	31,9	40,2	44,8	48,2	17,2	13,1	19,9
2.Profesionales/técnicos cuenta propia	15,1	14,1	11,6	46,8	44,1	37,2	38,1	41,8	51,1
3.Empresarios con asalariados	33,1	31,9	23,7	46,1	46,5	48,8	20,8	21,6	27,5
4.Empresarios sin asalariados	49,4	43,6	30,5	38,7	45,8	49,6	11,9	10,6	19,9
5.Miembros cooperativas	44,3	43,5	25,3	42,5	44,9	55,8	13,2	11,6	18,9
6.Directores y gerentes	17,6	13,7	12,1	53,7	46,7	42,5	28,7	39,6	45,4
7.Profesionales/técnicos cuenta ajena	20,5	17,4	13,4	50,1	52,8	46,3	29,4	29,8	40,3
8.Jefes deparats. administ./comerciales	28,9	25,6	16,2	50,5	54,8	48,2	20,6	19,6	35,6
9.Resto personal administrativo	35,1	31,8	20,1	45,3	52,3	52,5	19,6	15,9	27,4
10.Resto personal servicios	45,8	37,6	29,1	37,9	48,5	48,9	16,3	13,9	22,0
11.Contramaestres y capataces	48,9	43,9	33,9	43,2	47,8	51,4	7,9	8,3	14,7
12.Operarios cualif/especialistas	55,5	48,6	35,9	36,5	43,8	50,0	8,0	7,6	14,1
13.Operarios sin cualificación	54,6	48,0	37,6	35,6	42,2	46,4	9,8	9,8	16,0
14.Profesionales FF.AA.	39,1	30,6	26,1	49,7	56,2	59,4	11,2	13,2	14,5
15.Parados buscan primer empleo	29,4	29,3	23,5	39,0	44,9	35,9	31,6	25,8	40,6
16.Inactivos	19,1	20,6	13,3	42,3	42,1	39,8	38,6	37,3	46,9
17.No clasificables y otros	28,3	30,2	24,7	43,2	44,5	44,1	28,5	25,3	31,2
TOTAL HOGARES									

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

Para finalizar este capítulo, a modo de conclusión vamos a clasificar los hogares según la categoría socioeconómica de la persona de referencia en un cuadro de tipologías, utilizando como factores de clasificación los índices de propietarios y de viviendas con instalaciones completas que presentan el total de hogares madrileños, los cuales marcarán cuatro tipos de combinaciones, según cada categoría presente unas proporciones mayores o menores en relación a estos dos indicadores residenciales. Así obtenemos cuatro tipos de hogares con características residenciales y socioeconómicas diferentes, que gráficamente nos señalan posiciones desiguales en la estructura social madrileña:

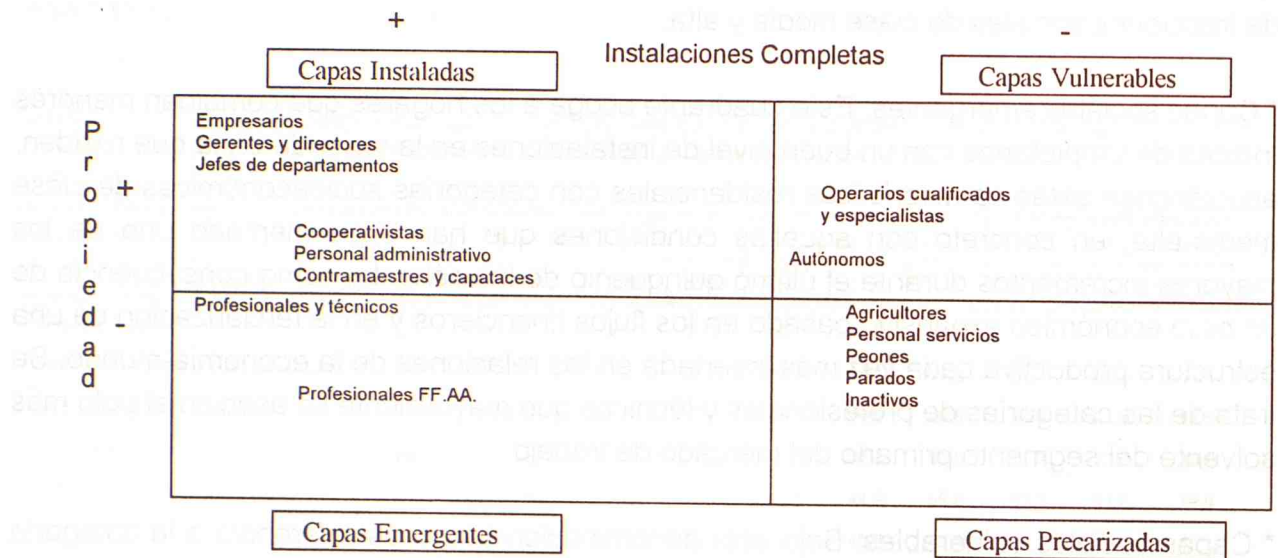
* Capas sociales instaladas: Aquí se sitúan aquellos hogares que han accedido en su gran mayoría a la propiedad de la vivienda, a la vez que ésta posee un nivel de instalaciones óptimo, correspondiéndose estos rasgos con unas condiciones socioeconómicas solventes de fracciones sociales de clase media y alta.

* Capas sociales emergentes: Este cuadrante acoge a los hogares que combinan menores índices de propietarios con un buen nivel de instalaciones en la vivienda en la que residen, asociándose estas características residenciales con categorías socioeconómicas de clase media-alta, en concreto con aquellas condiciones que han experimentado uno de los mayores incrementos durante el último quinquenio de los ochenta, como consecuencia de un ciclo económico expansivo basado en los flujos financieros y en la terciarización de una estructura productiva cada vez más insertada en las relaciones de la economía-mundo. Se trata de las categorías de profesionales y técnicos que mayormente se asocian al polo más solvente del segmento primario del mercado de trabajo.

* Capas sociales vulnerables: Bajo esta denominación hacemos referencia a la categoría de los operarios cualificados y especialistas, en cuyos hogares se asocian en mayor medida la propiedad con unos niveles de instalaciones inferiores, como rasgo de su posición fronteriza o intersticial en la estructura social. De ahí que los calificamos como vulnerables, en la medida en que su identidad ambivalente de *aristocracia obrera* ha sufrido los embates de los últimos procesos de reestructuración productiva, perdiendo centralidad entre la clase trabajadora.

* Capas sociales precarizadas: En este cuadrante se sitúan aquellas categorías socioeconómicas que se caracterizan por su posición periférica en el seno de la estructura social, bien por su exclusión del sistema productivo (parados e inactivos), por su marginalidad (agricultores) o bien por su precariedad laboral (peones y personal de servicios). Todas ellas coinciden en poseer los indicadores de propietarios y de instalaciones completas más reducidos, como manifestación de que las posiciones sociales menos solventes se asocian en buena medida con formas de tenencia de la vivienda precarias (alquiler y cesión) y con mayores índices de infradotación, situación que genera una inferior calidad residencial entre sus moradores.

Gráfico 5.1. Posicionamiento de los hogares según los índices de propiedad y de instalaciones completas



6.- APROXIMACION A LA MOVILIDAD RESIDENCIAL DE LOS HOGARES SEGUN SU ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA

Los motivos de la movilidad residencial entre los hogares pueden ser muy diversos según aspectos coyunturales y contextuales, y nos interesa, sobre todo en este caso, situarnos desde el prisma de la evolución de los ciclos vitales de la familia como causa de la movilidad residencial en un contexto que se ha dado en denominar como de "crisis de accesibilidad" a la vivienda. Ello incide especialmente en tres momentos de los ciclos vitales como son la formación de los nuevos hogares (mayoritariamente a través del matrimonio), la adaptación del alojamiento a las necesidades habitacionales derivadas del crecimiento del tamaño familiar, así como de la ruptura y disolución del hogar (nido vacío).

La crisis de accesibilidad al alojamiento es un proceso cuyas causas y consecuencias son complejas, y para considerarlo en su integridad hay que tener en cuenta el factor localización (deseado, obligado y posible). Ya hemos advertido cómo la rigidez del mercado inmobiliario y la deficiente oferta pública suponen un freno para el desarrollo de las nuevas tendencias de las estructuras de los hogares, desarrollo que precisa con claridad y de forma creciente de una flexibilidad que permita la movilidad residencial de los hogares.

Como consecuencia de ello, hoy no podemos decir que los cambios en la estructura familiar vayan aparejados de una relación causal en el cambio de vivienda. Más bien hay que buscar las interacciones entre la diversidad de convivencias y la unidimensionalidad impuesta por el mercado inmobiliario. Así, habría que considerar cómo las pautas de disponibilidad del alojamiento (en forma y lugar) pueden influir negativamente en el desarrollo de los ciclos familiares.

