

**CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS  
URBANISMO Y TRANSPORTES**  
**Dirección General de Urbanismo  
y Planificación Regional**  
**Comunidad de Madrid**



**PROPUESTA DE DESARROLLO  
TERRITORIAL DE LA VIVIENDA EN LA  
COMUNIDAD DE MADRID**

**TOMO I**

---

**PROPUESTA DE DESARROLLO TERRITORIAL DE LA  
VIVIENDA EN LA COMUNIDAD DE MADRID**

---

**TOMO I**

## **INDICE**

<b>I PARTE .....</b>	<b>6</b>
<b>1. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>7</b>
<b>1.1 EL FRACCIONAMIENTO ESPACIAL DE LA COMUNIDAD: DISTRIBUCIÓN COMPRENSIVA Y DISTRIBUCIÓN ADMINISTRATIVA: LAS NUT .....</b>	<b>12</b>
<b>II PARTE: EL CONTEXTO.....</b>	<b>18</b>
<b>2. LA EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN MADRILEÑA .....</b>	<b>19</b>
<b>2.1 EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN MADRILEÑA Y COMPONENTES DEL CRECIMIENTO.....</b>	<b>19</b>
<b>2.2 EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN EN LA COMUNIDAD DE MADRID POR NUT Y GRANDES MUNICIPIOS .....</b>	<b>29</b>
<b>2.3 ESTRUCTURA DE POBLACIÓN POR SEXO Y EDAD: PIRÁMIDE .....</b>	<b>34</b>
<b>2.4 LA EMANCIPACIÓN DE LOS JÓVENES .....</b>	<b>36</b>
EVOLUCIÓN DE LA EDAD MEDIA DE EMANCIPACIÓN Y DE LA PROPORCIÓN DE EMANCIPADOS ..	40
<b>2.5 PROYECCIONES DE POBLACIÓN .....</b>	<b>43</b>
ESTRUCTURA POR EDAD Y SEXO .....	50
<b>2.6 PROYECCIÓN DE LOS HOGARES .....</b>	<b>55</b>
ESCENARIOS DE LA PROYECCIÓN DE HOGARES Y SU RESULTADO EN 2001, 2006, 2011 .....	55
DISTRIBUCIÓN DE LOS HOGARES PROYECTADOS POR NUT PARA 2001, 2006 Y 2011 .....	57
SALDOS DE HOGARES PROYECTADOS POR NUT, CRECIMIENTO ANUAL Y TAMAÑO MEDIO FINAL DEL HOGAR. ....	59
<b>3. EVOLUCIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL MADRILEÑO. ....</b>	<b>68</b>
<b>3.1. PRODUCCIÓN. ....</b>	<b>68</b>
<b>3.2. TENENCIA. ....</b>	<b>74</b>
<b>3.3. USO.....</b>	<b>78</b>
<b>3.4. CARACTERÍSTICAS.....</b>	<b>82</b>
<b>3.5. EL MERCADO DE VIVIENDA. ....</b>	<b>88</b>
EL MERCADO DE COMPRA VENTA.....	90
EL MERCADO DE VIVIENDA NUEVA .....	91
EL MERCADO DE VIVIENDA USADA .....	92
EL MERCADO DE VIVIENDA EN ALQUILER .....	93
<b>3.6. PRECIOS.....</b>	<b>95</b>
LA ESTRUCTURA DE PRECIOS DE LAS VIVIENDAS EN LA ACTUALIDAD. ....	95
EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS EN LOS ÚLTIMOS AÑOS.....	97
LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA EN ALQUILER. ....	99
<b>4. DEMANDA DE VIVIENDA EN MADRID.....</b>	<b>101</b>

<b>4.1 CUANTIFICACIÓN DE LA DEMANDA .....</b>	<b>101</b>
<b>4.2 MOTIVOS DE LA DEMANDA .....</b>	<b>104</b>
<b>4.3 PAUTAS DE MOVILIDAD TERRITORIAL DE LOS DEMANDANTES DE VIVIENDA .....</b>	<b>105</b>
<b>4.4 MOTIVOS DE LA LOCALIZACIÓN DE LA VIVIENDA .....</b>	<b>109</b>
DEMANDA FAMILIAR .....	109
DEMANDA INDIVIDUAL .....	110
CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA DEMANDADA .....	111
SUPERFICIE DE LA VIVIENDA DEMANDADA .....	112
<b>III PARTE: CRITERIOS Y OBJETIVOS .....</b>	<b>117</b>
<b>5. EL CONTEXTO ECONÓMICO: LA ACCESIBILIDAD DE LOS HOGARES MADRILEÑOS. ....</b>	<b>118</b>
<b>5.1. LAS DESIGUALDADES TERRITORIALES DE RENTA.....</b>	<b>119</b>
<b>5.2. EL ESFUERZO DE ACCESIBILIDAD DE LOS HOGARES MADRILEÑOS .....</b>	<b>124</b>
LA EVOLUCIÓN RECIENTE DEL ESFUERZO DE ACCESIBILIDAD .....	127
<b>5.3. LOS AÑOS DE RENTA NECESARIOS .....</b>	<b>129</b>
<b>5.4. LOS OTROS COSTES DEL ACCESO EN PROPIEDAD.....</b>	<b>131</b>
<b>6. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA PROPUESTA TERRITORIAL DE VIVIENDA .....</b>	<b>134</b>
<b>6.1 LOS OBJETIVOS DE LA PROPUESTA.....</b>	<b>134</b>
<b>6.2 LA ACCESIBILIDAD: PROMOVER LAS GARANTÍAS PARA FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA .....</b>	<b>136</b>
LAS MEDIDAS .....	138
<b>6.3 EQUIDAD EN LA DISTRIBUCIÓN DE LOS RECURSOS RESIDENCIALES EN EL TERRITORIO. ....</b>	<b>139</b>
LAS MEDIDAS .....	143
<b>6.4 UN DESARROLLO RESIDENCIAL SOSTENIBLE .....</b>	<b>143</b>
LAS MEDIDAS .....	146
<b>6.5 LA FUNCIONALIDAD NECESARIA PARA LA CONSECUCCIÓN DE UN ENTORNO REGIONAL EFICAZ Y COMPETITIVO. ....</b>	<b>147</b>
LAS MEDIDAS .....	151
<b>6.6. LA RECUPERACIÓN DE LA CIUDAD EXISTENTE .....</b>	<b>152</b>
LAS MEDIDAS .....	154
<b>IV PARTE: LA PROPUESTA.....</b>	<b>156</b>
<b>7. DISTRIBUCION DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA.....</b>	<b>157</b>
<b>7.1 INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>157</b>
<b>7.2 LA DISTRIBUCIÓN DE LA PROYECCIÓN DE LOS HOGARES .....</b>	<b>158</b>
<b>7.3 DE HOGARES A VIVIENDAS: LAS VIVIENDAS NO PRINCIPALES .....</b>	<b>163</b>
<b>7.4 LA REPOSICIÓN DE LAS VIVIENDAS.....</b>	<b>173</b>
<b>7.5 LA ASIGNACIÓN DEL CRECIMIENTO DEL PARQUE DE VIVIENDAS.....</b>	<b>175</b>
EL MUNICIPIO DE MADRID (NUT 1) .....	178

EL NORTE: LA NUT 2 .....	184
EL ESTE: LA NUT 3 .....	184
EL SUR METROPOLITANO: LA NUT 4 .....	185
EL OESTE: LA NUT 5 .....	185
LA SIERRA CENTRAL Y LA ZONA DE TENSIÓN DEL OESTE: LA NUT 11 .....	186
LAS NUT PERIFÉRICAS. NUT 6, 7, 8, 9, Y 10.....	188
LOS GRANDES MUNICIPIOS DE LA REGIÓN.....	188
<b>8. CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS PROPUESTAS .....</b>	<b>191</b>
<b>8.1 DISTRIBUCIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS .....</b>	<b>191</b>
<b>8.2 LA VIVIENDA EN ALQUILER; ESCASA Y EN RETROCESO .....</b>	<b>197</b>
<b>8.3 LA TIPOLOGÍA RESIDENCIAL: VIVIENDAS UNIFAMILIARES PERIFÉRICAS.....</b>	<b>199</b>
<b>8.4 VIVIENDAS MÁS AMPLIAS .....</b>	<b>200</b>
<b>9.LAS OTRAS MEDIDAS .....</b>	<b>203</b>
<b>9.1 LAS OPERACIONES DE REHABILITACIÓN .....</b>	<b>206</b>
<b>9.2 LA PROPUESTA DE INTERVENCIÓN .....</b>	<b>207</b>
PRIMER BLOQUE: INTERVENCIÓN URGENTE .....	207
SEGUNDO BLOQUE: INTERVENCIÓN EN LA DÉCADA.....	208
TERCER BLOQUE: INTERVENCIÓN PREVENTIVA .....	209
<b>9.3 LA INTERVENCIÓN URBANÍSTICA PARA LA MEJORA RESIDENCIAL .....</b>	<b>210</b>
<b>V PARTE: CONCLUSIONES .....</b>	<b>212</b>
<b>10.CONCLUSIONES.....</b>	<b>213</b>
<u>INDICE DE TABLAS, GRAFICOS, MAPAS Y CUADROS</u>	<u>224 a 233</u>

## **I PARTE**

---

---

## **1. INTRODUCCIÓN**

---

Este documento se presenta como un Propuesta de Desarrollo Territorial de la Vivienda para la Comunidad de Madrid y con un horizonte de ocho años, viniendo marcado por la fecha en la que el actual Censo de Población y Vivienda realizado en Noviembre del 2001 cumpliera sus diez años y diera paso a otro recuento censal.

La Propuesta se concibe desde las necesidades de vivienda que se generan en Madrid como variable fundamental cuyas dimensiones de todo tipo trata de establecer, teniendo en consideración el marco en el que se inscriben. A partir de las necesidades se trata de definir el volumen de producción y el reparto que han de tener las viviendas en Madrid en los próximos años para responder a esas necesidades. Naturalmente esto implica un conocimiento de las características y dimensiones del mercado de vivienda tanto en lo que se refiere a la producción como a la dinámica de la demanda.

La evaluación de las necesidades se apoya en el comportamiento residencial de los hogares, entendiendo por tal la relación que existe entre las personas que conforman el hogar y la vivienda en la que residen. Esa perspectiva desarrolla el hecho de que no se trata únicamente de concebir la forma de procurar un cobijo para las personas sino de una morada, un lugar donde se desarrollan las relaciones familiares, donde se expresa de forma prioritaria la propia identidad personal y en definitiva donde se realiza la mayor parte de la vida de las personas. Esta perspectiva exige ir más allá de considerar la vivienda únicamente como un número y trata de tomar en cuenta aquellos elementos

básicos que están ligados a esa formación de identidad, en la que se incluye la localización y el valor social que se le atribuye, la tipología, la proximidad de parientes y familiares, la relación con el trabajo y los equipamientos a los que deben tener acceso sus habitantes y los sistemas de transporte a los que puede acceder.

Se trata a fin de cuentas de aplicar el mandato constitucional del derecho a la vivienda que viene expresado no solo en el artículo 47 de la Constitución Española sino entre los derechos fundamentales definidos por las Naciones Unidas. Este derecho no es únicamente un derecho a guarecerse de las inclemencias atmosféricas, sino un derecho a tener un lugar de referencia e identidad. Así es como se entiende el calificativo de vivienda digna que la Constitución Española establece y que se refleja también en los acuerdos internacionales.

En ese sentido se puede decir que se pretende dar un marco que exprese cuántas viviendas se han de construir o rehabilitar, dónde deben estar localizadas, qué tipología pueden tener, en qué régimen de tenencia hay que acceder a ellas y qué tipo de ayudas deben tener del Estado.

El propósito de este documento no debe considerarse como algo rígido y cerrado sino como un ejercicio que aporta conocimientos que pueden orientar sobre el presente y el futuro inmediato de la condición residencial de los madrileños, expuesto a una verificación frecuente que rectifique los parámetros que en él se toman como escenarios o como hipótesis de trabajo. Se ha concebido como un documento que sirva de orientación a las políticas territoriales de vivienda, pero también al resto de políticas territoriales, especialmente a las de infraestructuras y equipamientos y que pueda utilizarse como orientación para los actores privados que intervienen en todo el sistema inmobiliario residencial.

Se trata de un documento que está compuesto por 3 partes diferenciadas:

1. La primera parte desarrolla el contexto de la Propuesta. Se trata de una síntesis de las características de los elementos que integran el mercado de vivienda que pueden ayudar para establecer las propuestas. En él se recogen de forma resumida los resultados del documento de análisis de los comportamientos residenciales, el resultado de la explotación de la encuesta de oferta de viviendas y la encuesta de demanda de vivienda que acompañan a este documento.

Este contexto de la intervención que se propone está a su vez dividido en tres partes: la primera se trata del contexto demográfico, en el se detallan las variables principales, deducidas del Censo del 2001, que a su vez se compara con el Padrón de 1996 y con censos precedentes para poder deducir las



dinámicas de la población madrileña. El análisis de la dinámica de la población y de los hogares se completa con la proyección de hogares de la Comunidad de Madrid al horizonte del 2011.

Las proyecciones de hogares son uno de los instrumentos clave de la Propuesta y a partir de ellas se establece el volumen de necesidades residenciales para el año que se pretende. Estas proyecciones han sido realizadas exclusivamente para esta Propuesta a partir de las proyecciones de población de la Comunidad de Madrid. El resultado de las mismas está desagregado por las NUT-4 en las que se divide la NUT-3 de la Comunidad de Madrid, también se ha realizado una aplicación para los grandes municipios mayores de 100.000 habitantes.

Hay que manifestar que las proyecciones desagregadas son un ejercicio que nos sirve para detectar el origen de las necesidades de vivienda, pero no deben ser tomadas como previsiones cerradas ya que precisamente una de las labores de la Propuesta es reasignar esas necesidades en función de los principios y objetivos que se plantean.

El segundo elemento del contexto es el comportamiento residencial. El análisis de las condiciones y el comportamiento residencial de los hogares parte de una información exclusiva que son las encuestas de demanda y de oferta de vivienda de la Comunidad de Madrid, realizadas exclusivamente para esta Propuesta de Desarrollo territorial de la vivienda y cuyas características en términos de dimensión y representatividad y el resultado detallado se describen en un documento complementario a la Propuesta.

El análisis de estas encuestas muestra en primer lugar las características de la oferta existente en la actualidad en la Comunidad, tanto en alquiler como en propiedad, lo que sirve para evaluar el mercado de oferta residencial, en su dimensión y sus características. En el análisis de la demanda de vivienda se ha deducido el comportamiento de los individuos y de los hogares respecto a su elección de vivienda, en todos los aspectos que pueden interesar a la Propuesta, desde las motivaciones hasta las orientaciones espaciales, sin dejar de lado una representación fidedigna de las situación actual de la vivienda que aparece en la encuesta.

La Encuesta de Demanda establece el volumen de la demanda de viviendas en la comunidad en la fecha de realización de la encuesta, durante los meses de Enero y Febrero de 2003. Además del volumen, la Encuesta determina las características de esta demanda según los demandantes, su localización en el territorio, y sus características, detallando el resultado según

se trate de la demanda de todo el hogar o de uno de sus miembros. Se hace especial consideración del sentido de la demanda en términos del lugar preferente al que se dirige y del tipo de vivienda que se busca, lo que resulta clave a la hora de poder orientar las asignaciones del crecimiento.

El tercer elemento del contexto se refiere a la situación económica y su evolución. Las fuertes diferencias en la distribución de la renta existentes en la Comunidad de Madrid y su evolución dispar a lo largo de los últimos años, nos obligan a tomar en consideración los recursos económicos de los hogares y el marco financiero en el que actúan. Se trata de establecer un juicio sobre las posibilidades diferenciadas de acceso a la vivienda de los hogares madrileños y su evolución reciente. Resultaría excesivamente arriesgado aventurar una proyección de las condiciones económicas de los hogares, por lo tanto tenemos que conformarnos con aplicar a la previsión de la demanda residencial las condiciones económicas actuales de los hogares, en función de los datos disponibles, especialmente de los datos deducidos del análisis del Impuesto sobre la Renta y las Personas Físicas facilitados por la Agencia Tributaria y la serie de precios de vivienda obtenida de los datos de los informes bancarios sobre las tasaciones de vivienda, recogidos por el Ministerio de Fomento.

2. La segunda parte establece los criterios y objetivos que han de guiar el diagnóstico y la propuesta. Se trata de criterios lógicos y funcionales, que podrían ser alterados por cambios en las Políticas Territoriales y de Vivienda a lo largo de este documento, lo que podría llevar a un cambio en las conclusiones y en la atribución de los recursos residenciales que resulta sencillo de realizar, debido a la claridad con la que se expone la elección de las alternativas que se toman para el establecimiento de la propuesta de distribución de las futuras viviendas.

La confrontación entre los ingresos de los hogares y los precios de las viviendas aporta un resultado de gran interés para poder establecer las exigencias de intervención pública y la distribución de las viviendas que se acogen a algún tipo de ayuda pública.

3. La tercera parte de la Propuesta es el establecimiento del volumen y localización que debe tener la nueva oferta de viviendas en la Comunidad de Madrid, pero especialmente en la Región Urbana Funcional.

Una vez cubierto el contexto de la Propuesta se pasa a la asignación de los recursos residenciales que sirvan para satisfacer las necesidades de

vivienda en los diez años que se asignan. Para ello se tienen en consideración los principios y objetivos de la Propuesta y las diferentes variables analizadas en el contexto. Resulta clave en este sentido el conocimiento del suelo calificado vacante de la Comunidad y la distribución funcional de los elementos principales que componen el sistema territorial: actividades económicas, equipamientos e infraestructuras. El resultado que se pretende es una asignación del crecimiento por zonas que sirva para orientar la intervención pública sobre el territorio, no solo en cuestión de vivienda sino también en lo que respecta al asentamiento de los otros componentes del sistema.

Las características de la propuesta tratan en primer lugar de delimitar cómo han de ser las viviendas que se pretende que se construyan en las diferentes zonas, así como establecer medidas de conservación del patrimonio existente, como una forma de actuación alternativa a la construcción de nueva planta.

A lo largo de estas páginas se utilizan una serie de conceptos cuyo alcance conviene delimitar para poder entender mejor lo que se pretende.

En primer lugar se parte de dos tipos de divisiones territoriales. La primera es una división que denominamos comprensiva. Se trata de la división tradicional utilizada en los análisis de la vivienda en la Comunidad de Madrid, cuyo elemento principal es la división de Madrid por coronas sucesivas, divididas en relación con los puntos cardinales y en las que suceden fenómenos diferentes según su posición cardinal y su distancia al centro. El impacto de la división tradicional, responde también a una división administrativa que ha perdido en parte su operatividad en la actualidad, su efecto ha sido tan potente que no nos podemos sustraer al mismo. El resultado es un análisis por este tipo de división territorial que nos ayuda a comprender los fenómenos residenciales.

La otra división es la división por NUT, se trata de una división originada por la Unión Europea y generalizada para todos los países que la integran, por la cual existe un Nivel 3 en el que quedaría encuadrada toda la Comunidad de Madrid y un Nivel 4, que es el que se va a utilizar mayoritariamente, que puede corresponder a la división en comarcas. Estas NUT-4 en las que se define el territorio de Madrid, han sido definidas por criterios diversos, en los que los motivos políticos y económicos han podido romper la homogeneidad territorial, con el resultado de una dislocación respecto a lo que hemos denominado división comprensiva. Pero el resultado

final de las propuestas de la Vivienda tienen que ir detallado por estas NUT que son actualmente la división oficial de la Comunidad de Madrid, como agrupación de municipios, solo hay una NUT de un solo municipio que es la NUT1, correspondiente al Municipio de Madrid.

El segundo concepto que es de gran importancia para la comprensión de la Propuesta es el concepto territorial de Región Urbana Funcional. La exigencia de introducir este concepto, más allá del concepto de Comunidad, de Ciudad o de Área Metropolitana, es la exigencia de delimitar el espacio que realmente se integra funcionalmente en la aglomeración urbana de Madrid y en el que se están produciendo la casi totalidad de los fenómenos residenciales que se analizan y de las propuestas que se establecen.

Este concepto de Región Urbana Funcional se hace necesario, ya que el de Área Metropolitana está asociada en Madrid a una división legal establecida en los años sesenta y que todavía tiene una gran acepción en los informes técnicos. También se diferencia de la Comunidad, porque en esta se introducen territorios que están algo más alejados del intercambio y de los flujos cotidianos que caracterizan a la Región Urbana. Sería posible incluso que en el futuro esta Región Urbana tuviera que introducir municipios situados fuera de la Comunidad mientras que algunas zonas de la Comunidad de Madrid no se incluyeran, aunque en la actualidad eso no es así.

La región urbana estaría compuesta por el Área Metropolitana y los municipios que incluyen lo que en el Plan Territorial de 1997 se denominaba Área de Tensión, es decir el Área que tiene procesos de fuerte crecimiento, en la corona que circunda el Área Metropolitana.

## **1.1 El fraccionamiento espacial de la comunidad: distribución comprensiva y distribución administrativa: las NUT**

Para la comprensión de los procesos y cambios que se están dando en la Comunidad de Madrid, es imprescindible hacer un análisis territorial. En este estudio se han tomado dos divisiones territoriales de la Comunidad o si se quiere dos agregaciones espaciales de los municipios que conforman la Comunidad.