Si consideramos, en primer lugar, la formación de los nuevos hogares a través del matrimonio (como sector mayoritario de la demanda de viviendas) y como principal desencadenante del ciclo familiar, por lo que es un importante factor de movilidad en el momento mismo en que se contrae (Zamora, 1994), tendrán unas preferencias según distintos motivos (cercanía al trabajo, arraigo a ciertos espacios, proximidad a la familia....). Pero la oferta de vivienda asequible difícilmente se encontrará disponible en los lugares de la residencia de origen. La urgencia, la aspiración a una vivienda en propiedad y la pauta cultural aprehendida de los modelos al uso les podrá llevar muy lejos de su origen residencial, consumando una segregación demográfica cuyos efectos de desequilibrio se

traducirán en procesos de envejecimiento poblacional en las zonas de origen y rejuvenecimiento en los lugares de destino.

En segundo lugar, las etapas de crecimiento del hogar con la aparición de los hijos provocará nuevas necesidades de superficies, y también una mayor necesidad de disposición del espacio por parte de los hijos adultos que van requiriendo con la edad mayores cotas de autonomía y privacidad, sobre todo si hay diferencias de sexo entre los hermanos. La estabilidad familiar de la que se parte y los inconvenientes para acceder a una nueva vivienda en el mercado estarán también presentes como dificultades para afrontar el cambio residencial en el momento y la forma deseada.

Por último, la disolución de los hogares maduros, o bien por fallecimiento o bien por ruptura, plantearán nuevos problemas familiares y situaciones habitacionales que en muchas ocasiones, y frente a las dificultades, se resolverán inadecuadamente con la incorporación a otros núcleos familiares, con la soledad obligada en una vivienda inadaptada, con el acceso a una vivienda más asequible lejos del entorno familiar, etc.

La movilidad, por tanto, viene inducida por procesos de índole extrademográfica. Tal y como plantean otros análisis (Montoliu y de la Paz, 1994) si "el mercado de trabajo aparece como regulador de los desplazamientos de población a larga distancia, en los que el cambio de lugar de trabajo conlleva, como efecto necesario, el cambio de lugar de residencia. En un sistema metropolitano como el que se ha consolidado en el territorio de la CM, definido por niveles aceptables de accesibilidad relativa entre cada uno de sus puntos, es otro mercado el regulador de los movimientos de población: el mercado inmobiliario". Es decir, a la segregación demográfica, y considerando los distintos posicionamientos sociales en el acceso al alojamiento, se le suma también la segregación social del espacio metropolitano en un cierto proceso de desconcentración que se apuntan en otras monografías (Zamora, 1995).

En ese sentido, dejando de lado la creación de los nuevos hogares y si consideramos a parte la movilidad precisada por los hogares ya constituidos, esa segregación socio-territorial se hace más ostensible. En este caso los motivos pueden ser de índole muy diferente: mayor proximidad al centro de trabajo, adecuación de la vivienda por cambios en la composición del hogar, división del hogar por su ruptura, deseo de mayor estabilidad a través del acceso a la propiedad de la vivienda, búsqueda de espacios con mayor calidad en el hábitat, etc. Si bien para la mayoría de las familias con necesidades de cambio esa posibilidad de cambio de alojamiento se encuentra frenada ante las dificultades implícitas en el propio mercado inmobiliario.

En todo caso queremos destacar que, desde el factor localización, una de las necesidades que se derivan de las nuevas formas familiares que se desarrollan y que contienen en gran medida rasgos de precariedad (jóvenes solitarios, ancianos en soledad, monoparentales, pluripersonales) es la necesidad de proximidad a sus redes de autoayuda y a los espacios de identificación. La proximidad y los sentimientos de pertenencia a un espacio aseguran que la trama familiar tienda a desarrollarse en su nivel cotidiano (cuidado de los niños, ayuda domiciliaria, cuidado de los ancianos, relaciones de vecindad y amistad...). También este otro sentido de la movilidad y de la localización se ve comprometido por la inelasticidad del sector de la vivienda. Ello supone en muchos casos, una lucha por regresar al lugar originario, lo que parece producirse con cierta frecuencia entre aquellos que salieron del municipio de Madrid y lograron acceder a una vivienda en la Corona Metropolitana.

6.1.- Las recientes migraciones según los tipos de hogares

Vamos a centrar el análisis de la movilidad residencial en el segmento de los hogares que cambian de término municipal entre 1986 y 1991, sin considerar aquellos flujos migratorios que se producen dentro de un mismo municipio, ya que desde el punto de vista territorial tienen especial relevancia los cambios domiciliarios intermunicipales que han dinamizado recientemente el sistema metropolitano madrileño. Es decir, nos referimos a las migraciones de trayecto corto (el 60 % de los hogares madrileños que han migrado en los cinco años comprendidos entre 1986 y 1991), donde suelen primar razones ligadas con el paso por determinadas etapas del ciclo de vida de la familia o el cambio de vivienda (Zamora, 1994).

En concreto la información disponible es la que hace referencia a los hogares cuya persona de referencia ha migrado entre 1986 y 1991, lo que tiene su equivalencia con respecto a los hogares que han migrado en ese período. Estos suponen el 10,2 % del total de los hogares madrileños, si bien el comportamiento migratorio es muy desigual si nos atenemos a los tipos de hogares (ver cuadro 6.1.).

En primer lugar, si nos situamos en la perspectiva de la comparación entre la representación que tiene cada tipo de hogar con la representación que tiene cada persona de referencia que migra, se constata que son los hogares uninucleares sin hijos -con certeza los que tienen el marchamo de hogares recientes-, los que presentan un rasgo diferencial más acusado a favor de la movilidad residencial. Un 20,5 % es la proporción que presentan en estos hogares los que han cambiado de residencia y de término

municipal, cinco puntos por encima de la representación que tienen respecto del total de tipos de hogares (15,4%).

En el comportamiento contrario, y por tanto, con menor predisposición para la movilidad residencial encontramos a las madres solas con hijos (un 4,9 %, cerca de tres puntos por debajo de su representación en el total de tipos de hogares: un 7,7 %). Precisamente, se trata del segmento de hogares que precisa más claramente de la ayuda de parientes cercanos y, por lo tanto, no serán proclives a buscar un alojamiento muy distanciado de sus redes familiares y de amistad. Igualmente sucede con todos los hogares cuya persona de referencia es mayor de 60 años, en este caso se viene a corroborar el lógico fenómeno de que las personas mayores tienen menor predisposición y mayores dificultades para cambiar de residencia, junto a una cierta vocación a quedarse en los lugares donde tienen un mayor arraigo social¹⁰.

Cuadro 6.1. Distribución de los tipos de hogares, en términos relativos (%), según la representación del total de hogares en los que la PNR ha migrado entre 1986 y 1991 y su representación en cada tipo. Comunidad de Madrid.

	Distribución del total de hogares	Distribución del total de hogares migrantes	Representación de los hogares migrantes en cada tipo de hogar
Unipersonales	13,3	11,8	9,1
- 35 Años	2,0	6,1	31,2
35 a 60 Años	3,6	3,7	10,6
60 y + Años	7,7	2,0	2,6
Pluripersonales	3,4	4,4	13,0
Matrimonios-parejas uninucleares sin hijos	15,4	20,5	13,6
- 35 Años	4,0	13,8	35,7
60 y + Años	8,3	3,1	3,8
Matrimonios-parejas uninucleares con hijos	49,8	49,7	10,2
- 35 Años	9,2	21,4	23,9
60 y + Años	7,2	2,0	2,8
Matrimonios-parejas extensos	6,6	5,9	9,1
Padre solo con hijos	1,3	0,9	7,2
Madre sola con hijos	7,7	4,9	6,5
Múltiples	2,5	1,9	8,1
TOTAL HOGARES	100	100	10,2

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

¹⁰ Por ejemplo en los países nórdicos, estudios sociales han demostrado que los ancianos a menudo forman un tejido social muy restringido, hablando en términos geográficos, y tienen un gran afán para quedarse dentro del entorno conocido el mayor tiempo posible (Sanne, 1989)

Estos mismos planteamientos se observan más claramente al considerar la representación de los migrantes en cada segmento de hogares. El factor edad aparece como un elemento concluyente, ya que, por un lado, la importante representación de los hogares migrantes entre los jóvenes aparece como un elemento de primer orden que viene explicado por la formación de hogares recientes. Por otro, los hogares con personas de referencia mayores de 60 años presentan los valores más bajos de movilidad residencial, menores sobre todo entre los que viven en soledad (2,6 %). Por el contrario sus homólogos jóvenes solitarios presentan unos valores que triplican la proporción del total de los hogares que migran (31,2 %), lo que también deja de manifiesto la cada vez más importante formación de nuevos hogares entre los jóvenes solitarios, sobre todo si tenemos en cuenta las dificultades implícitas a los gastos no compartidos de la vivienda, a los que hay que añadir las dificultades objetivas que encuentra este colectivo para emanciparse en unas condiciones adversas de mercado.