La primera distribución es de carácter analítico, es lo que podríamos denominar una distribución comprensiva, también se empleó en el trabajo de 1997, y nos permite tanto hacer el diagnóstico como explicar los distintos procesos de desarrollo y evolución

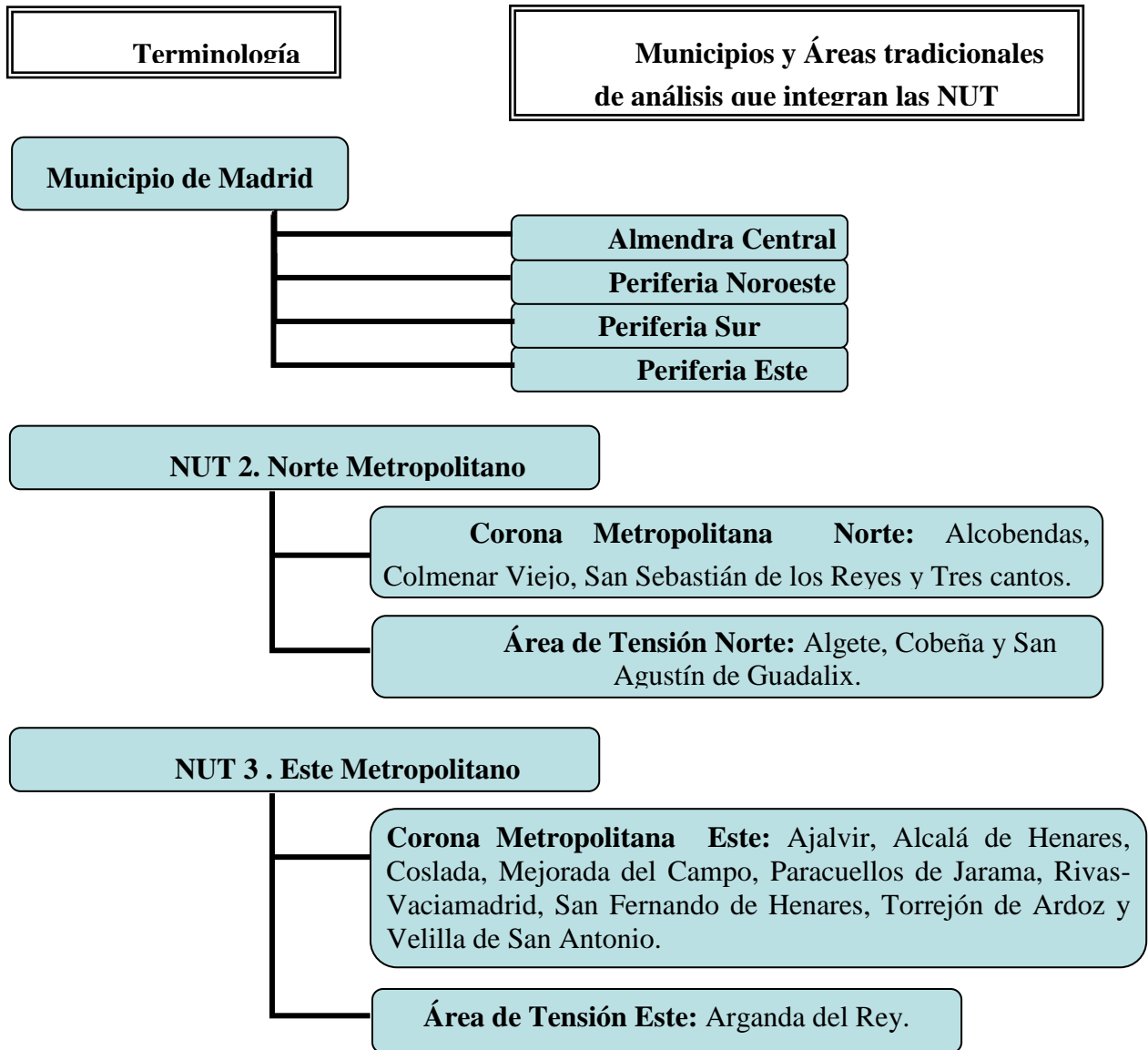
socio-demográfica, económica y residencial de cada área. Los municipios que integra presentan similitudes que van más allá de su situación geográfica y que facilitan el estudio conjunto y dotan de sentido el acontecer en estas áreas. Las áreas que diferenciamos para el análisis son fundamentalmente cuatro: el Territorio Central, el Metropolitano, el Territorio de Tensión y las Sierras y Meseta. De una forma más desglosada las áreas son las siguientes y pueden verse mapificadas: Almendra Central, Periferia Noroeste, Periferia Sur y Periferia Este; Área Metropolitana; Coronas Metropolitanas Norte, Sur, Este y Oeste; Áreas de Tensión Norte, Sur, Este y Oeste; y Sierras Norte, Sur y Meseta.

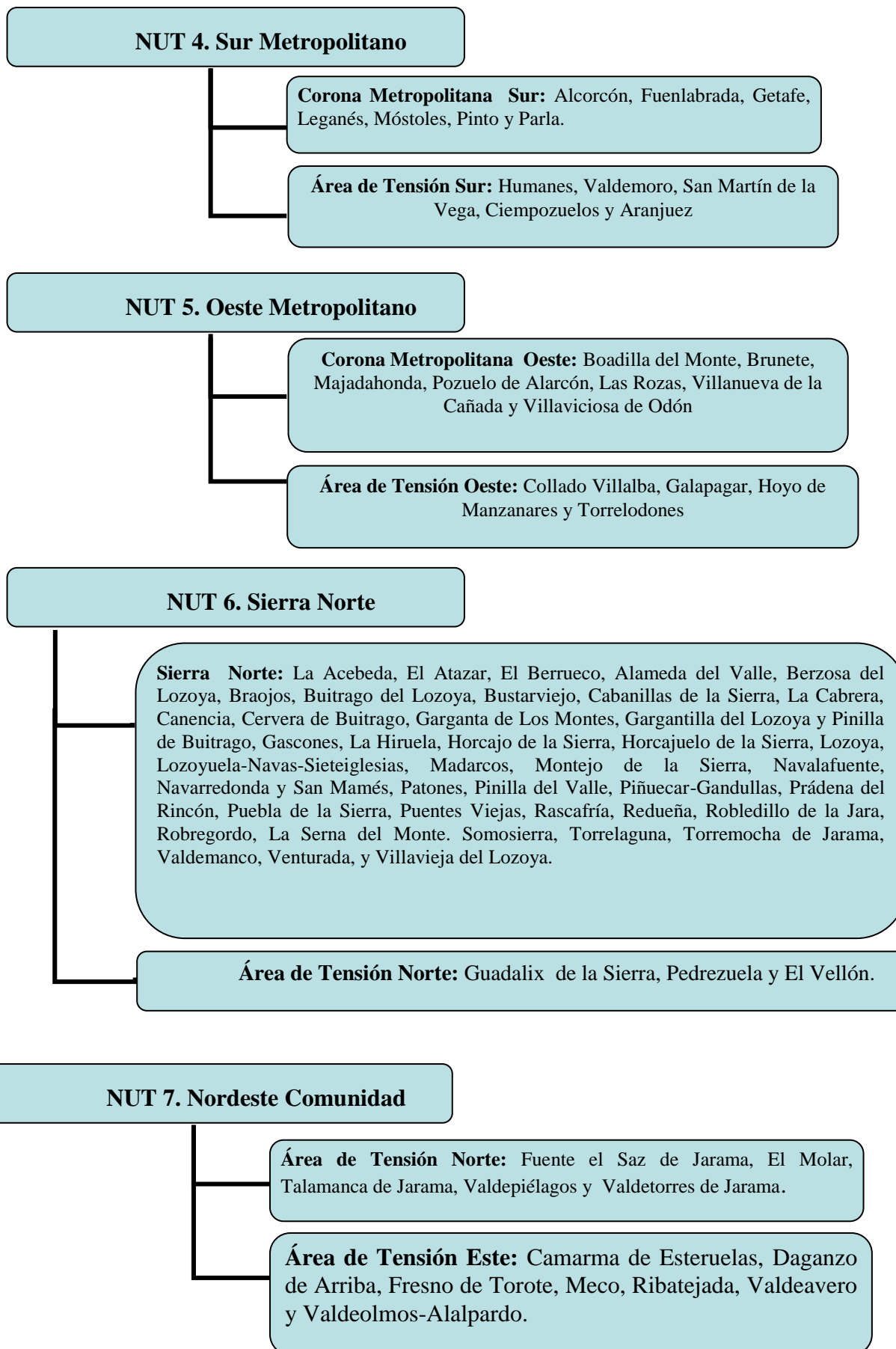
La otra división territorial que vamos a tratar, contiene unidades administrativas denominadas NUT. Las NUT responden a un sistema de reparto territorial realizado por la Unión Europea que no coincide con las áreas que hemos definido anteriormente ni en su terminología ni en su contenido. La dificultad de tratar con unidades administrativas estriba en que cada una de las NUT incluye distintas zonas tradicionalmente de análisis, de forma que se superponen áreas y cambia la caracterización conjunta de ciertos municipios en tanto que se incluyen en áreas por definición distintas. Según esta clasificación espacial el territorio de la Comunidad de Madrid se divide en once NUT diferenciándose en Territorio Central, Territorio Metropolitano, No Metropolitano y las Sierras, es decir: Municipio de Madrid; Norte, Sur, Este y Oeste Metropolitano; Nordeste, Sudeste y Sudoeste de la Comunidad; y las Sierras Norte, Sur y Central.

Las diferencias entre las dos distribuciones espaciales son evidentes, sin embargo no es incompatible hacer un encaje explicativo de áreas tradicionales a NUT, en tanto que las unidades territoriales que integran ambas divisiones son municipios, y son éstos a fin de cuentas los que determinan los comportamientos de cada área.

Por lo tanto es importante comparar las dos áreas en cuestión, NUT y Área Territorial Tradicional, según los municipios que integren, para ver las coincidencias y las rupturas territoriales que existen entre ambas.

A continuación se presenta un esquema en el que se puede ver qué municipios componen cada NUT según el área territorial tradicional al que pertenezcan.





### NUT 8. Sudeste Comunidad

**Área de Tensión Este:** Anchuelo, Campo Real, Corpa, Loeches, Pozuelo del Rey, Santorcaz, Los Santos de la Humosa, Torres de la Alameda, Valverde de Alcalá y Villalbilla.

**Meseta:** Ambite, Belmonte De Tajo, Brea De Tajo, Carabaña, Chinchón, Colmenar De Oreja, Estremera, Fuentidueña De Tajo, Morata De Tajuña, Nuevo Baztan, Olmeda De Las Fuentes, Orusco De Tajuña, Perales De Tajuña, Pezuela De Las Torres, Tielmes, Titulcia, Valdaracete, Valdelaguna, Valdilecha, Villaconejos, Villamanrique De Tajo, Villar Del Olmo, Villarejo De Salvanés.

### NUT 9. Sudoeste Comunidad

**Área de Tensión Sur:** El Álamo, Arroyomolinos, Batres, Casarrubuelos, Cubas de la Sagra, Griñón, Moraleja de Enmedio, Navalcarnero, Serranillos del Valle, Torrejón de La Calzada y Torrejón de Velasco.

**Área de Tensión Oeste:** Quijorna, Sevilla la Nueva y Villanueva de Perales.

**Sierra Sur:** Villamantilla, Villamanta, Aldea del Fresno y Villa del Prado.

### NUT 10. Sierra Sur

**Sierra Sur:** Cadalso de Los Vidrios, Cenicientos, Chapinería, Colmenar del Arroyo, Fresnedillas de La Oliva, Navalagamella, Navas del Rey, Pelayos de La Presa, Robledo de Chavela, Rozas de Puerto Real, San Martín de Valdeiglesias y Valdemaqueda.

**Área de Tensión Oeste:** Santa María de la Alameda y Zarzalejo.

### NUT 11. Sierra Central

**Área de Tensión Oeste:** Alpedrete, Colmenarejo, El Escorial, Moralzarzal, San Lorenzo del Escorial, Valdemorillo.

**Sierra Norte:** Becerril de La Sierra, El Boalo, Cercedilla, Collado Mediano, Guadarrama, Manzanares El Real, Miraflores de La Sierra, Los Molinos, Navacerrada, Soto del Real y Villanueva del Pardillo.



# Mapa de NUT



# Mapa de Zonas



## **II PARTE: EL CONTEXTO**

---

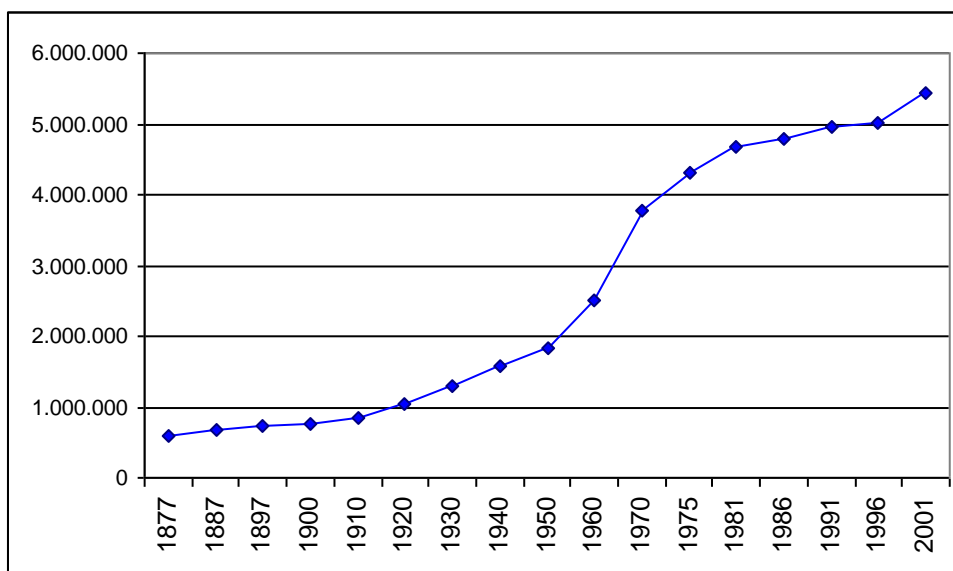
## **2. LA EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN MADRILEÑA**

---

### **2.1 Evolución de la población madrileña y componentes del crecimiento**

El desarrollo reciente de la población en la Comunidad de Madrid presenta una serie de cambios que rompen con las tendencias que venían manifestándose años antes. Esta ruptura se basa principalmente en la capacidad de la Comunidad de Madrid de atraer gente de otros lugares, especialmente del extranjero y en un nuevo impulso del crecimiento de sus efectivos. Por otro lado el proceso de descentralización demográfica que se venía produciendo en la Comunidad de Madrid desde hace años parece reforzarse y consolidarse en el último quinquenio, planteándose incluso el desbordamiento de sus propios límites territoriales.

**Gráfico 1. Evolución de la población de la Comunidad de Madrid (1877-2001)**



Fuente: INE, Censos y Padrones Municipales.

A mediados de los años noventa se produce una ruptura con la tendencia de moderación en el crecimiento demográfico que se venía manteniéndose entre 1981 y 1996. En el año 2001 habían sido censados en la Comunidad de Madrid 5.423.000 habitantes, lo que suponía un crecimiento de población de derecho en términos absolutos superior a las 475.000 personas que habían sido censadas en el año 1991. Pero realmente es entre 1996 y el año 2001 cuando se produce este gran crecimiento, alcanzando en esos cinco años un aumento del 8%, que en términos absolutos es el equivalente a un volumen de población que supera las 401.000 personas.

La importancia del componente migratorio, y más específicamente de la inmigración extranjera, en este proceso de crecimiento será uno de los cambios fundamentales en el panorama demográfico de la Comunidad de Madrid. Efectivamente, si se tiene en cuenta que el saldo migratorio de la Comunidad de Madrid entre 1991 y el año 2001 ha sido de 320.540 personas, y que el crecimiento intercensal de la población extranjera para el mismo período ha sido estimado en 305.923 personas, se puede valorar la importancia que actualmente está teniendo este proceso. En el año 2001 fueron censadas en la Comunidad de Madrid 366.041 personas cuya nacionalidad no era la española. Este volumen de personas representaba un porcentaje del 6,7% del total de la población censada, y del 7,2% si se consideraba exclusivamente la población de nacionalidad española.

**Tabla 1 Evolución de la población, incrementos, saldo migratorio y extranjeros en la Comunidad de Madrid (1981-2001)**

<b>Evolución Población</b>				
	<b>1981</b>	<b>1991</b>	<b>1996</b>	<b>2001</b>
Población	4.686.895	4.947.555	5.022.289	5.423.384
<b>Incrementos y proporciones</b>				
	<b>1991-2001</b>	<b>1991-1996</b>	<b>1996-2001</b>	
Incremento Población	475.829 → 9,6%	74.734 → 1,51%	401.095 → 8%	
Saldo migratorio y peso sobre el incremento	320.540 → 67,4%	9.159 → 12,3%	311.381 → 77,6%	
Saldo inmigración extranjera y peso sobre saldo migratorio	305.923 → 95,4%	34.978 → 100%	270.945 → 87%	

Fuente: Instituto de Estadística Comunidad de Madrid. Censos y Padrones municipales, MNP y Boletín Demografía y Salud

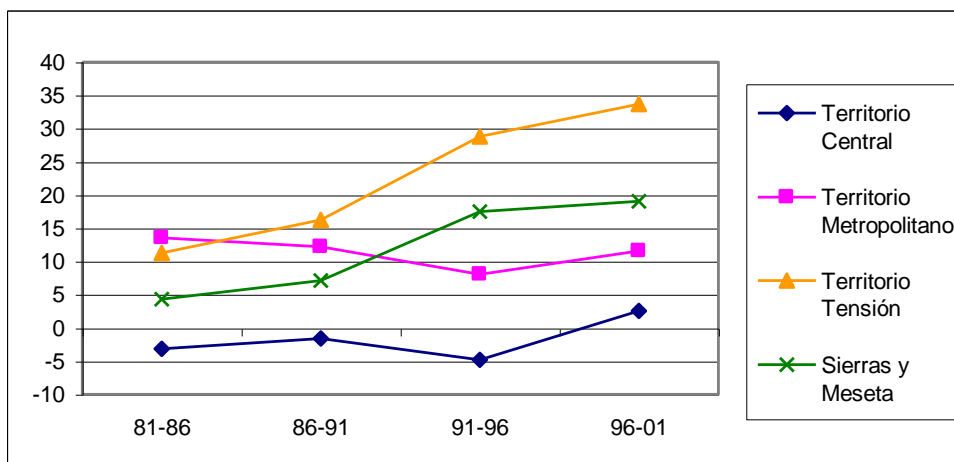
El carácter económico<sup>1</sup> de la mayor parte de la población extranjera que reside actualmente en la Comunidad de Madrid ayuda a comprender sus consecuencias en el terreno demográfico y social. Desde 1996 se pone de manifiesto un cambio de perfil que se observa por el aumento del peso relativo y absoluto de los inmigrantes económicos respecto al resto y su pertenencia a un conjunto muy concreto de países. La mayor proporción de inmigrantes económicos provienen de países situados en América del Sur (55,5%), seguido a bastante distancia por países pertenecientes al continente africano (16,4%) y de la Europa no comunitaria (15,3%).

Al adentrarse en las zonas que componen la Comunidad, se observa que no todos los territorios de la Comunidad crecen por los mismos motivos, ni en la misma intensidad, ni a los mismos ritmos.

<sup>1</sup> A efectos de este Informe se han considerado inmigrantes económicos aquellos que proceden de la Europa no Comunitaria, África, América Central y América del Sur, Asia y los apátridas.

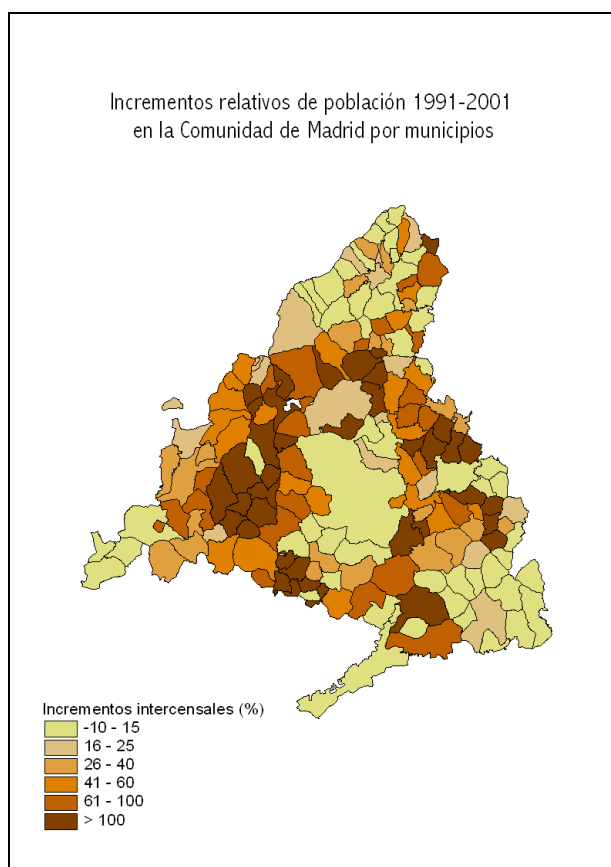


**Gráfico 2 Evolución de los incrementos relativos de población en las 4 grandes zonas de la Comunidad de Madrid, 1981-2001.**



Fuente: INE, Censos y Padrones Municipales.

**Mapa 1 Incrementos relativos de población 1991-2001 en la Comunidad de Madrid, por municipios.**



Fuente: Censo de Población y Vivienda 2001

El municipio de Madrid, en conjunto, pierde población entre 1991 y 2001, pero no lo han hecho todas sus zonas. Donde más acusada ha sido esta pérdida ha sido en la Almendra Central con una reducción del -5,9%, seguida de la Periferia Sur con un -4,2%. Sin embargo, la Periferia Noroeste y la Este ganaron población a lo largo de la década, aunque solamente la Este destaca por su mayor crecimiento: un 6,9% frente a un 0,7% de la Periferia Noroeste. Si se analiza el último quinquenio se observa cómo, a diferencia del primero, todos los territorios del municipio (incluida la Almendra) ganan población (a excepción de la Periferia Sur que pierde 166 habitantes). Si continúa esta tendencia el Municipio de Madrid recuperará población, avanzando hacia los niveles que había alcanzado en 1991.

**Tabla 2 Evolución de la población, incrementos, saldo migratorio y extranjeros en el Municipio de Madrid (1991-2001)**

Zonas Municipios	Población			Incrementos absolutos y relativos			
	1991	1996	2001	91-96		96-01	
Almendra Central	990.679	915.318	931.787	-75.361	-7,6	16.496	1,8
Periferia Sur	976.525	935.673	935.507	-40.852	-4,2	-166	-0,0
Periferia Este	333.163	326.570	356.244	-6.593	-2	29.674	9,1
Periferia Norte	710.125	689.289	715.185	-20.836	-2,9	25.896	3,8
<b>Municipio Madrid</b>	<b>3.010.492</b>	<b>2.886.850</b>	<b>2.938.723</b>	<b>-143.642</b>	<b>-4,8</b>	<b>71.873</b>	<b>2,5</b>

Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Censos y Padrones municipales, MNP y Boletín de Demografía y Salud

El factor básico de crecimiento del Municipio de Madrid es su saldo migratorio (excepto en la Periferia Sur). La inmigración que ha recibido compensa la emigración hacia otras zonas de la Comunidad de Madrid. Sin el saldo de extranjeros, entre 1996 y el 2001, el saldo migratorio habría sido negativo en todas sus zonas. Véase, por ejemplo la Almendra Central cuyo saldo migratorio, en su totalidad, para esa segunda parte de la década fue positivo en 28.000 personas, mientras que la población extranjera aumentó en 61.000. La inmigración extranjera ha permitido, por tanto, que el municipio de Madrid no sólo haya frenado la pérdida de habitantes sino que lograra aumentar su población.

Pese al efecto de la inmigración el peso de la población del municipio de Madrid en el conjunto de la Comunidad ha seguido reduciéndose progresivamente: mientras que en 1981 los 3.100.00 habitantes que tenía suponían el 67,4% de la población total

de la Comunidad, en el 2001 esta proporción se ha reducido y sus 2.940.000 habitantes significan un 54,2% del total.

**Tabla 3 Evolución de la población, incrementos, saldo migratorio y extranjeros en el Municipio de Madrid (1991-2001)**

	Saldo Migr. y peso sobre Incr.		Saldo extranjeros y peso sobre S.M.	
Zonas Municipios	96-01		96-01	
Almendra Central	28.046	170,3	61.056	217
Periferia Sur	-1.918	-1.155	62.528	-
Periferia Este	25.106	84,6	14.214	56,6
Periferia Norte	18.459	71,3	32.285	174,9
<b>Municipio Madrid</b>	<b>68.182</b>	<b>94,9</b>	<b>170.083</b>	<b>244,0</b>

Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Censos y Padrones municipales, MNP y Boletín de Demografía y Salud

Por otro lado el Territorio Metropolitano, ha ido extendiéndose en la Comunidad de Madrid hacia nuevas zonas, y se ha ido consolidando como espacio autónomo rompiendo con la tradicional dependencia de la capital. Como resultado de este proceso expansivo ha pasado de tener 1.200.000 habitantes en 1981 a 1.900.000 en el 2001, lo cual ha hecho aumentar su peso en la Comunidad de Madrid de un 26,5% a un 35,2%. Entre 1991 y el 2001 se ha mantenido la tendencia de crecimiento poblacional, aunque con ritmos e intensidades diferentes. En algunos municipios de este territorio se ha consolidado incluso cierta estabilidad.

La zona que más ha crecido es la Corona Oeste. Entre 1991 y el 2001 alcanzó un porcentaje de crecimiento de un 65,8%, lo que términos absolutos suponen unas 100.000 personas. Este proceso es especialmente relevante no sólo por su intensidad sino por su continuidad en el tiempo.

La Corona Norte también ha crecido significativamente, un 31% entre 1991 y 2001, es decir unos 54.000 habitantes. Un crecimiento algo menor, pero también de gran relevancia es el de la Corona Metropolitana Este, con un incremento en los diez años de 81.000 personas, lo que significa el 21,5% de la población de 1991.

La población de la Corona Sur, sin embargo, aunque ha seguido creciendo en términos absolutos no lo ha hecho tanto como cabría suponer por su peso y volumen: 88.600 personas, es decir un 10% en toda la década, pudiendo haber llegado a tener un saldo migratorio negativo si no hubiera sido por la afluencia de inmigrantes extranjeros.



**Tabla 4 Evolución de la población, incrementos, saldo migratorio y extranjeros en la Corona Metropolitana (1991-2001)**

Zonas	Población			Incrementos absolutos y relativos			
	1991	1996	2001	91-96		96-01	
Corona Oeste	154.698	195.015	256.458	40.317	26,1	61.443	31,5
Corona Sur	879.340	913.152	967.945	33.812	3,8	54.793	6,0
Corona Este	377.283	406.705	458.354	29.422	7,8	51.649	12,7
Corona Norte	172.065	196.706	226.082	24.641	14,3	29.376	14,9
<b>Corona Metropolitana</b>	<b>1.583.386</b>	<b>1.711.578</b>	<b>1.908.839</b>	<b>128.454</b>	<b>8,1</b>	<b>197.261</b>	<b>11,5</b>

Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Censos y Padrones municipales, MNP y Boletín de Demografía y Salud

**Tabla 5 Evolución de la población, incrementos, saldo migratorio y extranjeros en la Corona Metropolitana (1991-2001)**

Zonas	Saldo Migr. y peso sobre incremento		Saldo extranjeros y peso sobre S. Migra.	
	96-01		96-01	
Corona Oeste	51.479	83,8	9.805	19,0
Corona Sur	22.976	41,9	31.763	138,2
Corona Este	33.871	65,6	21.958	64,8
Corona Norte	19.590	66,7	9.006	45,9
<b>Corona Metropolitana</b>	<b>127.916</b>	<b>64,8</b>	<b>72.532</b>	<b>56,7</b>

Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Censos y Padrones municipales, MNP y Boletín de Demografía y Salud

Los componentes del crecimiento de cada uno de los territorios de la Zona Metropolitana muestran las grandes diferencias entre unos y otros. En la Corona Oeste el factor migratorio es muy importante, supone el 83% del crecimiento total entre 1996 y el 2001, formado en su mayoría por personas españolas provenientes del Municipio de Madrid. Sus municipios ejercen actualmente una gran atracción para los habitantes de la Comunidad de Madrid.

En la Corona Norte y Este ocurre algo parecido pero en su caso el factor interno -el saldo vegetativo- explica una mayor proporción del crecimiento (alrededor de un

35% en ambos casos). Aunque en esas dos coronas, el componente migratorio es también la base esencial sobre la que se basa el crecimiento demográfico.

El caso de la Corona Sur es diferente, puesto que su desarrollo es debido fundamentalmente a su potencial interno, siendo el saldo vegetativo causante del 60% del crecimiento. Este caso merece especial atención pues es posible que esté indicando una dirección muy concreta hacia la que caminan el resto de áreas.

El papel de la inmigración extranjera en el conjunto de la Corona Metropolitana tiene mucha menor relevancia que en el municipio de Madrid. En la Corona Oeste ha supuesto un 20% del volumen de su saldo migratorio. Es decir que, como señalábamos, el saldo positivo migratorio y por ende una gran parte del crecimiento de la zona Oeste, se ha obtenido por la llegada de población española procedentes de otros puntos de la Comunidad de Madrid.

En la Corona Norte la inmigración extranjera ha supuesto algo más, casi el 50% del saldo migratorio, aunque suponiendo un peso inferior al crecimiento natural. En la Corona Este la llegada de población extranjera explica una buena parte del crecimiento (un 65% del saldo migratorio). En la Corona Sur la inmigración extranjera ha jugado un papel fundamental. De hecho, si no hubiera sido por ella, el saldo migratorio de esta área habría resultado negativo. Su saldo migratorio fue de tan sólo 23.00 personas y el de población extranjera de 32.000.

**Tabla 6 Evolución de la población, incrementos y saldo migratorio en el Territorio de Tensión (1991-2001)**

Zonas	Población			Incrementos absolutos y relativos			
	1991	1996	2001	91-96		96-01	
Área Tensión Norte	76.327	110.773	154.627	34.446	45,1	43.854	39,6
Área Tensión Sur	103.233	122.975	159.576	19.738	19,1	36.605	29,8
Área Tensión Este	46.140	56.543	73.529	10.403	22,5	16.986	30,0
Área Tensión Oeste	25.887	33.645	45.286	7.758	30,0	11.641	34,6
<b>Territorio de Tensión</b>	<b>251.587</b>	<b>323.932</b>	<b>433.018</b>	<b>72.345</b>	<b>28,8</b>	<b>109.086</b>	<b>33,7</b>

Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Censos y Padrones municipales, MNP y Boletín de Demografía y Salud

**Tabla 7 Evolución de la población, incrementos y saldo migratorio en el Territorio de Tensión (1991-2001)**

	Saldo Migr. y peso sobre incremento		Saldo extranjeros y peso sobre S. Migra.	
Zonas	96-01		96-01	
Área Tensión Norte	35.925	81,9	10.485	29,2
Área Tensión Sur	32.890	89,9	5.195	15,8
Área Tensión Este	14.669	86,3	3.830	26,1
Área Tensión Oeste	9.350	80,3	2.249	24,0
<b>Territorio de Tensión</b>	<b>92.834</b>	<b>85,1</b>	<b>21.759</b>	<b>23,4</b>

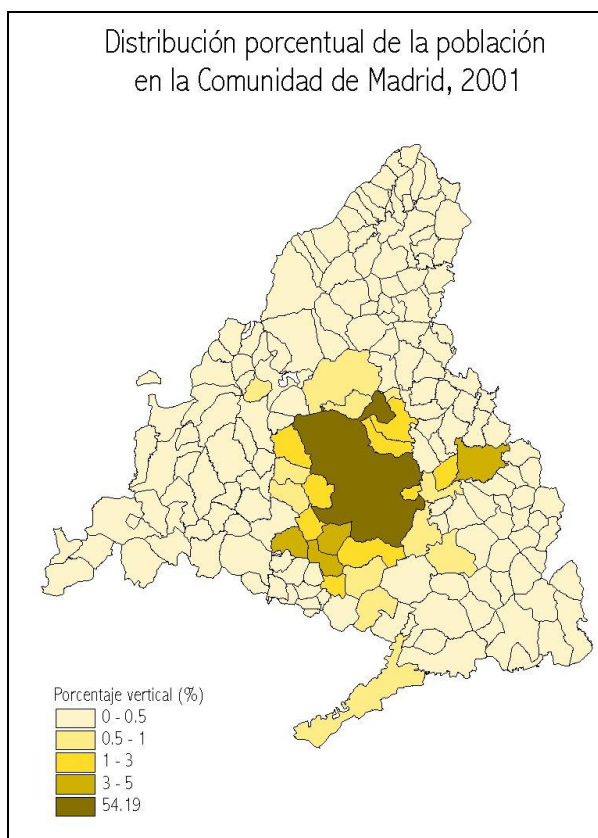
Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Censos y Padrones municipales, MNP y Boletín de Demografía y Salud

El Territorio de Tensión, debido al proceso de descentralización, ha aumentado, en la última década, su capacidad para absorber población. Tanto es así que entre 1991 y el año 2001 creció en un 72,7%, lo que supuso que pasase de tener apenas 250.000 habitantes a 433.000 en el año 2001. El peso de su población, por tanto, ha crecido en importancia, pasando de significar un 4,2% en 1981 a un 8% en el 2001.

La zona de Tensión que tiene un mayor desarrollo es la que se sitúa en torno a la Corona Metropolitana Oeste. Entre 1991 y el año 2001 su crecimiento ha sido superior al 102,6%, lo que supone que su población se haya elevado en 78.000 habitantes. El crecimiento de la zona Norte también ha sido importante, aunque con una intensidad algo más baja: un 75% desde 1991 al 2001.

El territorio de Tensión Sur y Este han experimentado un crecimiento intenso (aunque menor que los del Norte y Oeste) con incrementos del 55% y 59% respectivamente, en la década de los noventa.

Mapa 2 Distribución porcentual de la población en la Comunidad de Madrid, 2001



Fuente: Censo de Población y Vivienda 2001

El crecimiento del Territorio de Tensión es completamente dependiente de su saldo migratorio, pues apenas tienen un incremento interno. Globalmente, el saldo migratorio supone el 85,1% del crecimiento que estos municipios han experimentado entre 1996 y el año 2001. El papel que han tenido los inmigrantes extranjeros sobre el crecimiento ha sido bastante reducido, mucho más bajo que en Madrid e incluso que la corona metropolitana, alrededor de un 20% del saldo migratorio.

Tabla 8 Evolución de la población, incrementos y saldo migratorio en las Sierras y la Meseta (1991-2001)

Zonas	Población			Incrementos absolutos y relativos			
	1991	1996	2001	91-96		96-01	
Sierra Norte	42.988	53.186	67.294	10.198	23,7	14.108	26,5
Sierra Sur	22.317	26.099	29.801	3.782	16,9	3.702	14,2
La Meseta	36.785	40.644	45.709	3.859	10,5	5.065	12,5
<b>Sierras y Meseta</b>	<b>102.090</b>	<b>119.929</b>	<b>142.804</b>	<b>17.839</b>	<b>17,5</b>	<b>22.875</b>	<b>19,1</b>

Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Censos y Padrones municipales, MNP y Boletín de Demografía y Salud

**Tabla 9 Evolución de la población, incrementos y saldo migratorio en las Sierras y la Meseta (1991-2001)**

	<b>Saldo Migr. y peso sobre incremento</b>		<b>Saldo extranjeros y peso sobre S. Migra.</b>	
<b>Zonas</b>	<b>96-01</b>		<b>96-01</b>	
Sierra Norte	13.031	92,3	3.491	26,8
Sierra Sur	4.035	109	1.379	34,2
La Meseta	5.383	106,3	1.701	31,6
<b>Sierras y Meseta</b>	<b>22.449</b>	<b>98,1</b>	<b>6.571</b>	<b>29,3</b>

Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Censos y Padrones municipales, MNP y Boletín de Demografía y Salud

El crecimiento progresivo de las Sierras y la Meseta también puede responder a la lógica de descentralización demográfica que se ha venido observando. Especialmente la Sierra Norte, en la que el hecho de estar próxima a los dos Territorios de Tensión que están teniendo un mayor crecimiento podría ser un factor que estuviera afectando a algunos de sus municipios. El crecimiento de las Sierras y la Meseta es debido fundamentalmente al saldo migratorio, con un peso de los extranjeros no excesivo pero más elevado que en el Territorio de Tensión: un 30% aproximadamente.

## **2.2 Evolución de la población en la Comunidad de Madrid por NUT y grandes municipios**

La evolución demográfica que presentan los distintos territorios responde a dos tendencias claramente diferenciadas que se corresponden con dos periodos de aumento poblacional intensivo: una primera fase de expansión es la que tiene lugar en los años ochenta en los territorios más próximos al municipio de Madrid, es decir el territorio metropolitano que comprende las cuatro primeras NUT; y una segunda fase es la que se da en la década de los noventa en las NUT periféricas a la Corona Metropolitana de forma que se acentúa y extiende el proceso de expansión poblacional que venía produciéndose desde hace décadas en la Comunidad de Madrid y que denominamos descentralización demográfica.

**Tabla 10 Evolución de la población censada en la Comunidad de Madrid por NUT y Grandes Municipios (1981-2001).**

<b>NUT</b>	<b>1.981</b>	<b>1.986</b>	<b>1.991</b>	<b>1.996</b>	<b>2.001</b>
1.Municipio de Madrid	3.158.818	3.058.182	3.010.492	2.866.850	2.938.723
2.Norte Metropolitano	130.995	160.498	186.415	215.718	251.838
3. Este Metropolitano	323.725	360.178	403.396	435.929	491.786
4. Sur Metropolitano	802.054	890.717	958.277	1.003.037	1.078.778
5. Oeste Metropolitano	112.165	141.478	198.654	261.404	344.325
6. Sierra Norte	16.304	17.083	17.925	20.967	25.041
7. Nordeste Comunidad	10.802	12.278	16.161	21.597	33.049
8. Sudeste Comunidad	46.435	47.621	49.629	57.237	66.917
9. Sudoeste Comunidad	22.456	27.833	31.669	42.922	62.357
10. Sierra Sur	16.968	17.684	17.951	21.022	23.845
11. Sierra Central	46.028	49.455	56.986	75.606	106.725
Total CAM	4.686.750	4.783.007	4.947.555	5.022.289	5.423.384
<b>GRANDES MUNICIPIOS</b>	<b>1.981</b>	<b>1.986</b>	<b>1.991</b>	<b>1.996</b>	<b>2.001</b>
Alcalá de Henares	137.169	144.268	159.355	163.386	176.434
Alcorcón	140.957	137.884	139.662	141.465	153.100
Fuenlabrada	78.096	119.848	144.723	163.567	182.705
Getafe	126.558	131.840	139.190	143.153	151.479
Leganés	163.910	167.783	171.589	174.593	173.584
Móstoles	150.259	175.133	192.018	196.173	196.524

Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Censos y Padrones Municipales

Los casos del Norte y el Oeste metropolitano destacan por un crecimiento de población continuado en los dos últimos decenios, aunque en la década de los noventa hayan disminuido en intensidad. Es interesante ver cómo mientras el Norte y el Oeste reducen la intensidad del aumento, el Nordeste y el Sudoeste de la Comunidad experimentan el proceso contrario, que pasan de un fuerte aumento en los ochenta a un incremento intensivo en los noventa llegando a doblar su población. La base de este crecimiento constante se encuentra fundamentalmente en la capacidad que tienen estos municipios de atraer población de otras zonas de la Comunidad de Madrid. Por ello los saldos migratorios que presentan son muy positivos y explican la mayor parte del incremento.

La evolución de la población en el Sur y el Este metropolitano, los territorios más poblados de la corona, no se caracterizan, a diferencia del Norte y el Oeste, por el mantenimiento del crecimiento sino más bien por una consolidación y madurez poblacional, que les confiere una mayor autonomía y menor dependencia de la capital. Móstoles y Leganés son dos grandes municipios que mayor estabilidad han alcanzado (en el segundo caso, incluso ha descendido ligeramente). Fuenlabrada es el municipio que más intensamente ha crecido, mientras que Alcorcón y Getafe lo han hecho más suavemente. La dinámica de Alcalá de Henares también ha sido de crecimiento continuado.

El desarrollo de la Corona, aunque también se ve condicionado en una parte importante por el saldo migratorio (sobre todo en el último quinquenio), está más relacionado que en otras zonas de la Comunidad de Madrid, por factores internos, es decir por el crecimiento natural, especialmente hasta 1996.

**Tabla 11 Incrementos absolutos y relativos de la población censada en la Comunidad de Madrid por NUT y Grandes Municipios (1981-2001).**

NUT	1981-1991		1991-1996		1996-2001	
	Incremento		Incremento		Incremento	
	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo
1.Municipio de Madrid	-148.326	-4,7	-143.642	-4,8	71.873	2,5
2.Norte Metropolitano	55.420	42,3	29.303	15,7	36.120	16,7
3. Este Metropolitano	79.671	24,6	32.533	8,1	55.857	12,8
4. Sur Metropolitano	156.223	19,5	44.760	4,7	75.741	7,6
5. Oeste Metropolitano	86.489	77,1	62.750	31,6	82.921	31,7
6. Sierra Norte	1.621	9,9	3.042	17,0	4.074	19,4
7. Nordeste Comunidad	5.359	49,6	5.436	33,6	11.452	53,0
8. Sudeste Comunidad	3.194	6,9	7.608	15,3	9.680	16,9
9. Sudoeste Comunidad	9.213	41,0	11.253	41,4	19.435	23,7
10. Sierra Sur	983	5,8	3.071	17,1	2.823	13,4
11. Sierra Central	10.958	23,8	18.620	32,7	31.119	41,2
Total CAM	260.805	5,6	74.734	1,5	401.095	8,0
<b>GRANDES MUNICIPIOS</b>						
Alcalá de Henares	22.186	16,2	4.031	2,5	13.048	8,0
Alcorcón	-1.295	-0,9	1.803	1,3	11.635	8,2
Fuenlabrada	66.627	85,3	18.844	13,0	19.138	11,7
Getafe	12.632	10,0	3.963	2,9	8.326	5,8
Leganés	7.679	4,7	3.004	1,8	-1.009	-0,6
Móstoles	41.759	27,8	4.155	2,2	351	0,2

Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Censos y Padrones Municipales.

El municipio de Madrid al contrario que el resto de la Comunidad, y siguiendo la lógica de la descentralización, va expulsando población progresivamente hasta 1996, momento en el que la tendencia se invierte y experimenta un ligero crecimiento. La explicación está básicamente en la numerosa entrada de inmigrantes extranjeros en el último quinquenio, que de no haberse producido, Madrid habría perdido población. La importancia que la población extranjera ha tenido para el crecimiento del municipio de Madrid no es extensible al resto de las zonas de la Comunidad, aunque en todas haya elevado los incrementos, destacando algo la Corona Metropolitana.

Por otra parte, el peso que la población de la capital supone sobre el total de la Comunidad se reduce poco a poco, pasando de constituir el 67,4% en 1981 al 57,1% en el 2001, mientras que todo el resto de los territorios lo van incrementando.

**Tabla 12 Distribución porcentual de la población censada en la Comunidad de Madrid por NUT y Grandes Municipios (1981-2001).**

<b>NUT</b>	<b>1981</b>	<b>1991</b>	<b>1996</b>	<b>2001</b>
1.Municipio de Madrid	67,4	63,9	60,9	57,1
2.Norte Metropolitano	2,8	3,4	3,8	4,3
3. Este Metropolitano	6,9	7,5	8,2	8,7
4. Sur Metropolitano	17,1	18,6	19,4	20
5. Oeste Metropolitano	2,4	3	4	5,2
6. Sierra Norte	0,4	0,4	0,4	0,4
7. Nordeste Comunidad	0,2	0,3	0,3	0,4
8. Sudeste Comunidad	1	1	1	1,1
9. Sudoeste Comunidad	0,5	0,6	0,6	0,9
10. Sierra Sur	0,4	0,4	0,4	0,4
11. Sierra Central	1	1	1,2	1,5
Total CAM	100	100	100	100
<b>GRANDES MUNICIPIOS</b>				
Alcalá de Henares	2,9	3,2	3,3	3,3
Alcorcón	3	2,8	2,8	2,8
Fuenlabrada	1,7	2,9	3,3	3,4
Getafe	2,7	2,8	2,9	2,8
Leganés	3,5	3,5	3,5	3,2
Móstoles	3,2	3,9	3,9	3,6

Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Censos y Padrones municipales.

Es notable el crecimiento de la Sierra Central, territorio contiguo al Norte y Oeste Metropolitano, y del Nordeste, también contiguo al Norte y al Este Metropolitano, puesto que ambos casos doblan su población en diez años. Estos importantes incrementos en áreas limítrofes de la Comunidad de Madrid, reflejan muy claramente el proceso de descentralización que hemos comentado anteriormente. En la actualidad este proceso llega a traspasar estos territorios y se adentra en otras provincias próximas a Madrid.



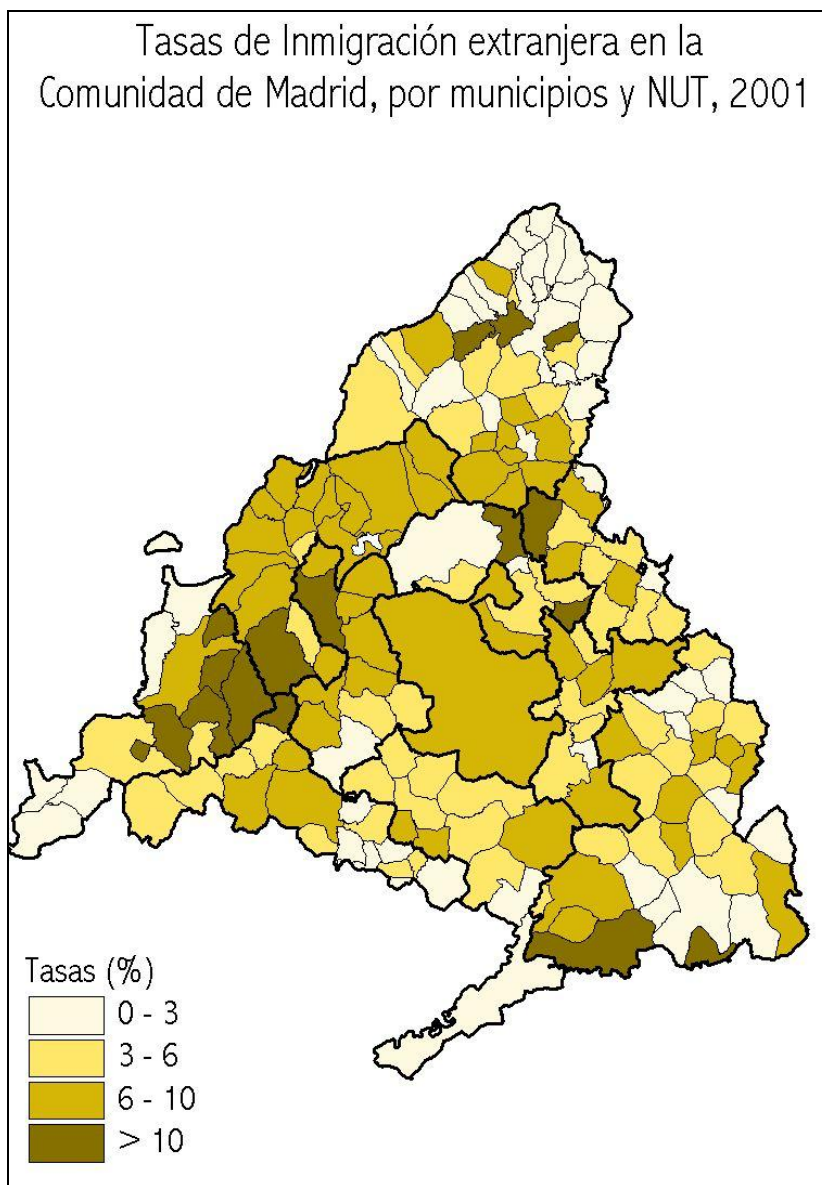
**Tabla 13 Componentes del crecimiento de población en la Comunidad de Madrid: saldo vegetativo y migratorio (1991-2001) por NUT y Grandes Municipios.**

NUT	1991-1996			1996-2001			Población extranjera	
	Saldo Vegetativo	Saldo Migratorio	Peso Saldo Migr. en Incremento	Saldo Vegetativo	Saldo Migratorio	Peso Saldo Migr.en Incr	1.996	2.001
1.Municipio de Madrid	756	-144.398	101	3.691	68.182	95	54.211	224.199
2.Norte Metropolitano	8.417	20.886	71	11.568	24.552	68	5.578	15.615
3. Este Metropolitano	16.130	16.403	50	18.559	37.298	67	6.106	30.582
4. Sur Metropolitano	28.761	15.999	36	35.028	40.713	54	13.127	48.981
5. Oeste Metropolitano	8.588	54.162	86	15.203	67.718	82	9.816	26.767
6. Sierra Norte	-61	3.103	102	-88	4.162	102	459	1.790
7. Nordeste Comunidad	811	4.625	85	1.420	10.032	88	543	2.039
8. Sudeste Comunidad	335	7.273	96	172	9.508	98	653	3.117
9. Sudoeste Comunidad	193	11.060	98	815	18.620	96	1.244	3.324
10. Sierra Sur	-270	3.341	109	-280	3.103	110	596	1.693
11. Sierra Central	1.915	16.705	90	3.626	27.493	88	2.808	7.818
Total CAM	65.802	8.932	12	90.519	310.576	77	95.141	365.925
<b>GRANDES MUNICIPIOS</b>								
Alcalá de Henares	4.031	-765	-19	13.048	7.843	60,1	2.001	11.583
Alcorcón	1.803	103	5,7	11.635	7.609	65,4	1.868	6.248
Fuenlabrada	18.844	10.133	53,8	19.138	8.392	43,8	2.354	6.303
Getafe	3.963	1.301	32,8	8.326	5.160	62	1.542	7.660
Leganés	3.004	-1.222	-40,7	-1.009	-4.501	446,1	2.001	8.018
Móstoles	4.155	-2.191	-52,7	351	-5.574	-1588	3.051	8.730

Fuente: Movimiento Natural de la Población y Boletín Demográfico del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

Casos más moderados de crecimiento, aunque también con porcentajes importantes, son el de la Sierra Norte (quizá por su cercanía al Norte Metropolitano y a los territorios del Nordeste y Sierra Central) así como los del Sudeste y la Sierra Sur. En los tres casos los saldos migratorios han sido y son los responsables fundamentales de sus incrementos poblacionales. Si en la Sierra Norte y en la Sierra Sur no hubieran experimentado la entrada de nuevos habitantes, habrían perdido población, ya que sus saldos vegetativos eran negativos desde 1991.