Cuadro 6.2. Distribución de los tipos de hogares, en términos relativos (%), según zona de procedencia en relación con la residencia actual.

	Salen de Madrid a la CM Nor-Oeste	Salen de Madrid a la CM Sur-Este	Salen de Madrid a los MnM	Entran en Madrid desde el resto de la CM	Entran en Madrid desde fuera de la Comun.	Se mueven en la Comun. y en los MnM	Proceden de fuera de la Comun. y se quedan en la CM	TOTAL
Unipersonales	5,7	13,2	8,3	8,6	42,8	7,9	13,5	100
- 35 Años	4,3	8,1	5,6	7,4	52,6	6,3	15,7	100
35 a 60 Años	7,3	13,1	10,4	12,5	36,2	9,0	11,5	100
+ 60 Años	6,9	29,4	13,1	7,3	25,2	7,7	10,4	100
Pluripersonales	2,8	5,1	2,6	6,3	64,4	3,1	15,7	100
Matrimonios-parejas uninucleares sin hijos	9,8	25,5	8,0	6,2	20,4	14,3	15,8	100
- 35 Años	9,2	27,0	5,7	5,5	20,0	16,2	16,4	100
+ 60 Años	9,1	30,5	14,6	4,9	16,9	9,1	14,9	100
Matrimonios-parejas uninucleares con hijos	11,4	18,2	5,4	8,4	16,2	20,0	20,4	100
- 35 Años	8,1	24,9	5,4	6,9	13,5	19,9	21,3	100
+ 60 Años	12,0	19,4	9,4	6,7	26,8	11,2	14,4	100
Matrimonios-parejas extensos	11,3	13,1	4,9	10,0	27,3	12,9	20,5	100
Padre solo con hijos	9,0	11,1	6,5	10,4	32,1	12,5	18,4	100
Madre sola con hijos	8,6	14,1	5,8	11,0	31,6	14,9	17,0	100
Múltiples	8,3	14,2	5,6	5,5	28,9	11,9	25,6	100
TOTAL HOGARES	9,8	17,9	6,3	8,1	24,1	15,5	18,3	100

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

En el cuadro 6.2 podemos ver el sentido de los desplazamientos según el tipo de hogares. Dejando de lado ese 40 % de los desplazamientos que se producen desde fuera de la Comunidad- sin olvidar que este tipo de desplazamientos lógicamente tienen mayor inclinación entre los hogares de jóvenes unipersonales (68,3 %) y los pluripersonales (80,1 %) y que son desplazamientos con una motivación laboral y formativa- podemos destacar cómo son los desplazamientos del municipio hacia la Corona Sur-este (17,9 %) y la movilidad en el exterior del municipio (15,5 %) las que obtienen mayor relieve.

Cabe destacar algunos de los aspectos más llamativos en el comportamiento diferencial de los diversos tipos de hogares:

- 1.- En los hogares unipersonales de 60 y más años resalta como el desplazamiento más común el que se produce desde el Municipio a la Corona Sur-este (29.4 %).
- 2.- Entre los hogares uninucleares sin hijos el factor edad también presenta rasgos diferenciales. Mientras en los jóvenes la mayor frecuencia de los desplazamientos residenciales se produce desde Madrid-capital hacia la Corona Sur-este, para los hogares en fase de "nido vacío" la movilidad se produce con mas asiduidad (1 de cada 4 hogares migrantes) hacia las zonas exteriores al municipio.
- 3.- Este anterior sentido de los desplazamientos entre municipios que conforman la misma zona tiene mayor importancia también entre los hogares uninucleares con hijos. No obstante entre éstos, los comandados por jóvenes, en casi un 25 %, se dirigen de Madrid a la Corona Sur-este. Mientras, en las familias nucleares donde la persona de referencia es mayor de 60 años, cabe destacar que presentan valores que se sitúan por encima de la media los que se instalan en la Corona Nor-oeste y en los Municipios no Metropolitanos.
- 4.- Junto a estos últimos y añadiendo los matrimonios extensos y los uninucleares sin hijos en edad madura (35-60), que también presentan valores significativos para los que se desplazan del municipio de Madrid a la Corona Nor-oeste, tenemos el flujo migratorio de los sectores de hogares que optan por la mayor calidad residencial representada por esa zona metropolitana.
- 5.- Una opción minoritaria entre los que se desplazan como es la entrada en el municipio de Madrid de hogares procedentes del resto de la Comunidad (sólo un 8,1% del total de hogares migrantes), muestra cómo son sectores de edades maduras (entre 35 y 60 años) y los hogares monoparentales los que se sitúan más allá de la media. Unos buscando la centralidad, otros la vuelta al barrio de origen y/o también la cercanía a las redes de solidaridad familiares.

6.- Finalmente, entre los hogares originarios del municipio de Madrid y cuyo destino se localiza en los Municipios no Metropolitanos, -otra opción que también es minoritaria (6,3 %) -, cabe destacar que son aquéllos cuya persona de referencia es mayor de 60 años, los que presentan valores por encima de la media del total de hogares inscritos en ese flujo. Se trata de sectores sociales de inactivos que, en unos casos, optan por volver a sus municipios de origen, en otros pretenden satisfacer el deseo de residir en un entorno de mayor calidad medio-ambiental, mientras para otros su migración obedece a la necesidad de alojarse en residencias de ancianos que ante la infradotación reinante optan por viviendas familiares compartidas que cumplen esta función. De hecho, gran parte de la movilidad residencial en los espacios externos al municipio de Madrid se produce dentro de la misma zona, fenómeno que sucede en más del 50 % de las migraciones, siendo más frecuente en la Corona Sur (60,3 %). Si bien los comportamientos desiguales de los distintos tipos de hogar en cada una de las zonas son una muestra más de los rasgos diferenciales en la movilidad residencial.

Cuadro 6.3. Distribución de los tipos de hogares cuya persona de referencia ha migrado entre 1986 y 1991, en términos relativos (%), según la frecuencia de procedencia y residencia en la misma zona.

	CORONA NORTE	CORONA ESTE	CORONA SUR	CORONA OESTE	MUNICIPIOS NO METROPOLITANOS
Unipersonales	50,0	43,5	61,8	40,8	56,6
- 35 Años	50,0	47,9	69,1	41,3	57,3
35 a 60 Años	47,5	41,8	52,4	41,3	60,2
60 y + Años	56,0	37,2	65,4	35,7	48,0
Pluripersonales	50,0	22,8	70,6	25,8	60,5
Matrimonios -parejas uninucleares sin hijos	60,5	55,5	74,7	51,1	56,2
- 35 Años	69,1	63,5	80,9	50,6	55,7
60 y + Años	27,8	29,9	62,2	35,0	55,3
Matrimonios-parejas uninucleares con hijos	55,5	47,5	56,3	63,9	54,9
- 35 Años	62,7	53,4	71,8	48,1	58,4
60 y + Años	56,7	43,1	55,1	56,7	55,5
Matrimonios-parejas extensos	53,8	44,7	52,3	70,8	50,8
Padre solo con hijos	41,2	40,0	56,6	52,6	76,3
Madre sola con hijos	44,2	37,4	63,0	59,1	51,4
Múltiples	42,9	36,2	56,3	78,3	53,1
TOTAL HOGARES	55,3	48,0	60,3	59,6	55,2

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

En la Corona Norte, Este y Sur, sobre todo con mayor profundidad en esta última zona, los tipos de hogares que manifiestan el desplazamiento residencial dentro de su propia zona de origen son los hogares uninucleares comandados por jóvenes menores de 35 años y, por tanto, de reciente creación, y los unipersonales de 60 y más años. Ello parece explicar la necesidad de esos hogares de alejarse lo menos posible de sus redes familiares, aunque la imposibilidad de acceder a una vivienda en su propio municipio les inste a perder centralidad. Por el contrario en la Corona Oeste, considerada de mayor calidad habitacional y ambiental, los hogares que más frecuentemente cambian de residencia dentro de la propia zona son aquellos que parten de una mayor estabilidad familiar. Así, los matrimonios o parejas maduros/as (35 a 60 años) con hijos, los extensos y los hogares múltiples son los que presentan mayor reiteración en la movilidad interna dentro del ámbito de la zona Oeste, mostrando su mayor capacidad para cambiar de vivienda en función de la adecuación al tamaño familiar y/o a sus aspiraciones respecto a la tipología residencial.

6.2.- Las características residenciales de los hogares que han migrado recientemente

El acceso a la vivienda de los hogares que han migrado entre 1986 y 1991 parece confirmar, en rasgos generales, las tendencias analizadas en el capítulo dos de la monografía. Es más, los comportamientos residenciales de estos hogares vienen a reforzarlas y a completarlas, al poder ser considerados como un indicador reciente del discurrir de unos flujos demográficos que se encuentran muy mediatizados por la inflexibilidad del mercado de la vivienda.