Mapa 3 Tasas de Inmigración Extranjera en la Comunidad de Madrid, por municipios y NUT, 2001



Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Censo de Población y Vivienda 2001

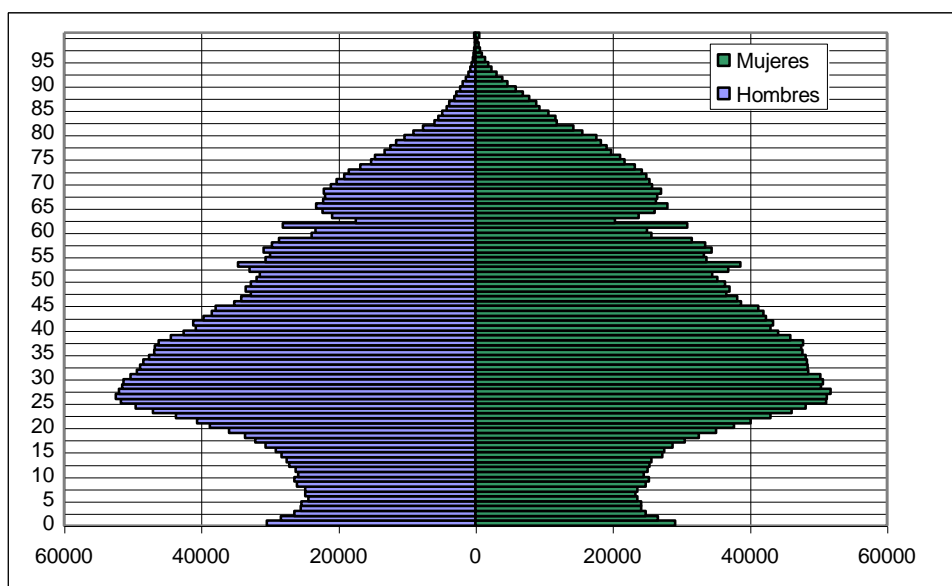
### 2.3 Estructura de población por sexo y edad: pirámide

Existen tres procesos que caracterizan fundamentalmente la estructura por sexo y edad de la población en la Comunidad de Madrid: el envejecimiento poblacional, repunte de la natalidad y engrosamiento de los grupos de edad centrales de la pirámide.

En primer lugar podemos observar con gran nitidez en la pirámide de población el envejecimiento de la población. Se produce un abultamiento en las edades más altas de la pirámide que nos muestra cómo hay un gran número de personas por encima de los 65 años. Es significativa la gran diferencia entre hombres y mujeres en este punto. Aunque se está produciendo un engrosamiento también en los mayores varones, las mujeres afilan el vértice de la pirámide más lentamente, y se observan efectivos de población más numerosos. Este envejecimiento se acentúa con la estrechez progresiva que afecta a la base de la pirámide, es decir los jóvenes de menos de 15 años.

Pero a este respecto hay que señalar una ruptura de la tendencia, debido al repunte de la natalidad que se ha producido en los 5 últimos años y que queda reflejado en la base de la pirámide. Se observa el descenso de la proporción de niños y jóvenes, que produce un estrechamiento en la parte más baja de la pirámide y que contrasta enormemente con el aumento de niños entre 0 y 2 años. Este incremento es debido a dos cuestiones principalmente: al nacimiento de los primeros hijos de mujeres que habían estado retrasando su maternidad y a la alta fecundidad del gran número de mujeres inmigrantes extranjeras que han ido asentándose en la Comunidad de Madrid estos últimos años.

**Gráfico 3 Pirámide de población de la Comunidad de Madrid, 2001**

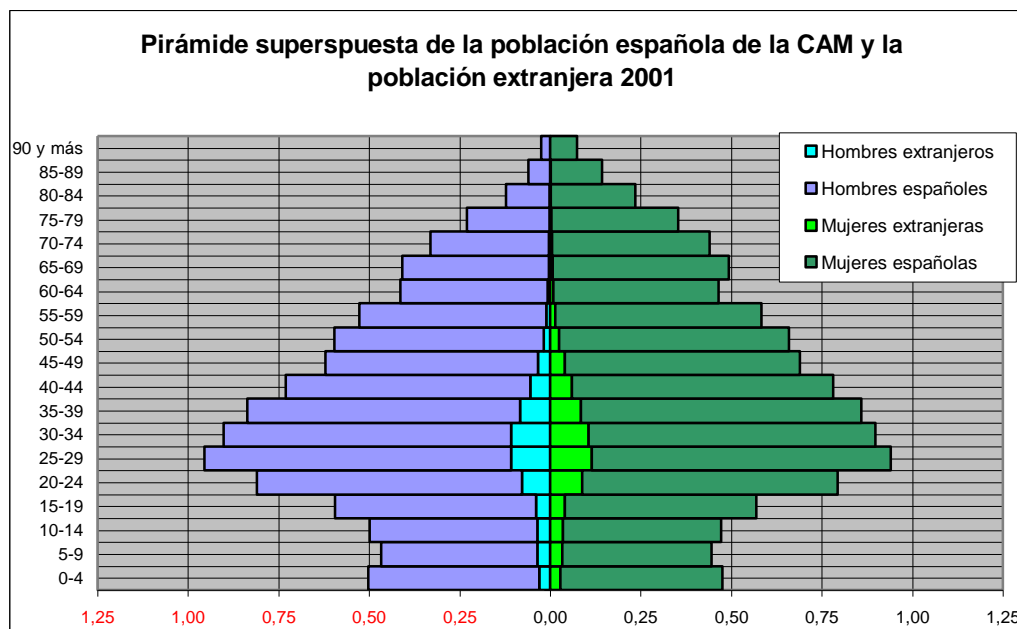


Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Censo Población y Vivienda 2001

Los inmigrantes extranjeros se concentran en unos grupos muy determinados de edad: entre los veinte y los cuarenta años. Son mayoritariamente económicos, es decir emigran de países en vías de desarrollo para trabajar y mejorar su nivel de vida. En la pirámide superpuesta de la población española y la población extranjera podemos

observar claramente su estructura de edad y el peso que suponen sobre la población total.

**Gráfico 4 Pirámide superpuesta de la población española de la CAM y la población extranjera 2001**



Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Censo Población y Vivienda 2001

Esta alta proporción de inmigrantes en los grupos de edad de jóvenes adultos hace mayor el volumen de las cohortes generacionales más numerosas que nacieron entre 1960 y 1980, y que en el 2001 tenían entre 20 y 40 años. El peso de estas generaciones explica en gran medida las dificultades que han encontrado al enfrentarse a dos desafíos como son los obstáculos actuales del mercado de trabajo y el desempleo juvenil así como con la problemática del acceso a la vivienda, proceso necesario su emancipación.

## **2.4 La emancipación de los jóvenes**

La situación residencial de la Comunidad de Madrid va a evolucionar en función de cómo se vayan resolviendo las necesidades de vivienda que se producen en su población residente. Estas necesidades se constituyen partiendo de tres procesos básicos: la formación de nuevas familias a partir de la emancipación de los jóvenes, la

transformación de los hogares existentes y la disolución de los mismos. La emancipación juvenil se consolida mayoritariamente a través de las uniones consensuales o del matrimonio. Otras formas como vivir solo o con otras personas tiene todavía escasa importancia como forma de emancipación aunque tienen cada vez un peso mayor. Se cuenta con algunos casos de parejas que viven con los padres pero de manera provisional porque en breve saldrán de dicho hogar y constituirán uno propio. Y por último, las separaciones y divorcios tienen solo un efecto moderado. Así nos centramos en la emancipación juvenil como factor que mayor incidencia tiene sobre las necesidades de vivienda.

En la actualidad y para el caso español, la formación de nuevos hogares y las necesidades de vivienda están relacionados, en parte, con la emancipación de los jóvenes y ésta, a su vez, todavía tiene que ver con la nupcialidad. Hasta ahora se seleccionaba el indicador de edad al matrimonio como condicionante de la demanda de vivienda. No obstante, cada vez es mayor la emancipación de los jóvenes que no pasa por la nupcialidad y por ello dicho indicador deja de tener validez. Aunque todavía minoritarios comparado con Europa, el incremento de las parejas de hecho, demuestra que el matrimonio deja de tener ese carácter casi exclusivo que tenía como vía de emancipación.

Pero la emancipación o la salida del hogar paterno de los jóvenes, no es sencilla, sino que existen una serie de elementos que frenan esta salida, en especial las dificultades de acceso al trabajo, el carácter precario de los primeros empleos, la extensión temporal del proceso de formación y cada vez más, las dificultades para acceder a una vivienda.

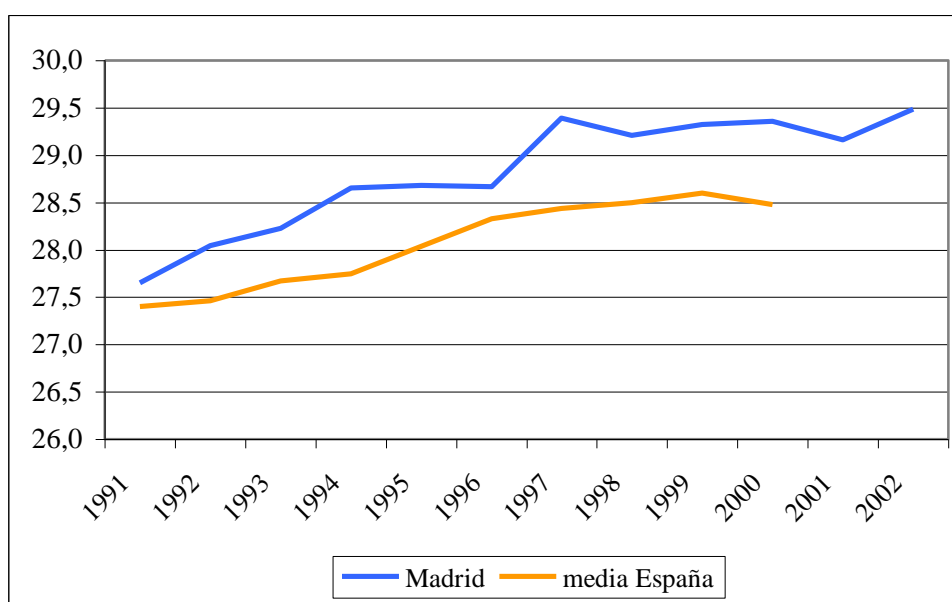
En la actualidad parece que la reciente coyuntura de la Comunidad de Madrid dibuja un descenso de la tasa de paro y del número total de parados que se cifra en un 7,8% y 198.000 parados (Mayo 2003 según el Instituto de Estadística de Madrid) lo cual podría estar apuntando a una mejora en las expectativas de emancipación de muchos jóvenes y por lo tanto a un previsible incremento de la demanda de vivienda debido a la coyuntura alcista. De todas formas, este hecho ha de tomarse como uno más de los indicadores que intervienen en el proceso de emancipación; no por contar con un trabajo se produce la emancipación y así según un estudio del CSIC (1997), el 60% de los jóvenes españoles ocupados (25 a 30 años) permanecía todavía en el hogar paterno cuando en Francia solo un 18% de los que tienen trabajo no se ha independizado y un 25% en Alemania. Según el CES (La emancipación de los jóvenes y la situación de la vivienda en España 2002), de la cohorte de edad de entre 25 y 35 años, menos de un tercio se había emancipado cuando en 1977 eran la mitad. La estabilidad laboral, el

nivel de los salarios y el precio y características de las viviendas, podrían explicar mejor esta situación de bloqueo.

Las características y precios del mercado de vivienda provocan que la salida sea todavía más difícil, porque los niveles de endeudamiento son muy altos, e implican estabilidad en los ingresos. Los jóvenes suelen carecer por lo general de patrimonio inmobiliario previo y por ello, han de hipotecarse mediante un sobreesfuerzo mayor, lo cual bloquea esta salida del hogar. El actual modelo residencial está basado en un principio de estabilidad, tanto del empleo como de disposición de la vivienda, lo cual actúa como disuasorio en los procesos de emancipación de los jóvenes españoles y también de los madrileños.

Como resultado de esta situación, aunque, en España, como en Europa, la edad media al matrimonio tiende a incrementarse (Eurostat, INE) desde los años ochenta y aunque todavía los jóvenes continúan saliendo del hogar paterno mayoritariamente al casarse; en los últimos años, la edad media de emancipación tiende a permanecer estable, e incluso disminuir entre los hombres<sup>2</sup>.

**Gráfico 5 Edad media de emancipación España y Madrid 1991-2002**



Fuente: Fernández Cordon "Proyección de hogares para España 2001-2016" y Elaboración propia a partir de la EPA

<sup>2</sup> Fernández Cordon. La proyección de la población española 2003

Tabla 14 Edad media de emancipación 1991-2000 EPA España y Madrid

Años	España			Madrid
	hombres	Hombres	Total	Total
1991	28,3	26,5	27,4	27,7
1992	28,4	26,5	27,5	28,0
1993	28,6	26,8	27,7	28,2
1994	28,6	26,9	27,7	28,7
1995	28,9	27,2	28,0	28,7
1996	29,1	27,5	28,3	28,7
1997	29,3	27,6	28,4	29,4
1998	29,3	27,7	28,5	29,2
1999	29,4	27,8	28,6	29,3
2000	29,2	27,8	28,5	29,4
2001				29,2
2002				29,5

Fuente: España: Proyección de hogares para España 2001-2016 Fernández Cordón 2003 y Elaboración propia; y Madrid: Elaboración propia a partir de los datos de la EPA.

En Madrid, la tendencia es similar a la española. Según la E.P.A.<sup>3</sup>, la edad media al matrimonio en la Comunidad de Madrid se eleva y pasa de 25 años en 1977, a 27 en 1986 y a 31 en la actualidad (2002). También la edad de emancipación, inferior a la anterior, tiende a incrementarse desde 1977 hasta 1997, y a partir de ahí, permanece estable aunque en el caso madrileño es superior a la del total nacional. Los jóvenes madrileños se emancipan, de media, un año más tarde que sus coetáneos de otras provincias, no descartando la influencia del mercado de viviendas en esa diferencia.

La tendencia en los últimos cinco años dibuja una mayor diferencia entre ambas edades: la de matrimonio y la de emancipación. La edad media al matrimonio continua elevándose, pero la edad media de emancipación, como en el total nacional, se mantiene más o menos estable, con pequeñas oscilaciones.

Las cohortes de edades jóvenes y cercanas a la emancipación (cohorte de 25 a 29 años) son muy importantes en la Comunidad de Madrid (con alrededor de 100.000 efectivos) y van a continuar siéndolo todavía durante unos cuantos años, máxime si consideramos una hipótesis de afluencia de la inmigración con una elevada aportación

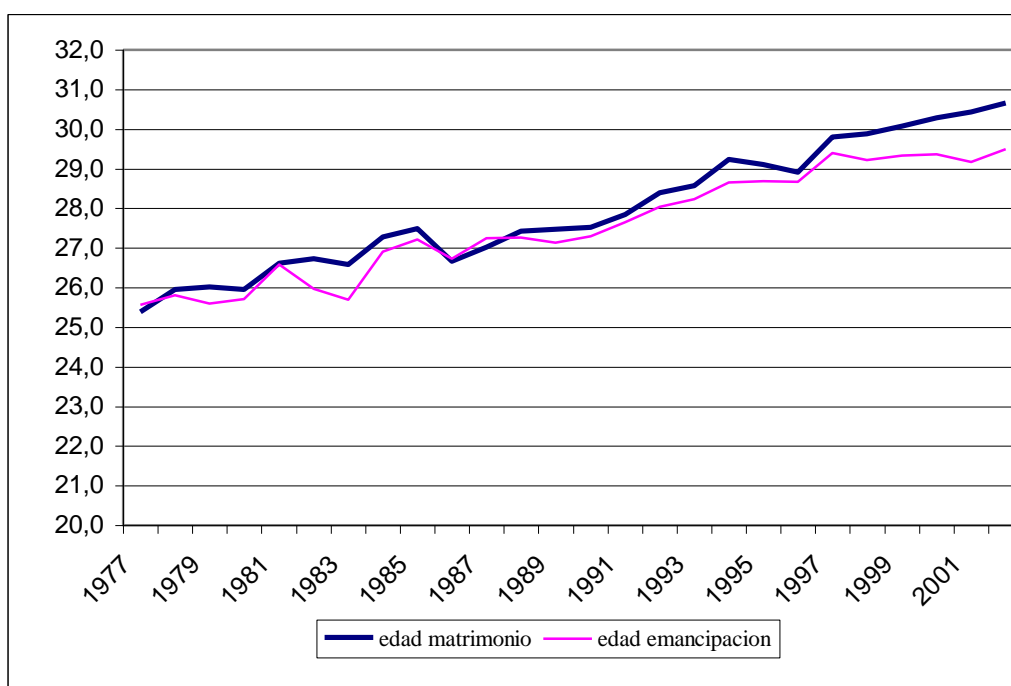
<sup>3</sup> E.P.A.: Encuesta de Población Activa. Esta fuente de información es útil para medir este fenómeno, al ser una encuesta que se realiza a hogares, con una muestra significativa para el conjunto de la Comunidad de Madrid.

de jóvenes. Las cohortes potenciales demandantes de vivienda (de entre 15 a 39 años) representan en la actualidad un volumen muy alto de población (el 41% del total de población de la Comunidad de Madrid) y aunque decreciente en los próximos años (el 38,5% en el 2006 y el 34,7% en el 2011), todavía seguirá siendo importante. Hay que tener en cuenta que aquí no tenemos en cuenta el efecto de las migraciones por lo que las necesidades de vivienda deberían ser incrementadas en un leve porcentaje-

## **Evolución de la edad media de emancipación y de la proporción de emancipados**

La serie temporal desde 1977 hasta la actualidad demuestra que la edad al matrimonio y la de emancipación, crecen. La edad media al matrimonio pasa de 25,4 años a 30,7 años entre 1977 y 2002; mientras que la edad media de emancipación, ligeramente inferior durante el periodo, también crece (de 25,6 a 29,5 años). Es decir, que de cualquier forma, en la Comunidad de Madrid y desde 1977, los jóvenes cada vez se emancipan a edades más elevadas. Parece que existen diferencias entre ambas edades lo cual indica que los jóvenes, se emancipan en ciertas proporciones sin casarse y a edades más tempranas que por medio del matrimonio, aunque esta edad de emancipación también ha crecido en el periodo considerado.

**Gráfico 6 Edad media al matrimonio y de emancipación Comunidad de Madrid 1977-2002**





Correlativamente, en la serie temporal descrita (1977-2002), los emancipados jóvenes (15 a 39 años) son proporcionalmente menos cada vez. Así se pasa del 43% de emancipados en 1977 al 37% en 1996 y al 34% actual. No obstante, a partir de los treinta años (ver proporciones de emancipados de los 30 a los 39 años), las proporciones de emancipados son menores respecto al quinquenio anterior. De todas formas, los jóvenes, aunque en menor proporción que hace unos años, continuarán emancipándose masivamente en la cohorte de 35 a 39 años.

**Tabla 15 . Población emancipada y no emancipada por edades. Jóvenes 2002**

	<b>Emancipados</b>	<b>No emancipados</b>
<b>Edad</b>	<b>%fila</b>	<b>%fila</b>
15a19	1,0	99,0
20a24	5,3	94,7
25a29	24,7	75,3
30a34	58,5	41,5
35a39	80,9	19,1
Total	33,6	66,4

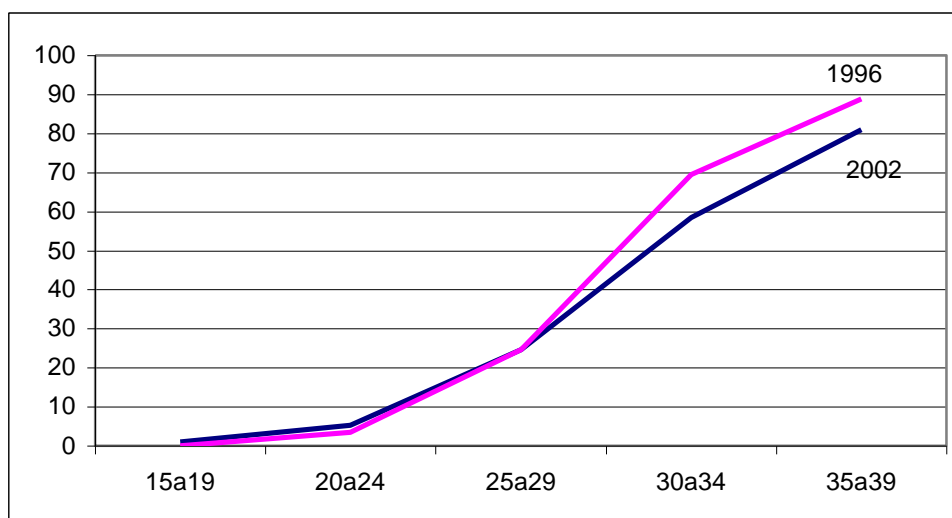
Fuente: EPA 2002

**Tabla 16 . Población emancipada y no emancipada por edades. Jóvenes 1996**

	<b>Emancipados</b>	<b>No emancipados</b>
<b>Edad</b>	<b>% fila</b>	<b>% fila</b>
15-19	,3%	99,7%
20-24	3,4%	96,6%
25-29	24,7%	75,3%
30-34	69,4%	30,6%
35-39	88,9%	11,1%
40-44	85,9%	14,1%
Total	37,0%	63,0%

Fuente: EPA 2002

**Gráfico 7 Proporciones de emancipados 1996-2002 Madrid**



Fuente: Elaboración propia a partir de la EPA

Como dato que corrobora lo anterior hay que destacar que las proporciones de soltería entre los jóvenes son cada vez mayores. En 1977 eran el 53% y en la actualidad, el 71% (15-29).

**Tabla 17 Proporciones de soltería por edades Madrid (porcentajes horizontales) 1977-2002**

Edad	1977	1981	1986	1991	1996	2002
15-19	96,5%	98,8%	98,7%	99,4%	99,8%	99,2%
20-24	81,2%	87,8%	90,2%	93,1%	97,1%	97,3%
25-29	42,5%	53,9%	52,5%	64,6%	78,3%	84,4%
30-34	17,7%	22,8%	19,1%	28,6%	31,6%	51,9%
35-39	12,8%	13,4%	10,9%	12,1%	13,1%	24,4%
Total de grupo	53,1%	59,4%	55,7%	60,3%	64,7%	71,4%

Fuente: Elaboración propia a partir de la EPA. 1977-2002

Las proporciones de soltería se incrementan en todas las cohortes consideradas juveniles lo cual indica que hay un retraso en la edad de emancipación pero que también hay un incremento de las proporciones de soltería y así una menor incidencia del matrimonio entre los jóvenes. Cada vez hay más solteros entre los jóvenes emancipados, a pesar de que tiende a estabilizarse la edad de emancipación. Son probablemente las emancipaciones de solteros, más precoces que las de los casados, las que pueden estar haciendo estabilizarse la edad de emancipación.

Los emancipados solteros son cada vez más entre los jóvenes de 20 a 34 años, sobre todo a partir de 1995. Así se refuerza el hecho de que el matrimonio no es la única vía de emancipación juvenil como puede constatarse en la encuesta de demanda donde la demanda individual era una demanda de emancipación en solitario, al menos temporalmente (el 69% de la demanda individual hogares unipersonales). La demanda juvenil es ya más diversificada que hace unos años y requiere una política de actuación sobre la vivienda que cambie la tipología, la forma de tenencia y la localización de ésta. Es decir, que fomente el alquiler, la vivienda pequeña y la localización central de ésta.

## **2.5 Proyecciones de población**

Las proyecciones de población son fundamentales para la planificación ya que nos permiten calibrar y anticipar las futuras situaciones. La dinámica de la población y su evolución nos dan las claves de dónde y cómo, es decir en qué zonas y con qué intensidad, se van a generar los distintos crecimientos poblacionales y por ende las necesidades que de ellos se deriven.

Las unidades territoriales con las que estamos trabajando, las NUT, tienen dinámicas poblacionales diferentes en tanto que son conjuntos de municipios, y estos a su vez cuentan con sus propias especificidades. Por ello ha sido necesario hacer proyecciones de NUT, que muestren los diferentes comportamientos territoriales dentro de la Comunidad de Madrid.

Para hacer las proyecciones de población por NUT, se ha utilizado un método por desagregación, que toma la proyección de población de la Comunidad de Madrid realizada en 1998 y revisada en el año 2002, y es a partir de ésta como se estiman las poblaciones de las subáreas, las NUT. La explicación detallada del método de proyección utilizado figura en el anexo.

Las proyecciones de población de la Comunidad antes de ser revisadas tenían un horizonte temporal de quince años, desde el año 1996 hasta el año 2011, en las proyecciones por NUT de este estudio se tiene en cuenta la revisión del 2002, por lo que la proyección toma como punto de partida los datos censales de población del 2001 que son los que se proyectan para el 2006 y 2011.

Las hipótesis fundamentales de las que parte la proyección de población de la Comunidad de Madrid son: un ligero aumento de la edad de esperanza de vida al nacer, un crecimiento del número de hijos por mujer (fecundidad), la atenuación del

incremento de la inmigración tanto extranjera como del resto de España a lo largo del periodo y la reducción de las emigraciones también a lo largo del periodo de proyección.

**Tabla 18 . Hipótesis de evolución de los principales componentes demográficos para la Comunidad de Madrid en 1999 ó 2000 y 2010.**

	1999		2010	
Esperanza de vida al nacer	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>
	75,9	83,2	76,8	83,9
Hijos por Mujer	<b>2000</b>		<b>2010</b>	
	1,3		1,6	
Nº de entradas procedentes del extranjero	217.308		85.996	
Nº Medio de emigraciones por individuo	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>
	0,928	0,861	0,857	0,796

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la web del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

Todas las hipótesis formuladas, en tanto que componentes demográficos, son susceptibles de cambios en función de los acontecimientos de índole política, económica y social, pero es la inmigración extranjera la que plantea más dudas acerca de su comportamiento, ya que en los últimos años adquiere proporciones muy elevadas, hay que considerar que un país de inmigración como Francia tiene un saldo medio anual alrededor de 50.000 inmigrantes en lo últimos cinco años, mientras que en España, al igual que en Italia, esta cantidad llega a multiplicarse por 2 ó 3.

Dada la fuerte intensidad de la inmigración extranjera en los últimos años es difícil estimar su comportamiento futuro y el desenlace de los componentes demográficos de los inmigrados, su nupcialidad y fecundidad principalmente. Esto es importante si se tiene en cuenta que las cohortes de inmigrantes más numerosas están en torno al tramo de edad de 20 a 35 años, son cohortes con capacidad de procrear con unos perfiles distintos a los que tenían los inmigrantes de la primera fase inmigratoria, estos nuevos perfiles estarían relacionados con el proceso que se ha dado en otros países, según el cual los inmigrados que han estabilizado su situación en el país de destino intentan que los suyos vengan con ellos, es lo que se denomina la reagrupación familiar, en la que los principales protagonistas son las mujeres y los niños, aunque los procesos varían mucho dependiendo de la procedencia de los inmigrados.

Tabla 19 Proyección de los eventos demográficos de la Comunidad de Madrid.

Eventos Demográficos							Peso del Saldo Migratorio en el crecimiento
AÑO	Nacimientos	Defunciones	Inmigrantes <sup>4</sup>			Emigrantes	
			Total	Extranjeros	Del resto de España		
2000	56.569	38.822	217.308	156.500	60.808	56.724	90%
2001	61.685	39.959	196.470	149.850	46.620	58.563	86%
2002	66.121	40.990	126.770	81.152	45.618	59.782	73%
2003	69.572	41.914	117.606	74.127	43.479	60.407	67%
2004	72.466	42.782	108.442	65.820	42.622	60.886	62%
2005	74.618	43.607	100.077	57.915	42.162	61.123	56%
2006	76.065	44.383	97.320	54.569	42.751	61.287	53%
2007	76.921	45.146	94.534	51.790	42.744	61.215	51%
2008	77.201	45.887	91.717	49.622	42.095	61.117	49%
2009	76.954	46.598	88.873	48.500	40.373	60.788	48%
2010	76.180	47.334	85.996	47.287	38.709	60.459	47%
<b>Total Período</b>	<b>784.352</b>	<b>477.422</b>	<b>1.325.113</b>	<b>835.219</b>	<b>489.894</b>	<b>662.351</b>	<b>68%</b>

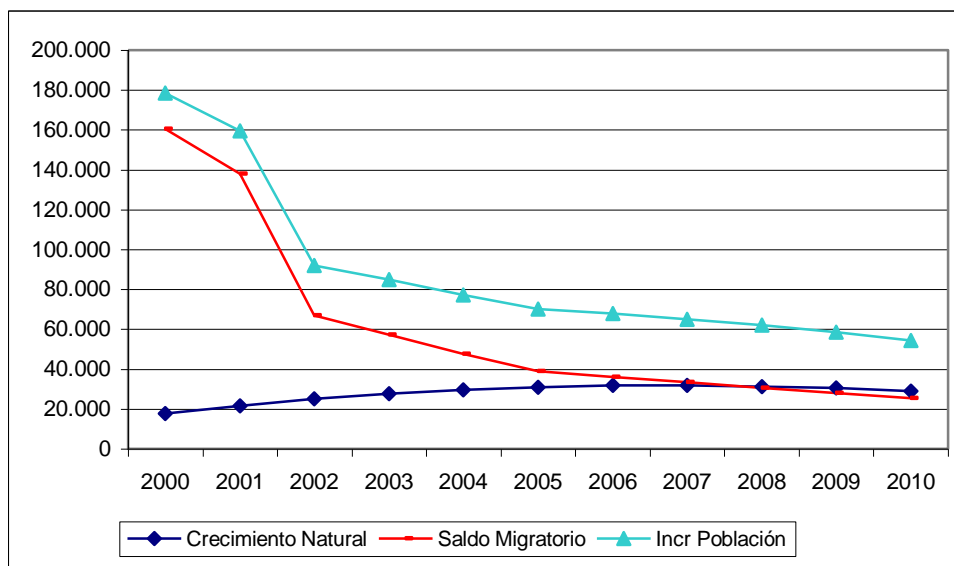
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la web del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

La recuperación de la natalidad y el ligero aumento de la edad de esperanza de vida al nacer tienen su traducción en los nacimientos y defunciones a lo largo del periodo, configurando un crecimiento natural positivo a medida que se avanza en el decenio proyectado. Al final del periodo de proyección, justo en los últimos tres años, el aumento de población es debido mayoritariamente al crecimiento natural y no al saldo migratorio como lo venía siendo quince años atrás.

En cuanto la natalidad, se plantea un doble proceso que incide en su crecimiento: por una parte el repunte de la natalidad, por las ingentes cohortes de jóvenes de españoles en edad fecunda en el 2006 y 2011, y por otra el refuerzo debido a la intensa llegada de extranjeros jóvenes desde 1996 a 2001.

<sup>4</sup> Las cifras anuales de inmigrantes provenientes del extranjero y del resto de España están calculadas aplicando a cada uno de los años, la probabilidad de procedencia de los inmigrantes teniendo en cuenta la estimada para todo el período.

**Gráfico 8. Evolución del Crecimiento Natural, Saldo Migratorio e Incremento de la Población entre 2000 y 2010 según la proyección de población de la Comunidad de Madrid.**



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la web del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

Los planteamientos que se deducen de las proyecciones es que la Comunidad de Madrid seguirá creciendo aunque a un ritmo algo menor. Esto se debe fundamentalmente a la caída de las migraciones. En el gráfico se ve el fuerte descenso que experimenta el saldo migratorio y el repunte del crecimiento natural, llegando a un incremento poblacional al final del periodo donde el agente que lo hace posible es el crecimiento natural.

En términos generales todas las NUT que conforman la Comunidad tienen crecimientos poblacionales positivos a lo largo del periodo de proyección. Dadas las diferencias territoriales y la intensidad del crecimiento, la distribución de la población va cambiando a lo largo del periodo proyectado.

**Tabla 20 . Población censada y proyectada de la Comunidad de Madrid por NUT y grandes municipios en 2001, 2006 y 2011.**

NUT	Total Población			Distribución Territorial		
	2001	2006	2011	2001	2006	2011
1.Municipio de Madrid	2.938.723	3.096.730	3.120.129	54,2	52,9	50,7
2.Norte Metropolitano	251.838	279.318	305.068	4,6	4,8	5,0
3. Este Metropolitano	491.786	529.941	561.359	9,1	9,1	9,1
4. Sur Metropolitano	1.078.778	1.106.277	1.113.521	19,9	18,9	18,1
5. Oeste Metropolitano	344.325	433.610	538.230	6,4	7,4	8,7
<b>NUT Metropolitanos</b>	<b>5.107.451</b>	<b>5.447.882</b>	<b>5.640.318</b>	<b>94,1</b>	<b>93,0</b>	<b>91,5</b>
6. Sierra Norte	25.041	28.163	31.750	0,5	0,5	0,5
7. Nordeste Comunidad	33.049	48.382	69.946	0,6	0,8	1,1
8. Sudeste Comunidad	66.917	74.473	82.320	1,2	1,3	1,3
9. Sudoeste Comunidad	62.357	87.267	121.154	1,2	1,5	2,0
10. Sierra Sur	23.845	25.778	27.742	0,4	0,4	0,5
11. Sierra Central	106.725	143.184	189.510	2,0	2,5	3,1
<b>NUT no metrop.</b>	<b>317.934</b>	<b>407.247</b>	<b>522.422</b>	<b>5,9</b>	<b>7,0</b>	<b>8,5</b>
<b>CM</b>	<b>5.423.384</b>	<b>5.853.123</b>	<b>6.160.729</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Grandes Municipios</b>						
Alcalá de Henares	176.434	193.108	209.161	3,3	3,3	3,4
Alcorcón	153.100	166.604	178.860	2,8	2,9	2,9
Fuenlabrada	182.705	211.516	244.053	3,4	3,6	4,0
Getafe	151.479	160.536	168.347	2,8	2,7	2,7
Leganés	173.584	172.141	168.785	3,2	2,9	2,7
Móstoles	196.514	198.058	196.898	3,6	3,4	3,2

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

El proceso de descentralización, según las proyecciones, ya no es tan intenso como lo fue en la década de los noventa. A pesar de que la tendencia descentralizadora se sigue prolongando en el tiempo y el municipio de Madrid aunque en el futuro continúa ganando población, pierde peso con respecto a otras NUT en la distribución territorial. Algo similar le ocurre al Sur Metropolitano, pierde peso en el conjunto de la Comunidad, con la salvedad de que esta situación es novedosa ya que años atrás fue uno de los territorios que ganaba más peso de población con respecto al resto de las áreas.

El Municipio de Madrid pierde, aunque de forma muy leve, concentración aunque sigue condensando un poco más del 50% de la población de la Comunidad de Madrid; y por otro lado tanto el Territorio Metropolitano como el No Metropolitano van ganando representatividad en términos poblacionales. Lo que significa no tanto que los territorios con una gran densidad demográfica, dejen de estar llenos, sino que otros territorios absorben los crecimientos poblacionales tanto propios como provenientes del territorio metropolitano en su conjunto y más concretamente del Norte y el Oeste, porque sus niveles de concentración han llegado a cotas elevadas que puede originar conflictos con un desarrollo sostenible deseable tanto a efectos urbanos como naturales.

Los límites de crecimiento a los que físicamente algunas áreas no deberían llegar es algo que las proyecciones de población no pueden resolver. Sin embargo sí que nos dan las pautas de las dinámicas futuras y es aquí donde deberíamos ser capaces de adoptar las medidas necesarias para no llegar a situaciones no deseadas. Los fuertes crecimientos de población que se estiman para poblaciones demográficamente densas, llevan a concentraciones críticas de población. La concentración poblacional lleva a un aumento de necesidades y por ende a una escasez de recursos si no se hace una buena previsión. Esto en términos residenciales se traduce en un desajuste de precios que a su vez genera problemas de accesibilidad y inadecuación residencial que el mercado por sí sólo no resuelve. Eso supone orientar las necesidades hacia áreas dónde se encuentren los recursos o sea más viable generarlos. La movilidad intra e inter NUT puede ser una de las soluciones.

El proceso de descentralización al que hacíamos referencia anteriormente, tiene que ver con las potencialidades de crecimiento de determinadas áreas que siguen manteniendo los fuertes niveles de aumento de población de los años noventa y para los próximos diez años se espera que vuelvan a duplicar su población, como es el caso del Nordeste y el Sudoeste de la Comunidad. Pero en términos absolutos hay que destacar el hecho de que el 34,5% del aumento proyectado se concentre en las NUT 5 y 11, del Noroeste y la Sierra Norte, lo que representa el 50% de su población actual.



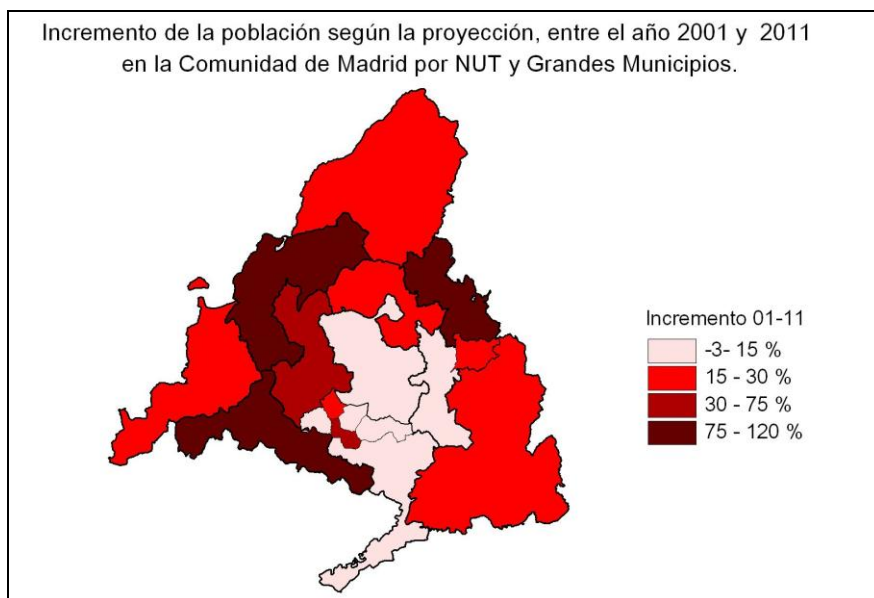
**Tabla 21 . Incrementos absolutos y relativos de la población censada y proyectada en la Comunidad de Madrid por NUT (1991-2011)**

NUT	Incremento 1991-2001		Incremento 2001-2006		Incremento 2006-2011		Incremento 2001-2011	
	Absoluto	Relativo	Abs.	Rel.	Abs.	Rel.	Abs.	Rel.
1.Municipio de Madrid	-71.769	-2,38	158.007	5,38	23.399	0,76	181.406	6,17
2.Norte Metropolitano	65.423	35,10	27.480	10,91	25.750	9,22	53.230	21,14
3. Este Metropolitano	88.390	21,91	38.155	7,76	31.418	5,93	69.573	14,15
4. Sur Metropolitano	120.501	12,57	27.499	2,55	7.243	0,65	34.743	3,22
5. Oeste Metropolitano	145.671	73,33	89.285	25,93	104.621	24,13	193.905	56,31
6. Sierra Norte	7.116	39,70	3.122	12,47	3.587	12,74	6.709	26,79
7. Nordeste Comunidad	16.888	104,50	15.333	46,39	21.564	44,57	36.897	111,64
8. Sudeste Comunidad	17.288	34,83	7.556	11,29	7.847	10,54	15.403	23,02
9. Sudoeste Comunidad	30.688	96,90	24.910	39,95	33.886	38,83	58.797	94,29
10. Sierra Sur	5.894	32,83	1.933	8,10	1.964	7,62	3.897	16,34
11. Sierra Central	49.739	87,28	36.459	34,16	46.326	32,35	82.785	77,57
C.M.	475.829	9,62	429.739	7,92	307.606	5,26	737.345	13,60
<b>Grandes Municipios</b>								
Alcalá de Henares	17.079	10,72	16674	9,45	16.053	8,31	32.727	18,55
Alcorcón	13.438	9,62	13504	8,82	12.255	7,36	25.760	16,83
Fuenlabrada	37.982	26,24	28811	15,77	32.537	15,38	61.348	33,58
Getafe	12.289	8,83	9057	5,98	7.812	4,87	16.868	11,14
Leganés	1.995	1,16	-1443	-0,83	-3.355	-1,95	-4.799	-2,76
Móstoles	4.496	2,34	1544	0,79	-1.160	-0,59	384	0,20

La mayoría de las NUT presentan para los años de la proyección unos fuertes incrementos relativos que sin embargo son menores que los que experimentaron en la década anterior. Las dos excepciones son el Municipio de Madrid y el Nordeste de la Comunidad con un 6,2% y un 111,6% respectivamente de incremento poblacional en diez años. La ganancia de población del Municipio de Madrid consolida la tendencia que inició en el quinquenio 1996-2001, se diluye dentro del crecimiento de las otras NUT, de esta forma el Municipio de Madrid con un 5,38% de incremento poblacional, junto con el Sur Metropolitano con un 2,55% son las zonas con unos incrementos menores para el quinquenio 2001-2006. No obstante, estas dos NUT son los que

concentran mayor población, situándose en el 2011 Madrid capital con 3.120.00 y el Sur Metropolitano con más de 1.110.000 personas, de ahí que la proporción de incremento sea menor debido en parte a los grandes volúmenes de población que contienen.

**Mapa 4 Incremento de la población según la proyección Madrid 2001-2011**



Fuente: Elaboración propia

El mapa muestra cómo las áreas que más van a incrementar su población, están en el Norte y el Oeste de la Comunidad de Madrid, también porque son territorios con menor población hasta ahora. Las zonas con mayor concentración, el Sur y el Este son las que atenúan su crecimiento.

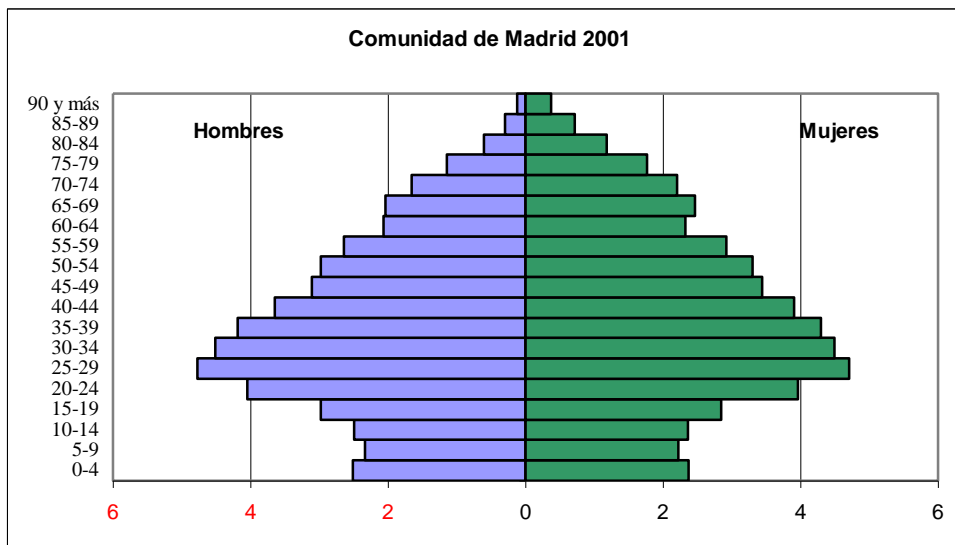
Entre los grandes municipios es Fuenlabrada el que tiene un mayor incremento junto con Alcorcón, por encima del crecimiento previsto para su NUT, Alcalá de Henares por el contrario tiene proyectado un incremento de población menor que el que tiene el Este Metropolitano.