El arrendamiento entre los hogares que han migrado según su tipo

Parece que el fenómeno de la movilidad residencial, en buena medida, viene acompañado de un mayor acceso a la vivienda mediante el régimen de alquiler. La proporción de inquilinos entre los hogares migrantes se acerca al 26 % de los mismos, es decir casi diez puntos por encima de los valores correspondientes para el total de los hogares. Si bien este fenómeno hay que considerarlo con cierta cautela, ya que se manifiesta una enorme disparidad en función del alcance y el sentido de los movimientos residenciales. Mientras en los trayectos largos -desplazamientos que en nuestro caso vienen determinados por los hogares que proceden del exterior de la Comunidad- la opción por el alquiler es adoptada por un 41,1 % de los hogares, en los trayectos cortos es muy inferior, aunque también desigual según cuál sea el sentido de los mismos (ver cuadro 6.4).

En el primer caso, en los hogares que proceden del exterior de la Comunidad, suele intervenir una motivación más de carácter económico, alojándose de forma provisional a la espera de superar un estado inicial marcado por la incertidumbre y la inestabilidad. De estos desplazamientos, casi un 57 % de los hogares se ubican en el municipio de Madrid, donde la opción por la propiedad se hace muy dificultosa dado el elevado precio de las viviendas, y además la oferta de viviendas en alquiler es mucho más abundante y diversa que en el resto de la Comunidad. Ello sin contar que estas migraciones, muy probablemente de forma mayoritaria, estén ligadas a un puesto de trabajo o a un centro de estudio ubicado en el municipio capitalino.

Dejando de lado las migraciones con procedencia del exterior, los trayectos cortos representados por desplazamientos dentro de la Comunidad optan por el alquiler en un 14,1 % de los casos, inferior por tanto a la media del total de hogares en este régimen de tenencia. De éstos son claramente inferiores los desplazamientos que se producen desde el municipio de Madrid al resto de la Comunidad (11,8 %) y los que proceden y residen fuera de este municipio. Por el contrario, en el flujo residencial que fija su destino en Madrid-capital, los hogares que optan por el arrendamiento superan el 25 %.

Desde la perspectiva de los distintos tipos de hogares parecen confirmarse los análisis realizados en otros trabajos (Cortés y Leal, 1995), en los que se indica la existencia de una fuerte correlación entre los hogares de nueva creación y su acceso inicial a la vivienda a través del arrendamiento. Tanto los jóvenes solitarios, como las parejas jóvenes -sin hijos o con hijos- contienen una mayor proporción de inquilinos que sus equivalentes sedentarios, y en todos los sentidos de los desplazamientos, aunque sobre todo de forma muy acusada en los hogares que establecen su residencia en el municipio de Madrid.

Además de los jóvenes, otros tipos de hogares que hemos definido como más débiles, es decir, los hogares múltiples y monoparentales, presentan igualmente mayor proporción de inquilinos en cada uno de los sentidos de los desplazamientos de trayectos cortos y, entre ellos, destacan por su situación de inestabilidad, las mujeres solas con hijos, entre las que presumiblemente tengan mayor presencia las mujeres que proceden de una ruptura familiar por separación o divorcio.

Cuadro 6.4. Distribución de los hogares que han migrado y que son inquilinos según sentido del desplazamiento. En proporciones.

	SALEN DE MADRID AL RESTO DE LA COMUNIDAD	RESIDEN EN MADRID Y PROCEDEN DEL RESTO DE LA COMUNIDAD	PROCEDEN Y RESIDEN EN EL RESTO DE LA COMUNIDAD	PROCEDEN DE FUERA DE LA COMUNIDAD	TOTAL DE MIGRANTES
Unipersonales	16,9	34,7	23,0	46,9	36,6
- 35 Años	21,4	41,5	29,1	54,2	45,8
35 a 59 Años	14,0	32,5	18,8	42,4	30,3
60 y + Años	9,7	20,2	17,4	19,2	14,4
Pluripersonales	22,7	42,2	31,4	59,3	53,5
Matrimonios-parejas uninucleares sin hijos	11,0	26,3	14,0	42,1	23,6
- 35 Años	12,5	29,1	24,0	47,6	26,5
60 y + Años	5,7	15,8	11,9	13,4	9,2
Matrimonios-parejas uninucleares con hijos	10,6	16,2	12,6	36,9	21,2
- 35 Años	13,6	22,9	17,2	43,4	25,3
60 y + Años	5,6	21,3	10,9	19,5	13,0
Matrimonios-parejas extensos	11,8	20,0	13,9	39,3	26,0
Padre solo con hijos	16,0	26,1	26,8	36,6	28,8
Madre sola con hijos	18,1	30,9	26,8	39,3	30,8
Múltiples	12,2	28,4	20,6	32,6	25,2
TOTAL HOGARES	11,8	25,6	14,4	41,4	25,7

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

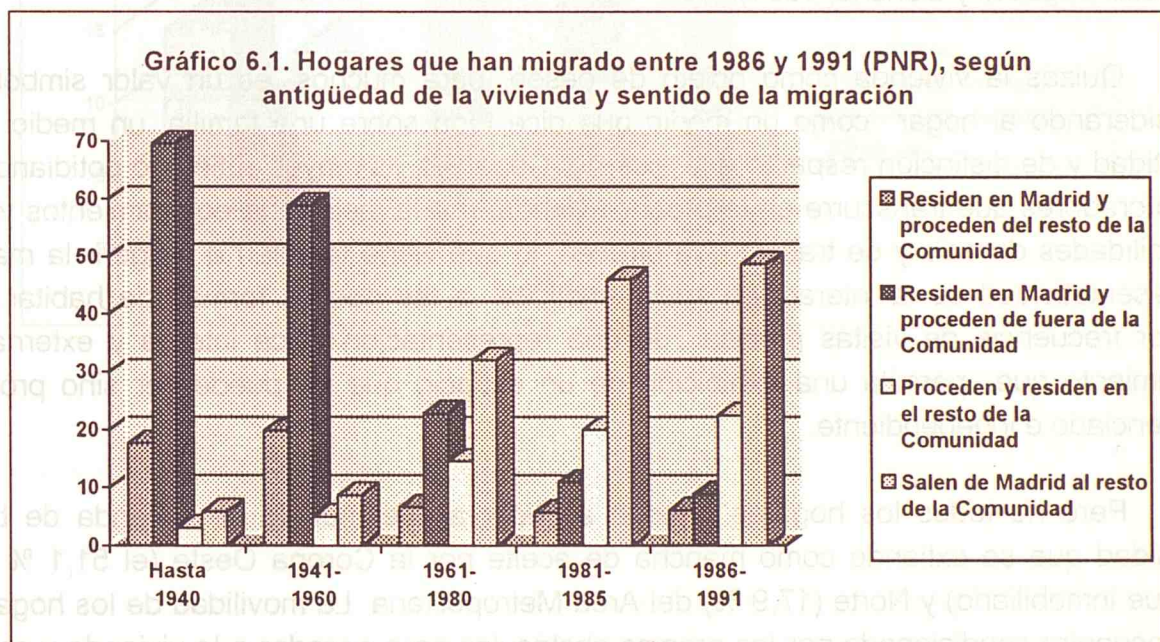
La antigüedad de la vivienda de los hogares que han migrado

El acceso a la vivienda según la edad nos permite identificar los hogares migrantes que para poder desplazarse han recurrido al mercado de la vivienda usada. Tan sólo uno de cada tres hogares que han migrado entre 1986 y 1991 residen en viviendas que podríamos considerar como de nueva creación (construidas entre 1981-1991). Es decir, la mayoría de los hogares que acceden a una vivienda fuera de su municipio de origen optan por una vivienda usada. Más del 50 % residen en viviendas construidas entre 1961 y 1980, y sólo un 6,6 % lo hacen en viviendas que podríamos calificar como viviendas antiguas (anteriores a 1940).

Conviene tener en cuenta que entre esas viviendas usadas una buena parte son arrendadas (una cuarta parte)., de ahí que globalmente consideremos a este sub-mercado inmobiliario como un *mecanismo de filtrado* impulsor de una cierta relación de retroalimentación entre dos sectores de la demanda con capacidades de compra

diferentes. En este sentido, de un lado intervienen aquellos hogares maduros que dejan sus moradas para acceder a otra vivienda más adecuada -generalmente de nueva construcción-, utilizando el dinero obtenido por la venta de su vivienda como parte del desembolso económico necesario para realizar el cambio residencial deseado. Asimismo, esta operación permite la movilidad residencial de otros hogares de reciente creación y/o que buscan la oportunidad de conseguir un alojamiento con un precio más asequible respecto a las viviendas de nueva construcción, fenómeno que obtiene una mayor magnitud si el lugar de destino es el municipio de Madrid, donde la vivienda de nueva construcción es escasa y sensiblemente más cara.