## **Estructura por edad y sexo**

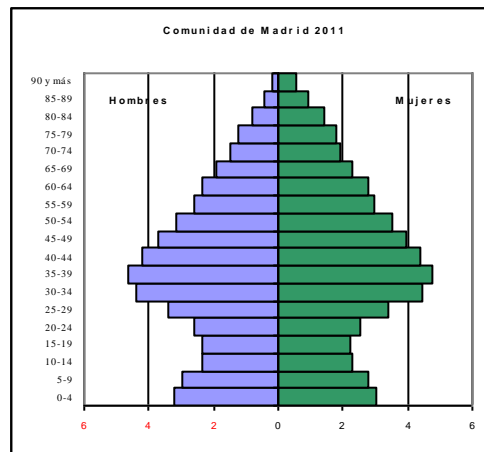
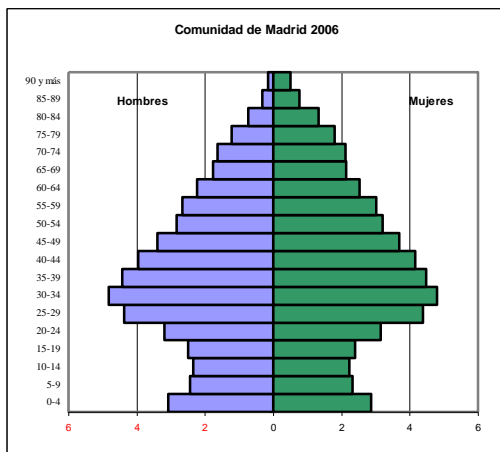
De forma gráfica las estructuras de población de los dos años proyectados, muestra cómo la proporción de jóvenes en los tres años sigue siendo muy numerosa. El peso de la población extranjera se deja sentir sobre estos grupos de edad, según la Encuesta de Variaciones Residenciales la edad de máxima inmigración está en los 27 y 28 años de edad.

En la pirámide de 2001 se empieza a ver la recuperación de los escalones de la base de la pirámide, que en el año 2006 y 2011 son generaciones más numerosas, se trata del repunte de la natalidad que se proponía en las hipótesis. Es la correspondencia generacional entre los grupos jóvenes en edad de procrear y su materialización en nacimientos y posterior crecimiento de estos niños.

**Gráfico 9 Pirámide de población Comunidad de Madrid 2001**



**Gráficos 10 y 11 Pirámides de población 2006- 2011**



Los grandes grupos que se nos concentran entre los 25 y 39 años en el periodo horizonte, nos alerta del volumen de jóvenes en edad de emancipación y de formación de hogares. La satisfacción de las necesidades residenciales de estos grupos tan jóvenes, sin patrimonio previo y con recursos económicos en la mayoría de los casos inestables, nos lleva a pensar que son generaciones que por su tamaño pueden tener problemas de cara al acceso a una vivienda, pero no significa que vaya a haber un colapso del mercado residencial porque tengan una necesidad perentoria de emanciparse, sino que más bien estamos ante una cuestión de calendario, unos resolverán sus necesidades residenciales antes y otros después, pero al final del periodo esas cohortes jóvenes que entraron en el 2001 en edad proclive a la emancipación habrán consumado el proceso.

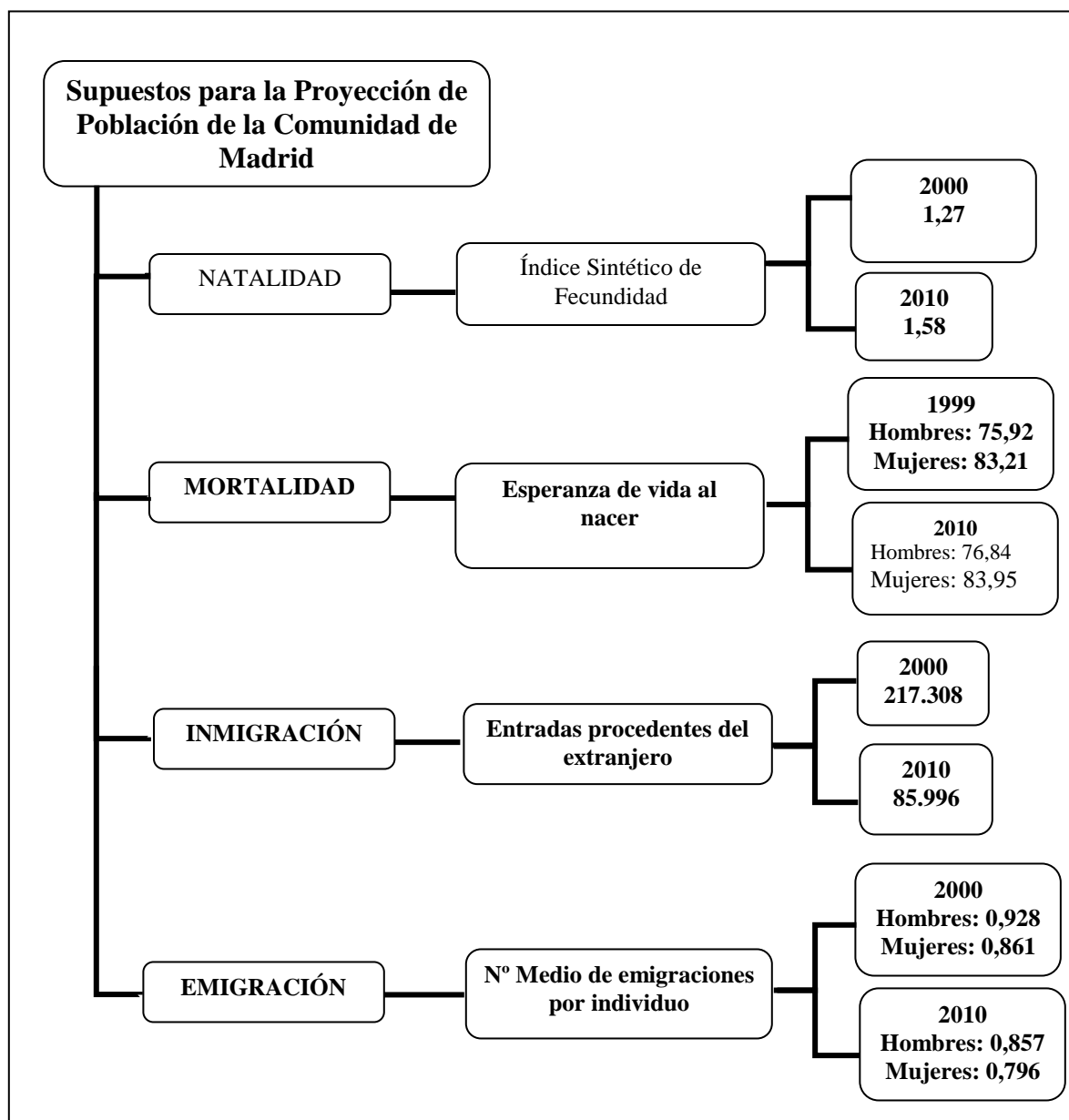
**Tabla 22 . Efectivos de población y distribución por edades de la población de 2001 y la proyectada para 2006 y 2011 para la Comunidad de Madrid.**

edades	Efectivos de Población			Distribución porcentual		
	2001	2006	2011	2001	2006	2011
0-4	264.904	347.785	383.198	4,88	5,94	6,22
5-9	247.115	278.535	352.134	4,56	4,76	5,72
10-14	263.007	267.616	286.763	4,85	4,57	4,65
15-19	315.811	285.970	280.620	5,82	4,89	4,55
20-24	434.711	371.650	317.219	8,02	6,35	5,15
25-29	514.062	512.433	418.091	9,48	8,75	6,79
30-34	488.228	563.162	545.038	9,00	9,62	8,85
35-39	459.861	521.713	578.935	8,48	8,91	9,40
40-44	409.935	475.302	528.978	7,56	8,12	8,59
45-49	355.151	414.767	475.929	6,55	7,09	7,73
50-54	340.435	353.350	410.429	6,28	6,04	6,66
55-59	301.473	332.627	344.678	5,56	5,68	5,59
60-64	238.290	279.105	316.626	4,39	4,77	5,14
65-69	244.239	228.679	259.613	4,50	3,91	4,21
70-74	209.321	219.772	207.255	3,86	3,75	3,36
75-79	158.150	176.877	188.366	2,92	3,02	3,06
80-84	96.833	120.986	138.642	1,79	2,07	2,25
85-89	55.107	64.178	81.801	1,02	1,10	1,33
90 y más	26.751	38.615	46.414	0,49	0,66	0,75
<b>Total</b>	<b>5.423.384</b>	<b>5.853.123</b>	<b>6.160.729</b>	100	100	100

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

Por medio del estudio longitudinal de las cohortes, se ve que desde el grupo de edad de 0 a 4 años hasta el de 40 a 44 años, sombreados en la tabla, todas las cohortes van engrosando a medida que avanzan en el tiempo, como efecto de la inmigración. Por otro lado la distribución muestra cómo todas las cohortes ganan peso relativo hasta la generación de 30 a 34 años, lo que quiere decir que en estos se concentra la inmigración.

El efecto de la inmigración lleva a que según se avanza en el tiempo la Comunidad de Madrid experimentará en los años de la proyección, un rejuvenecimiento, a pesar del aumento de los mayores de edad que se deriva de una esperanza de vida más prolongada y del acceso a esas edades avanzadas de cohortes cada vez más numerosas.



## **2.6 Proyección de los hogares**

### **Escenarios de la proyección de hogares y su resultado en 2001, 2006, 2011**

El método empleado para conocer el número de hogares en el año 2006 y en el 2011 ha consistido en aplicar a la población proyectada las tasas de jefatura de hogar correspondientes a cada año para así obtener el número de hogares.

La dificultad está en conocer las tasas de jefatura por sexo y edad futuras. En primer lugar ha habido que estimar las tasas de jefatura del 2001. Para su cálculo se ha utilizado un método de extrapolación, según el cual a partir de la observación de las tasas de jefatura en dos momentos, 1991 y 1996 en este caso, se han conseguido las tasas de jefatura por sexo y edad del 2001 según haya sido la evolución de las tasas entre esos dos años. Posteriormente las tasas de jefatura obtenidas para 2001 se han ajustado a los datos de hogares del Censo 2001, con el fin de adaptarlas a la realidad de las estructuras de hogar de ese año.

Para la proyección de hogares de 2006 y 2011 de la Comunidad de Madrid se han barajado tres hipótesis de evolución futura de las tasas de jefatura de hogar:

- La primera hipótesis es la de continuidad de la tendencia que experimentaron las tasas de jefatura entre 1996 y 2001.
- Una segunda hipótesis consiste en mantener invariables para los años 2006 y 2011, las tasas de jefatura del 2001 de los menores de 35 años. Las tasas del resto de grupos de edad son las utilizadas en la primera hipótesis. Esta segunda hipótesis considera que los jóvenes no van a reducir su capacidad de crear hogares, como indica la tendencia, y por lo tanto van a mantener las tasas de jefatura de hogar de 2001. El resto de grupos de edad se proyectarán según la primera hipótesis.
- En la tercera hipótesis, se ha propuesto un regreso gradual a los niveles del año 1991 en lo que concierne a las tasas de los grupos de edad menores de 35 años. Así, en el año 2006 se vuelve a los valores de las tasas del año 1996 y en el año 2011 se adoptan los valores del año 1991. Para las demás edades, los valores de las tasas son los de la Hipótesis 1.

**Tabla 23 . Hogares proyectados en la Comunidad de Madrid y saldos de hogares entre 2001 y 2011, según los distintos escenarios de proyección.**

año	Escenario 1 (Tendencia)		Escenario 2 (Estabilidad)		Escenario 3 (Inflexión)	
	Hogares	Tamaño Medio Hogar	Hogares	Tamaño Medio Hogar	Hogares	Tamaño Medio Hogar
Año 2001	1.885.817	2,88	1.885.817	2,88	1.885.817	2,88
Año 2006	2.107.955	2,78	2.134.540	2,74	2.165.964	2,70
Año 2011	2.312.033	2,66	2.373.118	2,60	2.442.650	2,52
<b>Saldos</b>	<i>Quinquenal</i>	<i>Anual</i>	<i>Quinquenal</i>	<i>Anual</i>	<i>Quinquenal</i>	<i>Anual</i>
2001-06	222.138	44.428	248.723	49.745	280.147	56.029
2006-11	204.078	40.816	238.578	47.716	276.686	55.337
2001-11	426.216	42.622	487.301	48.730	556.833	55.683

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

Las proyecciones de hogares recogen la dinámica de crecimiento que ha experimentado la Comunidad de Madrid en los últimos años y la prolongan para los próximos diez años, superando en el 2006 los 2.100.000 hogares en los tres escenarios y los 2.300.000 en el 2011.

Las diferencias que encontramos entre los tres escenarios están condicionadas por el comportamiento de las tasas de jefatura de los jóvenes. Esta circunstancia tiene que ver con el devenir futuro de la edad de emancipación, si bien es verdad que la edad de emancipación en los últimos diez años ha ido en aumento, también es cierto que en los cinco últimos, según un estudio hecho con la EPA, el incremento de la edad en que los jóvenes se emancipan ha sido muy leve, llegando incluso a descender unas décimas en 1998 y 2001.

A pesar de que es difícil pronosticar la edad media en que los jóvenes se emanciparán y formarán hogares en el futuro, porque depende de muchos factores como son, los años dedicados al estudio o el acceso y consolidación en el mercado de trabajo y residencial entre otros, hay indicios que nos hacen pensar que la edad de emancipación no ha de seguir aumentado por dos razones fundamentales: porque para el conjunto del país la



edad de emancipación ya está descendiendo aunque de forma muy leve; y porque ya se alcanza junto con Italia la edad de emancipación más elevada de Europa y posiblemente una de las más altas del mundo, con efectos importantes sobre la fecundidad.

Por todo ello el escenario que probablemente se ajustará más al acaecer futuro sea el que surge de la hipótesis que hemos denominado de estabilidad de las tasas de jefatura. En base a esta hipótesis se han calculado las proyecciones de hogares por NUT.

### **Distribución de los hogares proyectados por NUT para 2001, 2006 y 2011**

La distribución territorial de los hogares por NUT para el futuro, tiene puntos en común con las proyecciones de población. Hay una pérdida de peso de los hogares en el municipio de Madrid, y la distribución empieza a ser cada vez más alejada del centro, se eleva la proporción de hogares en las NUT metropolitanas y no metropolitanas.

Las NUT metropolitanas del Sur y el Este van perdiendo representatividad en el conjunto de la Comunidad y son el Norte y el Oeste las que experimentan ligeras ganancias en la proporción. Entre las NUT no metropolitanas sí que todas van ganando representatividad en la distribución de hogares, lo que junto con el análisis de población nos indica hacia dónde está el potencial de crecimiento y de expansión en la Comunidad de Madrid.

Tabla 24 . Número de hogares y distribución territorial de la Comunidad de Madrid

NUT	Número de Hogares			Distribución Territorial		
	2001	2006	2011	2001	2006	2011
<b>1.Municipio de Madrid</b>	<b>1.085.628</b>	<b>1.191.672</b>	<b>1.278.881</b>	<b>57,57</b>	<b>55,83</b>	<b>53,89</b>
2.Norte Metropolitano	78.278	89.807	100.551	4,15	4,21	4,24
3. Este Metropolitano	156.803	180.946	201.105	8,31	8,48	8,47
4. Sur Metropolitano	347.395	384.512	409.722	18,42	18,01	17,27
5. Oeste Metropolitano	107.153	142.321	186.032	5,68	6,67	7,84
<b>NUT Metropolitanas</b>	<b>689.629</b>	<b>797.586</b>	<b>897410</b>	<b>36,57</b>	<b>37,37</b>	<b>38,82</b>
6. Sierra Norte	9.563	11.070	13.214	0,51	0,52	0,56
7. Nordeste Comunidad	11.213	16.830	25.786	0,59	0,79	1,09
8. Sudeste Comunidad	23.160	26.505	30.639	1,23	1,24	1,29
9. Sudoeste Comunidad	20.085	28.812	41.958	1,07	1,35	1,77
10. Sierra Sur	8.784	9.676	10.985	0,47	0,45	0,46
11. Sierra Central	37.755	52.389	74.245	2,00	2,45	3,13
<b>NUT No Metropolitanas</b>	<b>110.560</b>	<b>145.282</b>	<b>196.827</b>	<b>5,86</b>	<b>6,81</b>	<b>8,29</b>
<b>C.M.</b>	<b>1.885.817</b>	<b>2.134.540</b>	<b>2.373.118</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Grandes Municipios</b>	<b>2001</b>	<b>2006</b>	<b>2011</b>	<b>2001</b>	<b>2006</b>	<b>2011</b>
Alcalá de Henares	56.929	68.500	81.276	3,02	3,21	3,42
Alcorcón	51.188	60.606	69.840	2,71	2,84	2,94
Fuenlabrada	56.266	69.224	85.426	2,98	3,24	3,60
Getafe	50.126	57.799	65.012	2,66	2,71	2,74
Leganés	56.975	62.106	66.379	3,02	2,91	2,80
Móstoles	61.351	67.264	72.786	3,25	3,15	3,07

Fuente: Elaboración propia a partir de datos Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

### **Saldos de hogares proyectados por NUT, crecimiento anual y tamaño medio final del hogar.**

Si comparamos los saldos de hogares de la década de los noventa con la década proyectada, 2001-2011, vemos cómo lo que apuntábamos en el apartado anterior para la distribución espacial de los hogares, se corrobora en términos de incrementos de hogares.

En el Municipio de Madrid se pasa de unos saldos de hogares anuales de 9.500 entre 1991 y 2001 a unos de 19.300 para el periodo de proyección.

Las NUT metropolitanas tienen proyectados unos saldos menores que los que tuvieron en la década de los noventa, a excepción del Oeste Metropolitano que pasa de 5.300 hogares anuales a 8.000 hogares.

En cuanto a las NUT no metropolitanas experimentan lo contrario, el aumento de hogares para 2001 y 2011 es mayor que el que tuvieron en los noventa. Este proceso es especialmente acusado por el Nordeste, Sudoeste Comunidad y la Sierra Central.

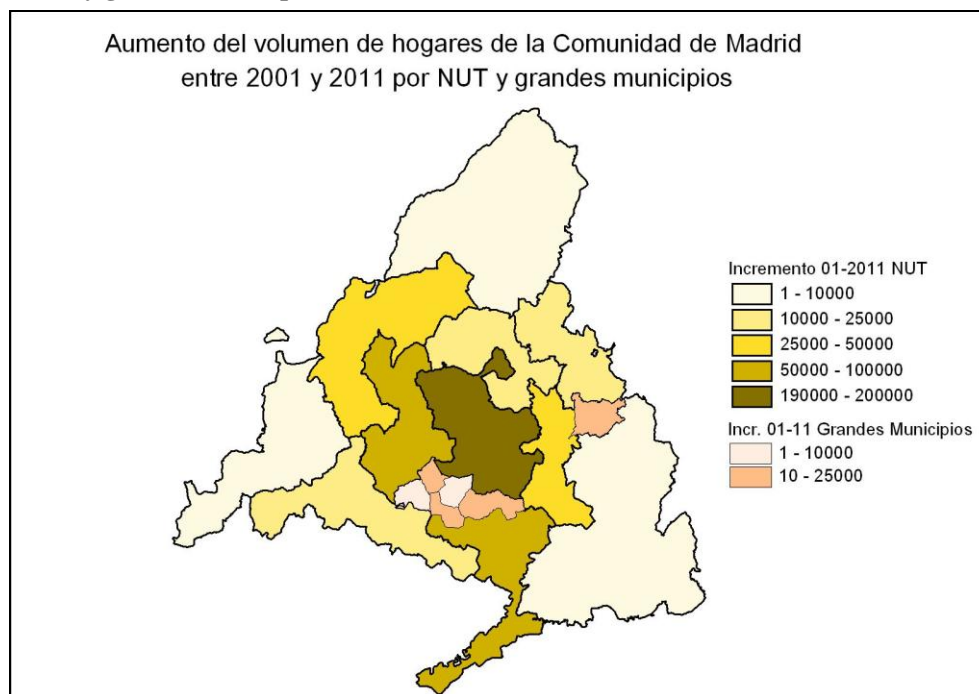
Los grandes municipios de la NUT Sur, no guardan relación con lo que ocurre en ella y a excepción de Leganés, todos tienen unos saldos mayores para el futuro.

Tabla 25 Saldos de hogares por décadas entre 1991 y 2011 por NUT y grandes municipios.

NUT	Saldo de hogares 1991-2001		Saldo de hogares 2001-2011	
	Absolutos	Relativo	Absolutos	Relativo
<b>1.Municipio de Madrid</b>	<b>95.727</b>	<b>9,67</b>	<b>193.253</b>	<b>17,80</b>
2.Norte Metropolitano	26.474	51,10	22.273	28,45
3. Este Metropolitano	43.753	38,70	44.302	28,25
4. Sur Metropolitano	80.296	30,06	62.327	17,94
5. Oeste Metropolitano	53.393	99,32	78.879	73,61
<b>NUT Metropolitanas</b>	<b>203.916</b>	<b>41,98</b>	<b>207.781</b>	<b>30,13</b>
6. Sierra Norte	3.495	57,60	3.651	38,18
7. Nordeste Comunidad	6.400	132,97	14.573	129,96
8. Sudeste Comunidad	7.695	49,76	7.479	32,29
9. Sudoeste Comunidad	10.925	119,27	21.873	108,90
10. Sierra Sur	2.814	47,14	2.201	25,06
11. Sierra Central	20.483	118,59	36.490	96,65
<b>NUT No Metropolitanos</b>	<b>51.812</b>	<b>88,19</b>	<b>86.266</b>	<b>78,03</b>
<b>C.M.</b>	<b>351.455</b>	<b>22,91</b>	<b>487.301</b>	<b>25,84</b>
	1991-2001		2001-2011	
<b>Grandes Municipios</b>	Absolutos	Relativo	Absolutos	Relativo
Alcalá de Henares	12.396	27,84	24.347	42,77
Alcorcón	11.898	30,28	18.652	36,44
Fuenlabrada	16.565	41,72	29.160	51,82
Getafe	10.789	27,43	14.886	29,70
Leganés	9.068	18,93	9.404	16,50
Móstoles	8.070	15,15	11.435	18,64

Fuente: Elaboración propia a partir de datos Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

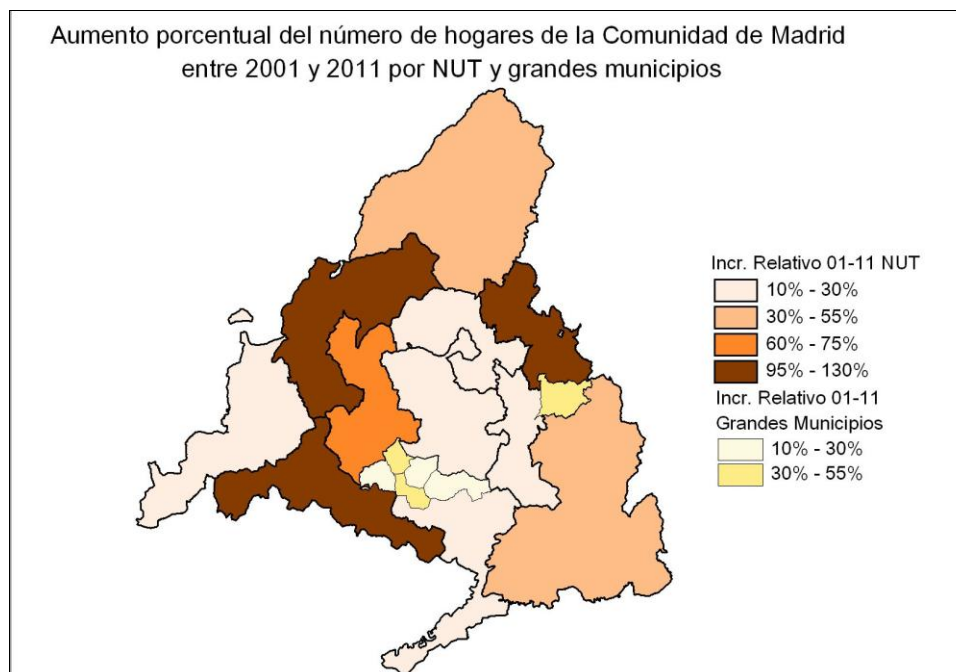
**Mapa 5. Aumento del número de hogares en el periodo 2001-2011 en la Comunidad de Madrid por NUT y grandes municipios.**



Fuente: Elaboración propia.