En el gráfico 6.1 podemos apreciar la perspectiva que adopta este fenómeno según el sentido del desplazamiento residencial. En la medida en que el lugar de destino sea el espacio exterior al municipio capitalino, las viviendas nuevas obtienen una mayor presencia entre los hogares que se movilizan y, a la inversa, en la medida en que el sentido de la migración se dirige a ese mismo municipio predominará la vivienda de segunda mano, y cuanto más se ubiquen en el centro mayor peso tendrá la vivienda antigua en este flujo.



Representación de las viviendas unifamiliares entre los hogares que han migrado

La diferenciación de los tipos de vivienda en unifamiliares y colectivas introduce un nuevo elemento de distinción en las prácticas residenciales que se manifiestan desde los recientes cambios de alojamiento.

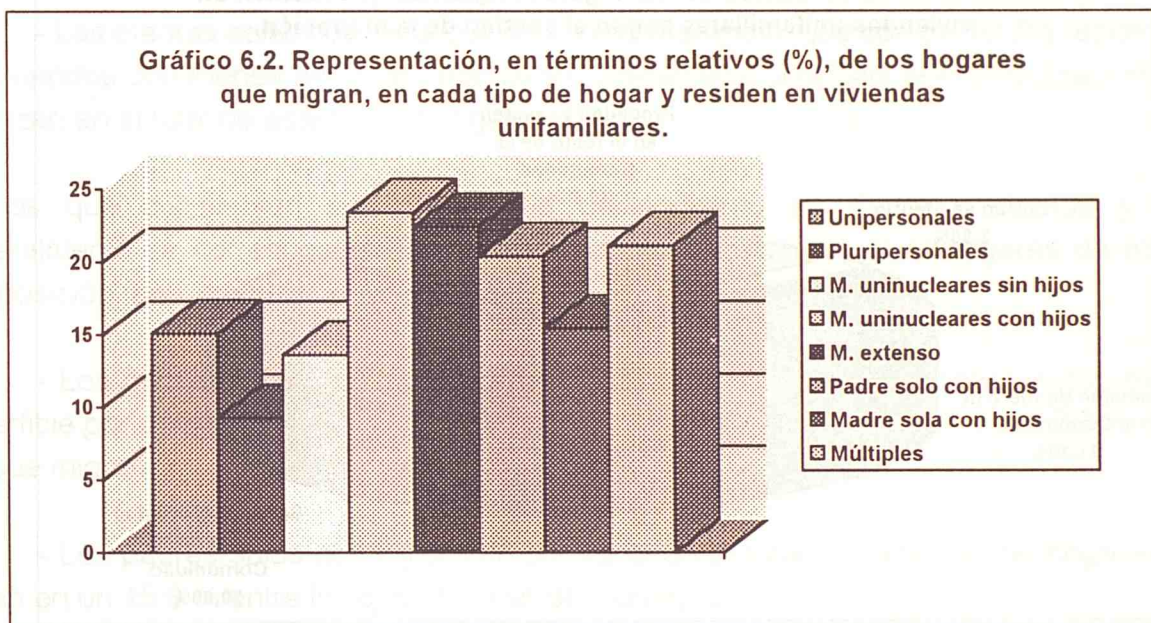
Entre amplios sectores sociales la vivienda colectiva se percibe como un producto masificado e indiferenciado, descalificado por aquellas corrientes socioculturales donde predomina el individualismo y la identificación con un entorno medio-ambiental de calidad, contexto en el que emerge la vivienda unifamiliar como el soporte consustancial a esos nuevos valores y estilos de vida. Cada vez más, la vivienda incluye un carácter representativo-simbólico que se construye de imágenes y señas de aislamiento, de independencia, de naturaleza, de status, etc. Así, se erige a principios de la década de los ochenta un nuevo modelo habitacional, referente de calidad y de confort, sobre el que se proyectan los deseos de distinción personal-familiar mediante la apropiación material y simbólica de una vivienda-signo que marca y califica a sus moradores como miembros de las capas sociales dominantes. En este acto de apropiación subyace un sistema de valores basado en la individuación, la privacidad doméstica y el beneficio-prestigio como manifestación del triunfo personal, que emerge en medio de una crisis social y urbana no resuelta (Alguacil y Denche, 1991).

Quizás la vivienda como objeto de deseo, para muchos, es un valor simbólico, considerando al hogar como un medio que dice todo sobre una familia, un medio de identidad y de distinción respecto a lo externo. Cada vez es mayor el tiempo cotidiano de los moradores que transcurre en la propia vivienda, por la mejora de equipamientos y las posibilidades de ocio y de trabajo que ofrecen, lo que viene también a sugerir la mayor representatividad de la interacción social implícita a las nuevas formas de habitar. La mayor frecuencia de visitas precisa de una representación física interna y externa al alojamiento que permita una exhibición de un espacio que no puede ser sino propio, diferenciado e independiente.

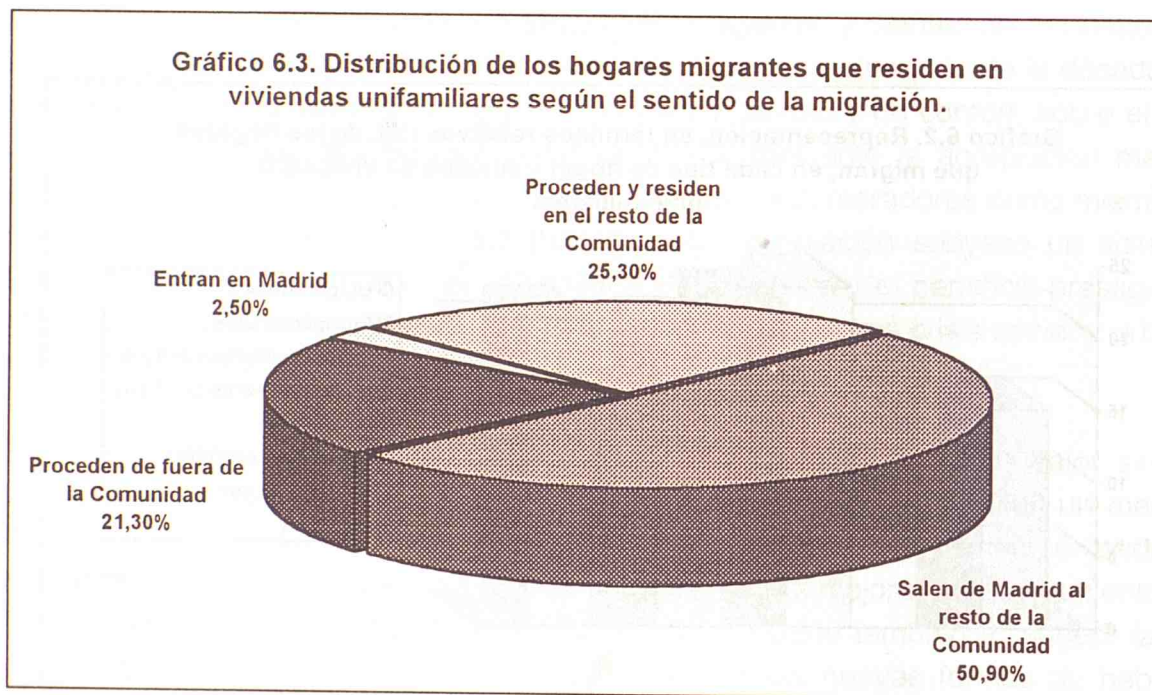
Pero no todos los hogares pueden acceder a ese modelo de vivienda de baja densidad que se extiende como mancha de aceite por la Corona Oeste (el 51,1 % del parque inmobiliario) y Norte (17,9 %) del Area Metropolitana. La movilidad de los hogares se encuentra condicionada por los propios obstáculos para acceder a la vivienda y serán los sectores de hogares más acomodados, o al menos más estabilizados, los que puedan acceder a esa tipología residencial.

De los hogares que cambian de domicilio y de municipio entre 1986 y 1991, un 19,3% acceden a una vivienda unifamiliar, lo que contrasta abiertamente con la representación de esta tipología en el conjunto de las viviendas de la Comunidad, que es de un 10,1 %. Partiendo de esa base descubrimos un comportamiento desigual entre los distintos tipos de hogares (ver gráfico 6.2). Precisamente son los hogares más maduros los que obtienen un peso mayor en los migrantes que acceden a viviendas unifamiliares. Es decir, los matrimonios o parejas con hijos comandados por personas mayores de 35 años, los extensos, los padres solos con hijos y los hogares múltiples.

Gráfico 6.2. Representación, en términos relativos (%), de los hogares que migran, en cada tipo de hogar y residen en viviendas unifamiliares.



Si consideramos el sentido del desplazamiento (ver gráfico 6.3), nos encontramos con que el 50,9 % de los que acceden a una vivienda unifamiliar proceden del municipio de Madrid y un 25,3% se desplazan entre las localidades periféricas a este municipio. De ello se puede deducir que una gran parte de esos hogares migrantes residentes en viviendas unifamiliares son hogares consolidados que cuentan con un patrimonio previo, además de una estabilidad que les permite el cambio hacia una mayor calidad residencial.



Representación de los hogares con hacinamiento respecto de los hogares que han migrado

El cambio de domicilio de los hogares es la estrategia primordial para afrontar el crecimiento en su tamaño, por lo que será previsiblemente uno de los motivos principales entre los hogares que migran, afectando sobre todo a los hogares más asentados. Por otro lado, los hogares de reciente creación se encontrarán, tras una profunda modernización del parque inmobiliario, con una oferta inmobiliaria con mayores superficies. Ambos aspectos vienen a explicar cómo entre los hogares que se desplazan de municipio entre

1986 y 1991 disminuye sensiblemente la representación de los que no poseen más de 20 m² por persona en la vivienda.

Si recordamos la distribución de los hogares según la superficie media por persona, y en concreto los que no obtienen los 20 m² por miembro (ver cuadro 2.6), y contrastamos esos datos con los correspondientes para esta misma variable para los hogares que han migrado, podemos establecer cuatro categorías de hogares:

1) Los que apenas varían:

- Los unipersonales migrantes se mantienen en un 0,7 % de los que residen en viviendas con menos de 20 m².

- Las madres solas con hijos que migran de municipio, que con un 19,3% residiendo en viviendas con menos de 20 m², mantienen ligeramente a la baja la representación que alcanzan en el total de este tipo de hogares (20,7%).

2) Los que disminuyen sus niveles de hacinamiento de forma moderada y que generalmente se corresponden, en términos absolutos, con aquellos hogares de menor composición familiar y de nueva creación:

- Los matrimonios o parejas sin hijos, que del 4,6 % de estos hogares con menor superficie por persona en el total de hogares, pasan a un valor equivalente del 2,8 % entre los que migran.

- Los padres solos con hijos, que del 19 % en el total de este tipo de hogares, se sitúan en un 15,6 % entre los que cambian de municipio.

3) Los que presentan una mayor diferencia y, por tanto, obtienen una mejora apreciable con respecto al total de su correspondiente tipo de hogar. En términos generales se puede hablar de los hogares con mayor composición familiar y más estabilizados:

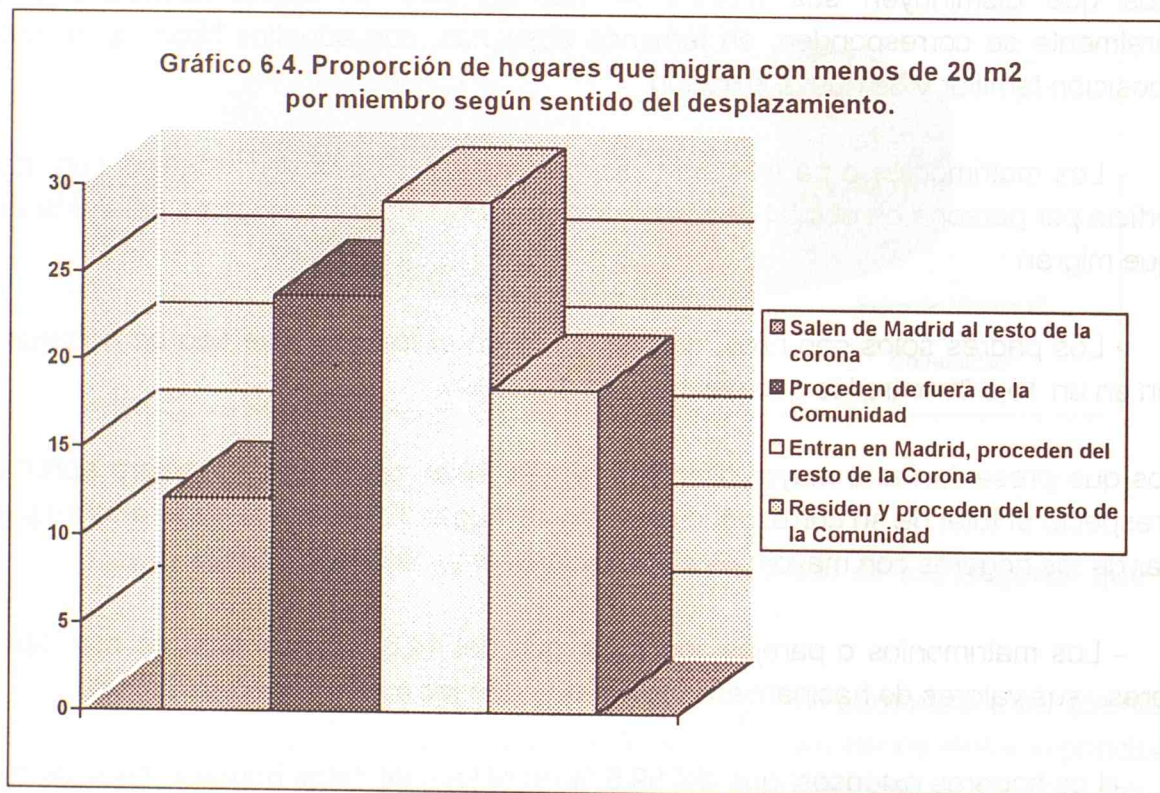
- Los matrimonios o parejas con hijos, que del 44,8 % en el total de este tipo de hogares, sus valores de hacinamiento se sitúan entre los migrantes en un 25,7 %.

- Los hogares extensos, que del 59,5 % en el total de estos hogares, presentan una menor superficie por miembro del hogar entre los migrantes, en concreto en un 43,7%.

- Los hogares múltiples, que del 78,6 % en el total de estos hogares se quedan en un 71,5 % entre los que han migrado.

4) Los que manifiestan un comportamiento contrario, es decir, los que reflejan valores entre los que migran que se ubican por encima de la representación del hacinamiento en el total de su correspondiente tipo de hogar. Es el caso de los hogares pluripersonales, los cuales de presentar un 13,5 % con escasa superficie en el conjunto del colectivo, sin embargo entre los que emigran este índice se sitúa en un 17,2 %. Diferencia que se explica por la mayor disposición de este segmento a ubicarse en lugares centrales del municipio de Madrid donde la vivienda es más reducida en su tamaño.

Desde esa otra perspectiva, más de orden territorial, hay que contemplar los rasgos diferenciales en las superficies medias por persona que imprimen las características de las viviendas según zonas. En el gráfico 6.4 podemos observar cómo el sentido del desplazamiento influye en el grado de hacinamiento. Así, la mayor disponibilidad de espacio en la vivienda la encuentran los hogares que salen de la capital hacia el resto de la Comunidad, mientras que, por el contrario, la mayor proporción de hogares que presentan menos de 20 m² por persona la encontramos entre aquéllos que proceden del resto de la Comunidad y residen en Madrid-capital.



6.3.- Categorización de los desplazamientos de los hogares migrantes

A modo de síntesis, y desde las consideraciones de los apartados anteriores, se podrían establecer unas categorías de los comportamientos residenciales en función del sentido de los desplazamientos de la migración:

1) Desplazamientos de trayecto largo. Proceden de fuera de la Comunidad y su destino puede ser el municipio de Madrid o el resto de la Comunidad, manifestando diferencias según los tipos de hogares que se inscriben en cada uno de esos desplazamientos.

El primer flujo apuntado es el mayoritario entre los desplazamientos largos (un 57 %) y afecta con mayor intensidad a los tipos de hogares de composición más pequeña y más desviados de la familia nuclear tradicional. Es decir, los unipersonales, los pluripersonales, los monoparentales, los hogares que acceden con mayor frecuencia a viviendas de escasa superficie, en régimen de alquiler, de segunda mano y más antiguas. Perfiles que optan en mayor medida a la oferta que pueden encontrar en el municipio de Madrid.

En el segundo tipo de flujo, de trayecto largo, se inscriben los hogares con una mayor composición y estabilidad familiar. Se trata de parejas de jóvenes-adultos y de adultos con hijos, hogares extensos y también múltiples que acceden a una vivienda de mayor superficie y en propiedad, y donde es susceptible la mayor presencia de viviendas unifamiliares entre aquellos cuyo destino es la Corona Nor-oeste.

En todo caso, estos inmigrantes procedentes del exterior de la Comunidad de Madrid, presentan niveles de instrucción educativa y una condición socioeconómica de mayor nivel que los inmigrantes con origen en el seno de la Comunidad (Zamora, 1993).