El aumento de hogares que se plantea en el Municipio de Madrid para los próximos diez años es muy intenso hasta el punto de llegar a un incremento en términos relativos de 17,80%, cifra muy significativa si tenemos en cuenta que en el anterior periodo el incremento no llegaba al 10%. A pesar del fuerte aumento de hogares en el municipio, la proporción de hogares con respecto al total de la Comunidad pierde peso, esto es debido a que todas las demás NUT que componen la Comunidad tienen unos incrementos relativos muy superiores al del municipio de Madrid, tan sólo el Sur Metropolitano tiene un incremento parecido.

Mapa 6. Incremento relativo del número de hogares en el periodo 2001-2011 en la Comunidad de Madrid por NUT y grandes municipios.



Fuente: Elaboración propia

El Nordeste y el Oeste incluyendo las NUT Oeste Metropolitano, Sudoeste Comunidad y Sierra Central son las que tienen proyectados los incrementos relativos de hogares más altos, al igual que ocurre con el aumento porcentual de la población. Por lo tanto el potencial de crecimiento tanto en términos de hogares como poblacionales es muy elevado para estas NUT.

El caso del Oeste es particularmente reseñable, puesto que es la única NUT metropolitana con un incremento de hogares superior al 70% para la década de proyección. El resto de NUT metropolitanas no pasan del 30% de aumento.

Los grandes municipios tienen incrementos moderados y los tres que tienen unos crecimientos que están por encima de los previstos para la NUT a la que pertenecen son Fuenlabrada, Alcalá de Henares y Alcorcón.

Aunque el desarrollo residencial que se plantea es muy fuerte en general, en el territorio no metropolitano, parece que se atenuará la intensidad del crecimiento que experimentó entre 1991 y 2001, y aunque tiene unos saldos de hogares muy sustanciosos

para el periodo de proyección, todas las NUT no metropolitanas tienen un potencial de crecimiento de hogares menor en términos relativos.

**Tabla 26 . Incremento de hogares de las NUT y los grandes municipios por quinquenios en el periodo 2001-2011**

NUT	Aumento de hogares 2001-2006			Saldo de hogares 2006-2011		
	Absolutos	Relativo	Anual	Absolutos	Relativo	Anual
<b>1.Municipio de Madrid</b>	<b>106.044</b>	<b>9,77</b>	<b>21.209</b>	<b>87.209</b>	<b>7,32</b>	<b>17.442</b>
2.Norte Metropolitano	11.529	14,73	2.306	10.744	11,96	2.149
3. Este Metropolitano	24.143	15,40	4.829	20.159	11,14	4.032
4. Sur Metropolitano	37.117	10,68	7.423	25.210	6,56	5.042
5. Oeste Metropolitano	35.168	32,82	7.034	43.710	30,71	8.742
<b>NUT Metropolitanas</b>	<b>107.958</b>	<b>15,65</b>	<b>21.592</b>	<b>99.823</b>	<b>12,52</b>	<b>19.965</b>
6. Sierra Norte	1.507	15,76	301	2.144	19,37	429
7. Nordeste Comunidad	5.617	50,10	1.123	8.956	53,21	1.791
8. Sudeste Comunidad	3.345	14,44	669	4.134	15,60	827
9. Sudoeste Comunidad	8.727	43,45	1.745	13.146	45,63	2.629
10. Sierra Sur	892	10,16	178	1.309	13,53	262
11. Sierra Central	14.634	38,76	2.927	21.856	41,72	4.371
<b>NUT No Metropolitanas</b>	<b>34.721</b>	<b>31,40</b>	<b>6.944</b>	<b>51.545</b>	<b>35,48</b>	<b>10.309</b>
<b>C.M.</b>	<b>248.723</b>	<b>13,19</b>	<b>49.745</b>	<b>238.577</b>	<b>11,18</b>	<b>47.715</b>
<b>Grandes Municipios</b>	<b>Absolutos</b>	<b>Relativo</b>	<b>Anual</b>	<b>Absolutos</b>	<b>Relativo</b>	<b>Anual</b>
Alcalá de Henares	11.571	20,33	2.312	12.776	18,65	2.055
Alcorcón	9.418	18,40	1.884	9.234	15,24	1.847
Fuenlabrada	12.958	23,03	2.592	16.201	23,40	3.240
Getafe	7.673	15,31	1.535	7.214	12,48	1.443
Leganés	5.131	9,01	1.026	4.272	6,88	854
Móstoles	5.913	9,64	1.183	5.523	8,21	1.105

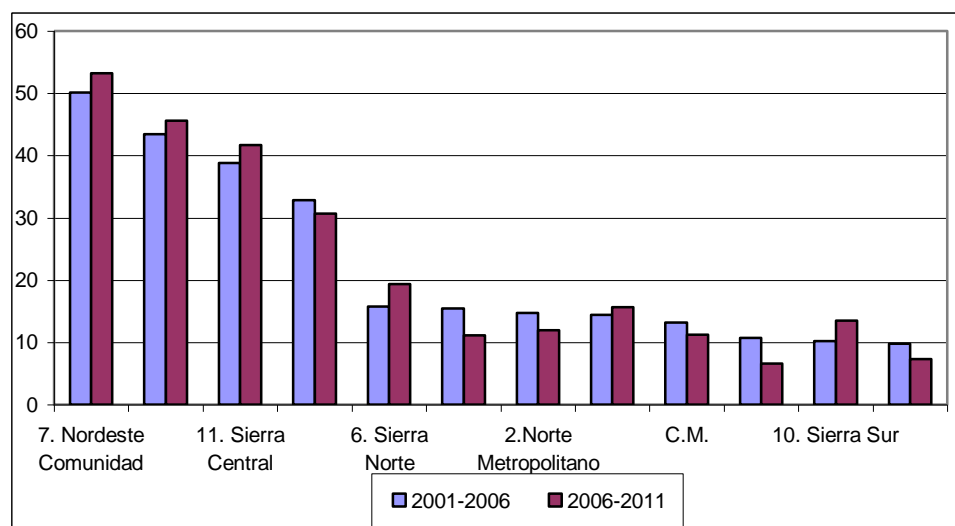
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

Hay un hecho relevante y es el de la intensificación del aumento de hogares en el segundo quinquenio de la proyección para todas estas NUT no metropolitanas.

Los casos del Nordeste y Sudoeste de la Comunidad y la Sierra Central son especialmente dignos de comentario en tanto que volverán a duplicar su número de hogares en los próximos diez años, tal como ya hicieron en la década de los noventa.

En el caso de las NUT metropolitanas, los saldos de hogares que se proyectan no superan a los que se produjeron entre 1991 y 2001. El Norte y el Sur metropolitanos, son territorios con volúmenes de población muy grandes que parece que van a entrar en una fase de consolidación y no tanto de expansión, al igual que ocurre con el Este. No obstante no deja de sorprender la capacidad de crecimiento y el potencial de formación de hogares que sigue manteniendo el Oeste Metropolitano, para el que se proyecta un saldo anual cercano a los 8.000 hogares.

**Gráfico 12. Incremento relativo de los hogares por NUT para el periodo 2001-2006 y 2006-2011.**



Los incrementos de hogares proyectados ya se ha visto que son más fuertes que los de población, esto tiene un efecto densificador residencial pero no inevitablemente poblacional. Este “desajuste” entre crecimiento de hogares y crecimiento de población tiene su explicación en dos factores al menos: el ingente volumen de población de las cohortes con mayor potencial de formación de hogares, engrosado a su vez por el proceso inmigratorio que grava sobre las cohortes jóvenes sobre todo; y por la tendencia a la



transformación y formación de hogares cada vez menos numerosos, lo cual repercute en los tamaños medios de hogar.

**Tabla 27 . Tamaños medios de hogar por NUT y grandes municipios en 2001, 2006 y 2011.**

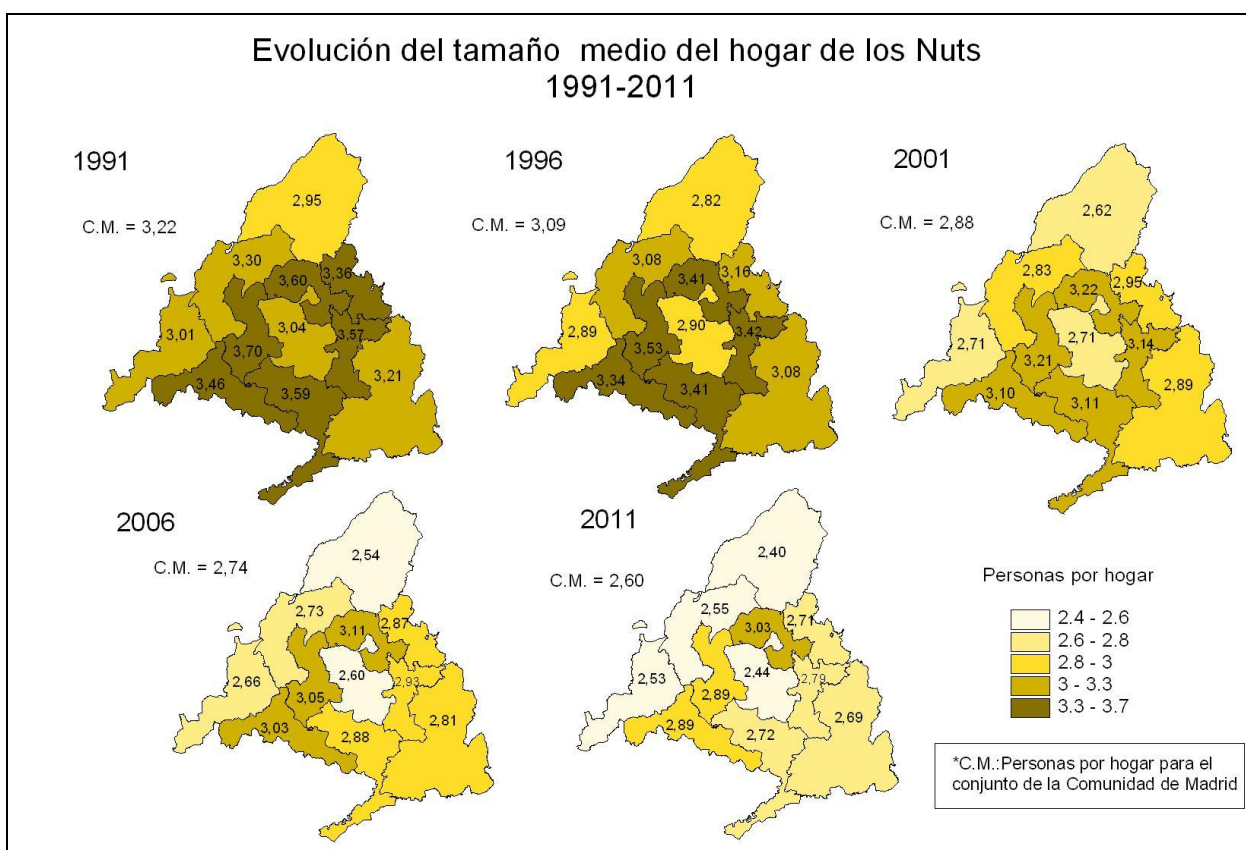
<b>Tamaños medios de hogar</b>			
<b>NUT</b>	<b>2.001</b>	<b>2006</b>	<b>2011</b>
1.Municipio de Madrid	2,71	2,60	2,44
2.Norte Metropolitano	3,22	3,11	3,03
3. Este Metropolitano	3,14	2,93	2,79
4. Sur Metropolitano	3,11	2,88	2,72
5. Oeste Metropolitano	3,21	3,05	2,89
6. Sierra Norte	2,62	2,54	2,40
7. Nordeste Comunidad	2,95	2,87	2,71
8. Sudeste Comunidad	2,89	2,81	2,69
9. Sudoeste Comunidad	3,10	3,03	2,89
10. Sierra Sur	2,71	2,66	2,53
11. Sierra Central	2,83	2,73	2,55
<b>C.M.</b>	<b>2,88</b>	<b>2,74</b>	<b>2,60</b>
<b>Grandes Municipios</b>			
Alcalá de Henares	3,10	2,82	2,57
Alcorcón	2,99	2,75	2,56
Fuenlabrada	3,25	3,06	2,86
Getafe	3,02	2,78	2,59
Leganés	3,05	2,77	2,54
Móstoles	3,20	2,94	2,71

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Instituto de Estadística y proyección propia

La reducción del tamaño del hogar es un hecho irreversible que se mantendrá en el tiempo, esta reducción es debida a:

1. El descenso de número de hijos por mujer, que reduce el número de personas por hogar, a pesar del ligero repunte desde 1996 que se ha tenido en cuenta en la proyección de hogares.
2. La prolongación de la esperanza de vida, que hace que perduren más tiempo los hogares de los mayores que tienen un tamaño muy reducido con elevada proporción de hogares unipersonales.
3. El aumento de las separaciones y divorcios que suelen reducir el tamaño del hogar.

**Mapa 7 . Evolución del tamaño medio del hogar por NUT entre 1991 y 2011.**



Fuente: Elaboración propia a partir de datos censales, patronales y proyección propia.

En los mapas aparece que en las Sierras, donde hay mayor concentración de personas mayores, hay unos tamaños medios de hogar menores, y en las NUT metropolitanas los hogares son más numerosos. No obstante, no hay que olvidar que son medias y no se están teniendo en cuenta ni las tipologías de hogar dominantes en cada área,

ni las edades de los miembros del hogar. También hay que tener en cuenta que Madrid parte de un tamaño de hogar elevado comparativamente con otras capitales europeas, ocupando, junto con Dublín un lugar preminente.

La serie de mapas muestra la transformación de los hogares en el conjunto de la Comunidad, pasando de tener todas las NUT tamaños medios de hogar superiores a 3 miembros en 1991 a la nueva situación de 2011 donde el Norte Metropolitano es la única NUT con un tamaño medio de hogar superior a 3 personas.

## **3. EVOLUCIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL MADRILEÑO.**

---

### **3.1. Producción.**

En los últimos cuarenta años el parque residencial de la Comunidad de Madrid ha pasado de un volumen de 671.000 viviendas en el año 1960 hasta 2.497.300 a finales de 2001.

Durante estos años el paisaje urbano de la región se ha transformado profundamente y se han venido perfilando los rasgos básicos del modelo residencial vigente en la actualidad, constituyéndose como un espacio cada vez más extenso y urbanizado. Durante este tiempo se pueden distinguir tres grandes períodos de crecimiento: un periodo de máxima intensidad en las décadas de los sesenta y setenta, de ralentización en los ochenta, y de recuperación y expansión en los noventa. Cada fase ha configurado un espacio urbano propio, desde el municipio de Madrid hasta el Área Metropolitana y desde esta hasta el Área de Tensión.

**Tabla 28 Evolución de las viviendas familiares de Comunidad de Madrid (1960-2001). Incrementos absolutos y relativos.**

	1960	1970	1981	1991	1996	2001
Viviendas Familiares	671.126	1.132.793	1.710.371	1.923.139	2.103.912	2.497.300
Incrementos absolutos y relativos						
	1960-1970	1970-1981	1981-1991	1991-1996	1996-2001	1991-2001
Incr. Absoluto	461.667	577.578	212.768	180.773	393.388	574.161
Incr. Absoluto anual	46.167	56.811	21.277	35.562	71.525	54.251
Incr. Relativo	68,8%	51,0%	12,4%	9,4%	18,7%	29,9
Incre. Relativo anual	6,9%	5,0%	1,2%	1,8%	3,4%	2,2%

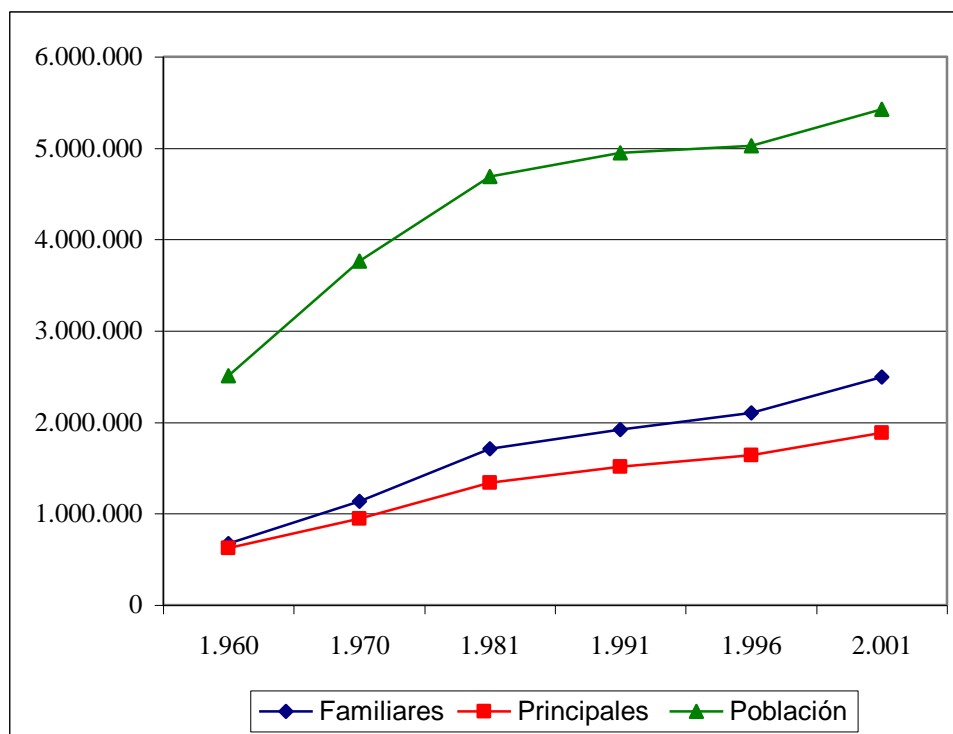
Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Censos y Padrones municipales.

En el primer quinquenio de los noventa se rompe con la moderación que había definido el proceso de crecimiento de los años ochenta. Si durante esta década el ritmo de crecimiento anual estaba en torno a las 21.000 viviendas, en el siguiente quinquenio asciende hasta superar las 35.000. Pero es en la segunda mitad de los noventa cuando se dispara la producción de vivienda de la región, alcanzando saldos anuales sin precedentes en torno a las 71.000 viviendas.

El crecimiento medio para toda la década de los años noventa es de unas 54.000 viviendas anuales. Este proceso expansivo únicamente se asemeja al que experimentó la Comunidad en la década de los sesenta y setenta, pero con contextos sociodemográficos bastante diferentes.

Los crecimientos de viviendas familiares que se desprenden de los datos censales deberían quedar reflejados en las Estadísticas de Producción. Sin embargo, existe un desajuste enorme entre ambos. En este trabajo se asumen los crecimientos residenciales censales como un indicador de la producción inmobiliaria.

**Gráfico 13 Evolución del volumen de viviendas familiares y principales y de la población en la Comunidad de Madrid, 1960-2001.**



Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Censos y Padrones municipales.

Los asentamientos residenciales han experimentado un proceso de descentralización que se ha venido acusando en los últimos años. Si bien los crecimientos se concentran sobre todo en el Territorio Central y en la Corona Metropolitana, el Área de Tensión y las Sierras y la Meseta han crecido por encima de su peso residencial y cuentan con unas tasas de incremento relativo muy elevadas. Así se viene produciendo un proceso de dispersión residencial que parte del Territorio Central y del Territorio Metropolitano hacia los espacios que lo rodean, en torno a las grandes vías de comunicación, desarrollando nuevos espacios y consolidando otras zonas ya desarrolladas.

**Tabla 29 Incrementos absolutos y relativos de las Viviendas Familiares censadas en la Comunidad de Madrid por zonas territoriales (1991-2001).**

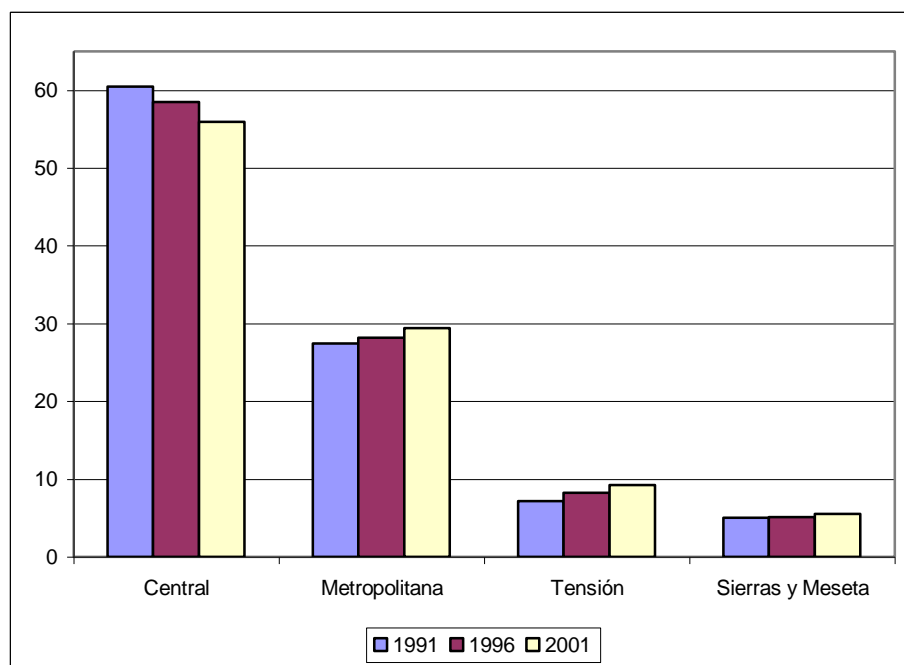
	1991-1996		1996-2001		1991-2001	
	Incremento		Incremento		Incremento	
	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo
Central	68.639	5,9	163.242	13,2	231.881	19,9
Metropolitano	67.468	12,8	141.226	23,8	208.694	39,7
Tensión	33.720	24,4	57.686	33,6	91.406	66,3
Sierras y Meseta	10.946	11,4	31.234	29,2	42.180	43,9
Total Viviendas	180.773	9,4	393.388	18,7	574.161	29,9

Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Censos y Padrones municipales

El crecimiento dentro de cada una de las zonas ha tenido una intensidad y ritmo diferentes. Las zonas que han experimentado crecimientos relativos mayores ha sido la Corona Noroeste seguida de las Áreas de Tensión en general. Sin embargo, conviene subrayar que en todo el territorio los saldos han sido positivos, incluso en zonas con una densidad urbana ya muy elevada como es el municipio de Madrid, en especial, su Almendra Central y Corona Sur. En estas zonas los incrementos en términos absolutos han sido elevados, en parte debido a la creciente importancia que en algunos de estos espacios están adquiriendo los procesos de reestructuración urbana, mientras que en el Área de Tensión y Metropolitana los crecimientos suelen producirse en nuevas promociones desarrolladas en zonas sin urbanizar.

Como consecuencia, la dispersión de estos crecimientos residenciales ha tenido efectos visibles en la distribución territorial de la Comunidad, modificándola de alguna manera en un período de diez años con una pérdida del peso del Municipio de Madrid a favor del resto de las zonas.