2) Proceden de Madrid-capital y su destino es la Corona Sur-este. Es el desplazamiento más frecuente entre los considerados como trayectos cortos e implican fundamentalmente a los sectores de hogares que no pueden recomprar su estancia en el centro metropolitano y a los que acceden por primera vez a su propia vivienda. Muestran, por tanto, una ambivalencia bidimensional, pues afecta, por un lado, a los hogares unipersonales, familias sin hijos comandados por personas mayores de más de 60 años, y familias con hijos cuya persona de referencia tiene 60 y más años (éstos también obtienen mayor peso entre los que su destino es la Corona Nor-oeste) y por otro, a matrimonios o parejas con o sin hijos cuya persona de referencia no ha cumplido los 35 años.

3) Proceden del municipio de Madrid y su destino es la Corona Nor-oeste. En este desplazamiento, se inscriben los hogares con mayores cotas de estabilidad que susceptiblemente parten de un patrimonio previo que les permite el acceso a la zona del Area Metropolitana con unos mayores valores residenciales y donde predomina la tipología de la vivienda unifamiliar. Los hogares nucleares más maduros y con hijos, y los extensos serán los que tengan los valores situados por encima de la media entre los que se dirigen a esta zona.

4) Proceden de Madrid-capital y su destino son los municipios no metropolitanos. Es el desplazamiento menos frecuente entre los considerados como trayectos cortos e implican fundamentalmente a los sectores de hogares comandados por personas mayores de 60 años (recordando que son los hogares que menor proclividad tienen a desplazarse). El contenido del desplazamiento puede ser diverso, desde los que vuelven al municipio de origen tras la jubilación, hasta los que se instalan en viviendas de segunda residencia. En todo caso, se trata siempre de tipos de hogares más proclives a contar con patrimonio previo, teniendo en común la situación de inactividad o la proximidad a ella.

5) Residen en el municipio de Madrid y proceden del resto de la Comunidad. La naturaleza de este proceso es muy diversa y también ambivalente, ya que junto a los hogares unipersonales de edad madura prevalecen también con valores por encima de la media los hogares más estabilizados (extensos, familias maduras con hijos) y los hogares monoparentales. Obtienen peores condiciones de habitabilidad que el resto de los migrantes de trayectos cortos (alquiler, viviendas usadas, menores superficies), pero también mayor centralidad. En buena medida, fundamentalmente en el caso de los hogares nucleares, se trata de hogares que vuelven de su experiencia segregativa en la periferia y pretenden aproximarse a las redes familiares y/o de amistad de sus barrios de origen.

6) Proceden y residen en las zonas exteriores al municipio de Madrid. El sentido del desplazamiento es frecuente entre municipios de la misma zona y suponen en términos generales las primeras migraciones de las segundas generaciones, que se ven obligadas a migrar hacia la segunda Corona ante las dificultades de acceder a una vivienda en su pueblo de origen. Ello sucede con más intensidad en la periferia Sur y con menos en la periferia Oeste. Se trata en definitiva de hogares de nueva creación conformados por matrimonios o parejas uninucleares con o sin hijos.

7.- REFLEXION FINAL

Del análisis desarrollado en esta monografía nos interesa retener dos procesos fundamentales que se suceden en una relación de retroalimentación de causa-efecto.

En primer lugar, cómo la manifestación de diversos fenómenos concatenados (un mercado de la vivienda excesivamente rígido y dinamizado por una fuerte dinámica especulativa, el predominio sociocultural de la pauta de la vivienda en propiedad, una deficiente política de vivienda pública, la desregularización y progresiva dualización del mercado de trabajo con sus efectos de precarización y exclusión de importantes capas sociales), han bloqueado la emancipación entre los jóvenes madrileños y, por lo tanto, han generado dificultades objetivas para la formación de los nuevos hogares en el momento, la forma y los lugares adecuados. A lo que hay que añadir, estrechamente relacionado con ese bloqueo, el freno al desarrollo de las emergentes estructuras de los hogares no familiares.

En segundo lugar, la inadecuación entre la creciente diversidad tipológica de los hogares en relación a las características de las viviendas ha cristalizado en el desarrollo de una estructura residencial fragmentada y segregada, que entre algunos perfiles de hogares muestra posicionamientos polarizados en base a indicadores sociales y habitacionales. Lo podríamos resumir, aunque sea a grosso modo, en el siguiente cuadro:

VARIABLES	PRECARIZADOS	VULNERABLES	ESTABLES	EMERGENTES
TIPOS HOGARES	<p>PLURIPERSONALES</p> <p>MULTIPLES</p> <p>MADRE SOLA CON HIJOS</p>	<p>Unipersonales de 60 y más años</p> <p>UNINUCLEARES CON HIJOS</p> <p>Uninucleares con hijos de 60 y más años</p> <p>EXTENSOS</p> <p>Padre solo con hijos</p>	<p>UNINUCLEARES SIN HIJOS</p> <p>Uninucleares sin hijos de 60 y +</p> <p>Uninucleares con hijos de - 35 años</p>	<p>Unipersonales de - 35 años.</p> <p>Unipersonales de 35 a 60 años</p> <p>Uninucleares sin hijos de - 35 años</p>
VIVIENDA				
Régimen	Alquiler	Propiedad pagándola	Propiedad	Ambivalente
Superficie	Hacinamiento en los de más tamaño	Hacinamiento en los hogares nucleares	Ambivalentes	Desahogo
Instalaciones	Nivel deficiente de instalaciones	Menos instalaciones completas	Más instalaciones completas	Más instalaciones completas
CONDICION SOCIO-ECONOMICA	<p>Inactividad</p> <p>Paro estructural</p> <p>Eventualidad y sub-empleo</p> <p>Clase baja</p>	<p>Inactivos y ocupados</p> <p>Declive de la estabilidad laboral y crecimiento de la figura del autónomo</p> <p>Clase media-baja</p>	<p>Ocupados</p> <p>Empleo fijo</p> <p>Clases medias y altas</p>	<p>Ocupados</p> <p>Asalariados estables y por cuenta propia</p> <p>Nuevas clases medias (profesionales y técnicos)</p>

La política de vivienda no puede ignorar la evolución de las estructuras familiares

La trayectoria de los modelos de habitar y fundamentalmente el modelo más selectivo y contemporáneo ha generado una mentalidad que tiende a identificar vivienda con familia nuclear y con propiedad. En función, pues de esa trayectoria, la legislación ha venido a reforzar esa triple identificación, dado que hasta ahora los programas de ayudas públicas a la vivienda han sido siempre programas orientados en exclusiva hacia núcleos familiares que no han contemplado ni la vivienda individual, ni la vivienda "puente", ni la vivienda temporal, ni la posibilidad de agrupaciones de vivienda con usos compartidos de elementos comunes. Los mecanismos de financiación no deberían ni favorecer ni desfavorecer a las parejas casadas respecto de las cohabitantes, a los jóvenes que viven solos o en compañía, a las personas casadas respecto de las separadas..., deberían ser mecanismos flexibles que buscaran la accesibilidad al bien alojamiento por parte de los sectores más desfavorecidos.

De lo contrario, el acceso a la vivienda actuará como un factor generador de desigualdades estructurales, cuando no de exclusiones, que incidirá directamente en la fragmentación y polarización sociocultural como el que más. Así lo reconocen los comités de expertos: "La vivienda se convierte en un elemento importante de diferenciación social a través de la dualidad entre los que son propietarios y los que no lo son, y entre los que tienen más de una vivienda. Prueba de ello es el espectacular aumento de las viviendas secundarias y el mantenimiento de las viviendas vacías en un período en el que se genera una fuerte crisis de acceso a la vivienda"¹¹.

Conocida y detectada la naturaleza de la problemática del alojamiento, y agotado el modelo habitacional que lo soporta en el contexto actual, parece imprescindible la generación de un nuevo paradigma de la intervención pública, capaz de reconducir la resolución de las necesidades acumuladas y de sentar las bases de un nuevo modelo más adaptativo a la cada vez más compleja estructura de los hogares madrileños. Ello precisa de otras prioridades, de otras políticas instrumentales y de nuevos modelos de gestión del parque inmobiliario.

Es preciso recuperar la dimensión social de la vivienda rompiendo su actual carácter sectorial. No se puede seguir manteniendo a la vivienda aislada de otros sectores que definen el Estado del Bienestar. La política de vivienda tiene que verse atravesada e imbuida por otras políticas: de juventud, de la mujer, de educación, de integración social, de medioambiente,... Sólo la integralidad (coordinación de procedimientos y solapamiento

¹¹ Leal J. y Comité de Expertos. Informe para una nueva política de vivienda. MOPT. Madrid, 1992.

de sectores) puede devolver a la vivienda la centralidad del valor de uso, perdida en favor de la actual primacía especulativa del valor de cambio.

La viabilidad de cualquier estrategia o política de alojamiento debe juzgarse por el margen y la libertad de elección que, como resultado, proporciona el desarrollo de una sociedad. Se ha de favorecer las redes de solidaridad familiar y de amistad, y por ende el arraigo hacia el entorno, mediante formas de accesibilidad al alojamiento más diversificadas y comprometidas con el territorio local.

Ello no es sinónimo de la necesidad de construir vivienda nueva, ya que también es apremiante la intervención sobre la ciudad consolidada y fundamentalmente sobre los cascos históricos de nuestras ciudades que sufren un deterioro físico y social importante. Es necesario una línea de intervención en base al rejuvenecimiento de la estructura poblacional (para estos sectores son altamente atractivos los barrios centrales donde se minimizan las molestias frente a las ventajas de la accesibilidad) y del mantenimiento de los ancianos en unos hogares más adaptados a sus necesidades. Se trata de contraponer a la segregación económica y demográfica, una vía de renovación integral en el presente y en forma de reproducción potencial, que evite la conversión de la ciudad central en el territorio del terciario y de enclaves residenciales marcados por procesos de regresión poblacional y de polarización social. Ello apunta, directa o indirectamente, a una política de vivienda específica para el centro que satisfaga necesidades de dignificación y de adecuación, además de permitir la cohabitación de la diversidad social, gracias al acceso a la ciudad central de aquellos sectores sociales, jóvenes fundamentalmente, que son excluidos en su acceso. La rehabilitación sigue siendo, pues, una asignatura pendiente, pero también la creación de un patrimonio inmobiliario por parte de la Administración podría ser un método novedoso y acertado para revitalizar socialmente la ciudad histórica. Se trata de dar un uso a la actual y futura desocupación evitando también procesos especulativos.

Poner freno a la especulación habitacional, a la par que se genere un parque inmobiliario público en alquiler, puede acometerse, por ejemplo, poniendo en práctica actuaciones del tipo de los sistemas vitalicios-inmobiliarios, mediante los que se incentiva a los ancianos propietarios de vivienda a vender la misma, pero reservándose el derecho de habitarla mientras vivan, a cambio de una pensión que le permita mejorar su calidad de vida. O también el promover un sistema de intercambio de vivienda buscando la adecuación a la estructura del hogar. Estas vías, ya en marcha en otros países europeos, han sido probadas con buenos resultados por parte de la iniciativa privada, lo que señala la posibilidad de asumir algún tipo de convenio de cesión-compra-intercambio, especialmente indicado para el caso de los ancianos solitarios.

En resumidas cuentas, la política de vivienda hay que rediseñarla más en términos de política de hogares que de política de vivienda. Hay que hablar más de hogares a proteger, que de vivienda de protección oficial. Ya se ha dicho que la complejización de la estructura de los hogares precisa de una mejor accesibilidad y mayor movilidad residencial acorde con los ciclos vitales de la familia, de lo que se deriva la necesaria disponibilidad de una amplia diversidad de fórmulas de acceso y tipologías de alojamientos. En definitiva, la crisis estructural del modelo vigente debe ser abordada mediante la construcción de un paradigma alternativo que pretenda reequilibrar el régimen de tenencia en favor de las viviendas en alquiler, sustentándose en intervenciones públicas que discriminen positivamente en beneficio de los sectores sociales desfavorecidos y precarizados, a la vez que primando la utilización eficaz y no despilfarradora del patrimonio construido, de cara a lograr una adecuación flexible entre la diversidad social de los hogares y la estructura residencial en la que habitan.

Referencias bibliográficas

- ALBERDI, I. (1979). Historia y sociología del divorcio en España. Edit. CIS.
- ALGUACIL, J.; DENCHE, C. (1991). La vivienda: cambios en la simbología, uso y lenguaje. Rev. Documentación Social nº 85. Edit. Cáritas.
- ALGUACIL, J.; DENCHE, C. (1992). A vueltas con el alojamiento: oferta versus necesidad. Rev. Alfoz nº 87/88. Edit. CIDUR.
- ALVIRA F.; Y OTROS (1980). La situación de la vivienda en España. Análisis de la Encuesta de Necesidades de Vivienda (MOPU). Rev. Papeles de Economía nº 10.
- BLANCO, A. (1988). Calidad de Vida. Terminología Científico-social -Aproximación Crítica-. Edit. Anthropos.
- BONBALET, C; MERLIN, P. (1988). Transformation de la famille et habitat. Travaux et Documents Cahier nº 120. INED, DREIF, IDEF, París.
- COLECTIVO EMIC (1991). Características de las viviendas y movilidad espacial de las familias. Monografía I de la Encuesta sobre formas de vida de la población madrileña. Documento de Trabajo nº 34. Dirección de servicios informáticos del Ayuntamiento de Madrid.
- CORTES, L. (1994 a). Tesis Doctoral Inédita. La Evolución de los problemas residenciales en la sociedad española. Presentada en la Facultad de Ciencias Políticas y Sociología, UCM.
- CORTES, L. (1994 b). Implicaciones de la situación de la vivienda sobre las estructuras familiares. Rev. Familia y Sociedad nº 1/2.
- CORTES, L.; LEAL, J. (1995). La vivienda en Madrid -Análisis espacial de la dinámica residencial en la región. Consejería de Política Territorial. Comunidad de Madrid.
- EUSA (1990). Estudio sobre demanda potencial de vivienda en siete ciudades españolas. Rev. Alfoz nº 71 y nº 72. Edit. CIDUR.
- FERNANDEZ CORDON, J.A.; LEGUINA, J. (1994). Cambios demográficos y dependencia en la Comunidad de Madrid. Rev. Economía y Sociedad nº 10. Consejería de Economía, Comunidad de Madrid.

FLAQUER, L.; SOLER, J. (1990). Permanencia y cambio en la familia española. Estudios y Encuestas del CIS nº 18. Edit. CIS. Madrid.

FRÖBEL, FOLKER Y OTROS (1980). La nueva división internacional del trabajo. Edit. Siglo XXI, Madrid.

GAVIRIA M.; Y OTROS (1990). Vivienda Social y Trabajo Social. Edit. Popular. Madrid.

GIL CALVO, E. (1994). Sostenes. "El País" 15 de Octubre 1994.

LEAL J.; Y COMITE DE EXPERTOS (1992). Informe para una nueva política de vivienda. MOPTMA, Madrid.

LLES, C. (1991). La juventud en la Comunidad de Madrid. Conocer para actuar. Dirección General de la Juventud, Comunidad de Madrid.

OFFE, C. (1992). La sociedad del trabajo. Edit. Alianza Universidad, Madrid.

ORTI, A. (1990). Dominación de clase y configuración social del espacio: Madrid, de capital de la oligarquía a capital del capital. Rev. Economía y Sociedad, nº 4. Consejería de Economía, Comunidad de Madrid.

PANIAGUA, J. L. (1991). Condiciones sociales y económicas para acceder a la vivienda. Política de vivienda. Rev. Documentación Social, nº 85. Edit. Cáritas.

PIORE, M. J. (1983). Notas para una teoría de la estratificación del mercado de trabajo. El Mercado de Trabajo: teorías y aplicaciones. Compilación de TOHARIA, L.. Edit. Alianza Universidad, Madrid.

MONTOLIU, E.; DE LA PAZ, J. (1994). Movilidad de la población y formación de hogares en el contexto metropolitano. Rev. Economía y Sociedad nº 10. Consejería de Economía, Comunidad de Madrid.

NAREDO, J.M. (1988). Sobre la naturaleza de la actual recuperación económica madrileña. Rev. Economía y Sociedad nº 1. Consejería de Economía, Comunidad de Madrid.

RAMON, F. (1976) Alojamiento. Edit. Cambio 16 Temas. Madrid.

REQUENA, M. (1990). Hogares y familias en la España de los ochenta: El caso de la Comunidad de Madrid. Rev. REIS nº 51. Edit. CIS. Madrid.

REQUENA, M. (1993). Los hogares y las formas familiares de la Comunidad de Madrid. Informe monográfico del Tomo V de los Censos de Población y Vivienda de 1991. Estudios y Análisis. Consejería de Economía, Departamento de Estadística, Comunidad de Madrid.

SANNE, C. Moradores (1989). Edit. Monografías del MOPU. Madrid.

ZAMORA LOPEZ, F. (1993). Tesis Doctoral Inédita. Las migraciones de la Comunidad de Madrid de 1960 a 1986. Presentada en la Facultad de Ciencias Políticas y Sociología, UCM.

ZAMORA LOPEZ, F. (1994). Los migrantes y la reestructuración espacial de la Comunidad de Madrid entre 1981-1991. Informe monográfico del Tomo 3 de los Censos de Población y Vivienda de 1991. Estudios y Análisis. Consejería de Economía, Departamento de Estadística, Comunidad de Madrid.





Comunidad de
Madrid