Gráfico 14 Evolución de la distribución territorial de las viviendas a lo largo del periodo 1991-2001.



Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Censos y Padrones municipales.

Esta explosión en la producción de vivienda de la década de los noventa ha sido protagonizada por grandes promotoras privadas, de manera cada vez más concentrada, dejando un papel minoritario a otro tipo de entidades privadas como son las Cooperativas o Comunidades de Propietarios. Mientras que las viviendas desarrolladas por las Administraciones Públicas han mantenido, con ligeras variaciones, una proporción muy pequeña.

Tabla 30 Producción de vivienda según el tipo de promotor en la Comunidad de Madrid, 1997-2001.

AÑO	Total Promotores Privados	Personas Físicas y Com. De Propietarios	Sociedades Mercantiles	Cooperativas	Otros	Administraciones Públicas
1997	<b>98,74%</b>	14,7%	52,4%	31,3%	0,3%	<b>1,3%</b>
1998	<b>99,24%</b>	15,5%	63,5%	19,7%	0,5%	<b>0,8%</b>
1999	<b>97,90%</b>	16,7%	68,1%	12,5%	0,6%	<b>2,1%</b>
2000	<b>99,51%</b>	14,2%	73,3%	11,6%	0,4%	<b>0,5%</b>
2001	<b>97,76%</b>	13,3%	78,4%	5,1%	1,0%	<b>2,2%</b>

Fuente: Elaboración propia a partir de las Certificaciones de Fin de Obra de los Visados de Dirección de Obra del Mº de Fomento.



La escasa participación de las Administraciones Públicas y de las Cooperativas en toda esta expansión productiva ha ido mermando el peso de las viviendas afectadas por actuaciones protegibles, motivado por la falta de seguimiento de los módulos de las VPO con la escalada de precios y por la escasa atracción de la construcción de estas viviendas para los promotores de vivienda madrileños.

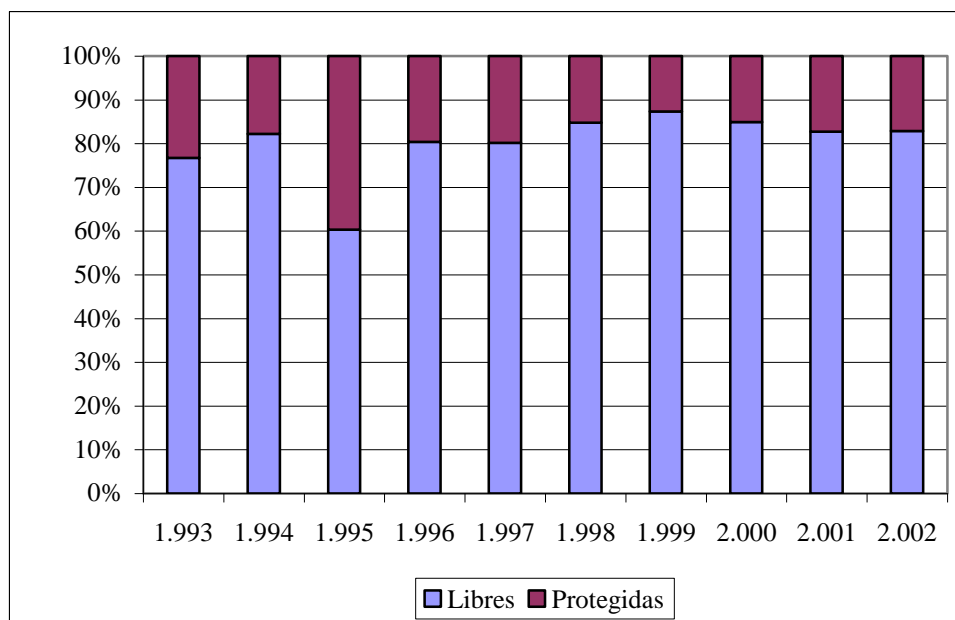
**Tabla 31 Evolución de las viviendas protegidas en la Comunidad de Madrid, 1993-2002.**

AÑO	TOTAL	LIBRES		PROTEGIDAS	
	Nº	Nº	% s/total	Nº	% s/total
1993	32.504	24.936	76,7	7.568	23,3
1994	42.146	34.635	82,2	7.511	17,8
1995	53.558	32.289	60,3	21.269	39,7
1996	37.101	29.823	80,4	7.278	19,6
1997	44.316	35.510	80,1	8.806	19,9
1998	60.709	51.472	84,8	9.237	15,2
1999	59.510	51.976	87,3	7.534	12,7
2000	57.638	48.951	84,9	8.687	15,1
2001	55.713	46.086	82,7	9.627	17,3
2002	66.488	55.088	82,9	11.400	17,1

Fuente: Servicio de Planificación y Legislación de Vivienda.

En los últimos cinco años se han iniciado 300.000 viviendas, de las cuales 46.000 eran protegidas, lo que representa una proporción global del 15%. La producción de estas viviendas se mantiene muy estable, al menos en términos absolutos, pues en términos relativos se ha ido reduciendo por el aumento de la producción total.

**Gráfico 15** Proporción de viviendas libres y protegidas sobre el total de las viviendas visadas entre 1993 y 2002.



Fuente: Servicio de Planificación y Legislación de Vivienda.

### **3.2. Tenencia.**

Madrid es la capital europea con una proporción más baja de viviendas en alquiler, con un 13,5% de su parque de viviendas primarias. Esto es importante porque el régimen de tenencia de las viviendas principales está relacionado con las estrategias de acceso a la vivienda de los hogares madrileños. El modelo residencial de la Comunidad de Madrid se asienta de forma creciente sobre la propiedad, habiendo pasado en los últimos 30 años del 56% de 1970 al 80% actual.

Tabla 32 Régimen de tenencia de las viviendas principales de la Comunidad de Madrid.

RÉGIMEN	970	981	991	001 <sup>5</sup>
<b>Propiedad</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
Pagada	<b>0,2</b>	<b>5,7</b>	<b>1,5</b>	<b>0,3</b>
Con pagos pendientes	2 5,3	4 1,4	5 7,8	4 9,4
Facilitada Gratuita	3 0,7	3 1,0	1 9,6	2 8,4
<b>Alquiler</b>	<b>4,</b>	<b>3,</b>	<b>4,</b>	<b>2,</b>
Con muebles	2 <b>3</b>	3 <b>2</b>	1 <b>1</b>	5 <b>1</b>
Sin muebles	<b>8,3</b>	<b>1,5</b>	<b>6,0</b>	<b>3,5</b>
<b>Otra forma</b>	3	2,	2,	-
<b>No consta</b>	6,0	7	8	-
	2, 4	1 8,8	1 3,2	<b>4,</b> <b>3</b>
	<b>1,</b> <b>5</b>	<b>2,</b> <b>9</b>	<b>1,</b> <b>7</b>	<b>1,</b> <b>8</b>
	-		<b>0,</b> <b>9</b>	
<b>Total</b>	1 00%	1 00%	1 00%	1 00%

Fuente: Censos de Población y Vivienda de la Comunidad de Madrid.

Esto es el resultado, entre otras cuestiones, de muchos años de una política de vivienda que ha favorecido el acceso mediante la propiedad en detrimento de otras formas de acceso. Actualmente, el escaso volumen del parque de viviendas en alquiler puede tener diversas consecuencias, sobre todo en lo que respecta a los procesos de movilidad y filtrado residencial o en el acceso a la vivienda de determinados grupos sociales.

Según se desprende de los resultados de la Encuesta de Demanda, existe un perfil bastante definido en los hogares que residen en alquiler. En primer lugar se trata de hogares que se encuentran en sus primeras etapas del ciclo, con cabezas de familia jóvenes. Es sobre todo un recurso para los jóvenes en su proceso de emancipación, ya que son grupos

<sup>5</sup> Los datos de viviendas principales en alquiler según estén amueblados o no para el año 2001 no están publicados.

que todavía no han podido ahorrar lo suficiente como para hacer frente al pago de la entrada de una vivienda.

**Tabla 33 Régimen de tenencia de las viviendas en las distintas etapas del ciclo del hogar.**

<b>Tenencia</b>	<b>Hogar inicial</b>	<b>Hogar en desarrollo</b>	<b>Hogar Maduro</b>	<b>Hogar Prejubilado</b>	<b>Hogar Jubilado</b>	<b>Total</b>
Propiedad pagada	12,8	37,2	62,8	77,4	81,6	58,5
Propiedad a medio pago	45,3	40,0	20,2	10,6	7,6	22,3
En alquiler	39,1	20,0	13,7	9,9	8,8	16,6
Cedida o prestada	2,3	1,5	1,6	1,0	1,1	1,4
Otras situaciones	0,2	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2
Ns/Nc	0,4	1,1	1,6	0,9	0,8	1,0
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Fuente: Encuesta de Demanda, 2003.

En segundo lugar, se produce una gran concentración de inmigrantes extranjeros que acceden a la vivienda a través de este sistema. El 74,7% de los hogares con de extranjeros y el 38% de los hogares mixtos (extranjero/a y español/a) se encuentran bajo este régimen frente al 12,4% de los hogares compuestos únicamente por españoles.

Y además, la vivienda en alquiler es un rasgo mucho más común en el caso de hogares en que sus miembros no están emparentados, en el caso de los monoparentales o en los de familias extensas o plurinucleares que en las situaciones de los hogares compuestos por familias tradicionales -parejas con o sin hijos-.

Tabla 34 Tipo de hogar según el régimen de tenencia de las viviendas que habitan.

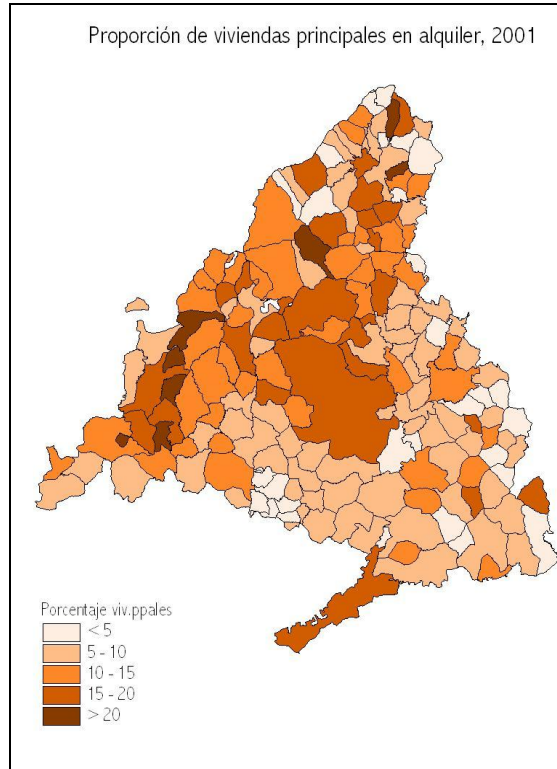
Tipo de hogar	En propiedad, pagada	En propiedad, a medio pago	En alquiler	Cedida o prestada	Otras situaciones	Ns/Nc	Total
Una pareja sin hijos	26,5	23,5	17,3	24,8	19,4	22,2	24,2
Una pareja e hijos	50,9	61,0	35,0	52,3	37,9	55,1	50,7
Madre o padre e hijos	10,6	6,0	10,4	9,6	11,7	8,0	9,5
Pareja, hijos y otros familiares	3,2	3,1	4,9	2,5	8,0	2,2	3,5
Madre o padre, hijos y otros familiares	2,1	1,5	3,9	1,4	2,5	4,2	2,3
Dos o mas familias	0,3	0,4	5,3	0,8	11,5	0,4	1,2
No forman familia, aunque están emparentados	2,6	1,2	5,9	4,3	4,0	1,0	2,8
No están emparentados	0,8	0,7	12,7	1,9	3,7	1,9	2,8
Otras situaciones	1,3	1,2	3,4	0,9	1,3	2,6	1,6
Ns/Nc	1,4	1,5	1,2	1,3		2,0	1,4
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Fuente: Encuesta de Demanda, 2003.

Por tanto, algunos procesos sociales tan relevantes como la emancipación de los jóvenes, el cambio en la composición de los hogares, y sobre todo, el aumento de los hogares de inmigrantes, se ven dificultados por la escasez de viviendas en alquiler de la Comunidad de Madrid.

Estas viviendas en alquiler, además, están muy concentradas en el territorio. Las únicas zonas que tienen una proporción de viviendas bajo este régimen por encima de la media de la Comunidad son la Almendra Central y en menor medida la Periferia Noroeste. Fuera del Municipio de Madrid hay una mayor proporción de este tipo de viviendas en la zona Noroeste y en la Sierra. Por tanto, los problemas derivados de la escasez de alquiler tendrán una mayor repercusión en la zona Sureste de la Comunidad.

**Mapa 8 . Proporción de viviendas principales en alquiler, 2001**

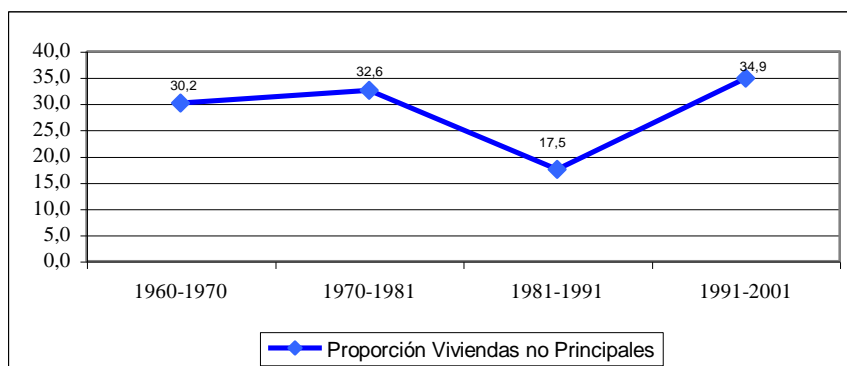


Fuente: Censo de Población y Vivienda, 2001

### **3.3. Uso.**

Otra característica que define en buena medida el modelo de crecimiento residencial de la última década es que las viviendas familiares han aumentado bastante más que las viviendas principales. Ha habido un aumento de la diferencia entre ambas de unas 200.638 viviendas entre el saldo de familiares y de principales, o lo que es lo mismo, de hogares. Esto supone un incremento medio anual de 20.000 viviendas, es decir, de las 54.251 viviendas en que ha aumentado el parque anualmente en los años noventa el 35% de las mismas no han sido ocupadas de manera permanente por un hogar.

**Gráfico 16 Proporción de Viviendas no Principales sobre el total de viviendas que componen el saldo del parque residencial.**



Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Censos y Padrones municipales

Hay que tener en cuenta que la Comunidad de Madrid partía de una estructura residencial en 1960 en la que el 93,1% de su parque estaba compuesto de viviendas principales. En la década de los sesenta y setenta esta situación se va transformando con un saldo de viviendas no principales para esos veinte años de en torno a las 277.000 viviendas. En la década de los años setenta la diferencia entre el saldo de viviendas familiares y principales fue de 188.071 unidades, lo que elevó su proporción al 32,5%, muy similar a la situación de los noventa. El resultado fue que en 1981 las viviendas principales habían reducido su peso sobre el total del parque, pasando a representar un 78,1%. En los ochenta parecía que esta tendencia había llegado a su techo. La proporción de viviendas no principales se redujo en cuatro décimas pasando del 21,8% al 21,4%, prolongándose el descenso en la primera mitad de los noventa Sin embargo este proceso de crecimiento de las no principales reaparece en la segunda mitad de los noventa en la que la proporción de estas viviendas ha pasado del 22,4, % hasta el 24,5% actual.

**Tabla 35 Estructura residencial de la Comunidad de Madrid según el uso de las viviendas y crecimientos absolutos y relativos para cada uno de los periodos entre 1970 y 2001.**

AÑO	PRINCIPALES		SECUNDARIAS		DESOCUPADAS	
	ABSOLUTO	PORCENTAJE	ABSOLUTO	PORCENTAJE	ABSOLUTO	PORCENTAJE
1970	947.260	83,6%	50.757	4,5%	134.776	11,9%
1981	1.336.767	78,1%	131.785	7,7%	241.819	14,1%
1991	1.512.294	78,6%	170.115	8,8%	240.730	12,5%
1996	1.638.436	77,8%	182.515	8,6%	282.961	13,4%
2001	1.885.817	78,5%	290.800	11,6%	290.800	12,8%
PERIODO	SALDO	TASA CREC. ANUAL	SALDO	TASA CREC. ANUAL	SALDO	TASA CREC. ANUAL
1970-1981	419.507	4,3%	81.028	14,5%	107.043	7,2%
1981-1991	175.527	1,3%	38.330	2,9%	-1089	-0,04%
1991-1996	126.142	1,6%	12.400	1,4%	42.231	3,5%
1996-2001	247.381	2,7%	108.285	10,6%	37.722	2,4%
1991-2001	373.523	2,3%	120.685	6,7%	79.953	3,1%

Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Censos y Padrones municipales.

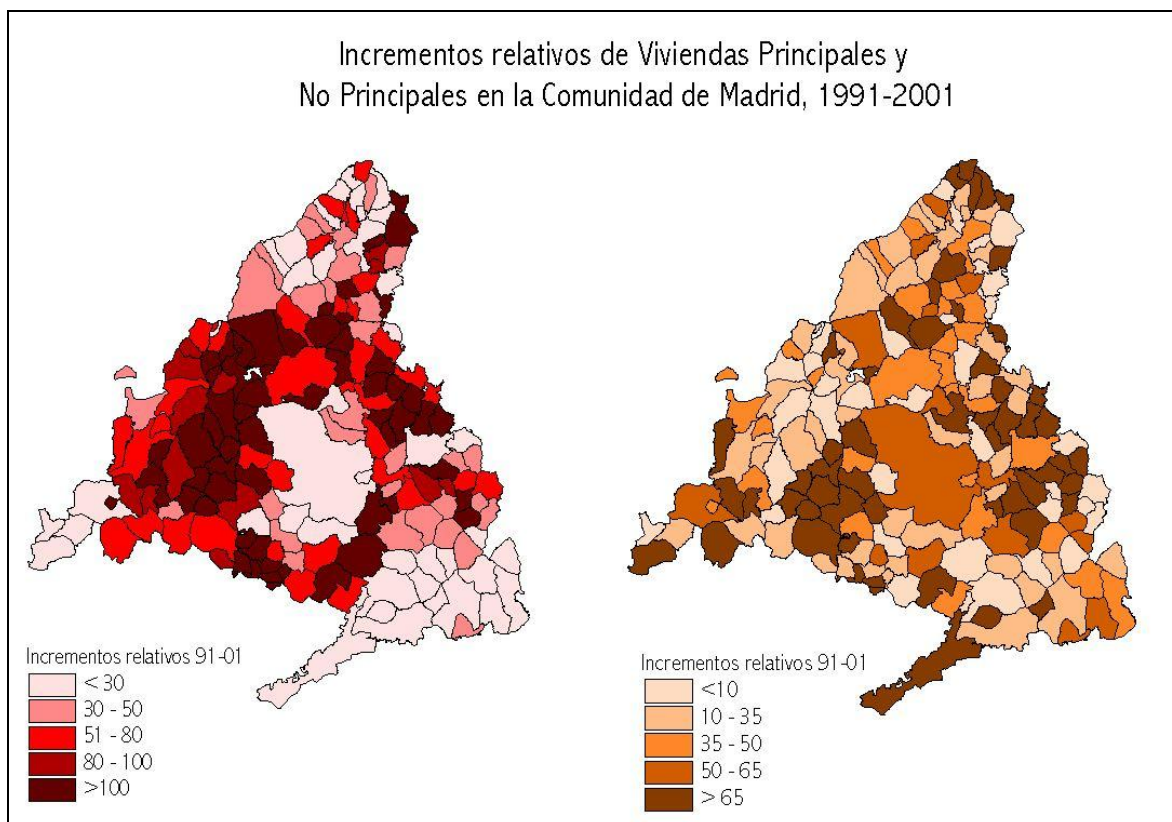
Este aumento de la proporción de viviendas que no son ocupadas como principales de la última década ha coincidido con un momento de aumento de la producción y de los precios de las viviendas. Es difícil entender, por tanto, por qué se mantienen estas viviendas sin ocupar. Los datos censales de 2001 son todavía provisionales y deben ser tomados con precaución, por los problemas del Censo para su evaluación.

Es lógico pensar que en momentos de un ritmo elevado de la producción como el actual aparezca un elevado volumen de viviendas desocupadas de manera permanente en el momento de realizar el Censo, simplemente porque todavía no han encontrado ocupantes. Sin embargo, según los datos censales son las viviendas secundarias las que aumentan enormemente con respecto al Censo anterior. Este enorme incremento parece cuestionable ya que otros indicadores indirectos de este fenómeno que se desprenden del mismo Censo no parecen ir en esta dirección. Además llama la atención este aumento de viviendas



secundarias precisamente en el periodo de mayor subida de precios. Tal vez, este incremento esté reflejando una nueva realidad de utilización de una parte importante del parque residencial. Cada vez hay más viviendas que son utilizadas como residencia secundaria, aunque por motivos más relacionados con el trabajo y los estudios.

**Mapa 9. Crecimiento de las viviendas por uso en la Comunidad de Madrid, 1991-2001**



Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Censos de Población y Vivienda.

El desajuste entre las viviendas familiares y principales es especialmente importante en el Territorio Central y en las Sierras y la Meseta, aunque su naturaleza es de orden completamente distinto. Entender su raíz es todavía muy complicado, dada la carencia de datos veraces que todavía existen sobre la realidad de las viviendas secundarias y desocupadas.

Todo apunta a que estén reflejando aspectos locales del propio mercado y las dificultades que se pueden estar encontrando en algunos lugares para que estas viviendas sean ocupadas. También podrían reflejar un aumento de la vivienda inversión. Lo que no

parece probable, ante su distribución territorial es que la causa fundamental sea que se están utilizando como viviendas secundarias con sus usos tradicionales.

La proporción más baja de viviendas no principales se encuentra en el Territorio Metropolitano donde además la situación se ha estabilizado en la última década en términos proporcionales, aunque en términos absolutos haya aumentado. Le sigue el Territorio Central en el que contra todo propósito se ha experimentado un incremento importantísimo de este tipo de viviendas.

El Territorio de Tensión ha visto como se ha reducido la proporción de estas viviendas en diez puntos porcentuales aunque también hayan aumentado su volumen, por lo que cabe pensar que en esta zona es probable que se estén reconvirtiendo viviendas secundarias en principales.

Finalmente en la Sierra y la Meseta también se reduce su proporción aunque en términos absolutos es donde más aumentan.

**Tabla 36 Evaluación de los desajustes territoriales producidos por el crecimiento desigual de los saldos de viviendas familiares y principales, 1991-2001.**

	1991-1996		1996-2001		1991-2001	
	Desajuste V. Familiar /V. Principal		Desajuste V. Familiar /V. Principal		Desajuste V. Familiar/ V. Principal	
	Absoluto	% Sobre saldo absoluto V. Familiares	Absoluto	% Sobre saldo absoluto V. Familiares	Absoluto	% Sobre saldo absoluto V. Familiares
Central	44.631	65,0	75.385	46,2	120.016	51,8
Metropolitano	445	0,7	36.296	25,7	36.741	17,6
Tensión	6.474	19,2	15.119	26,2	21.593	23,6
Sierras y Meseta	3.081	28,1	19.207	61,5	22.288	52,8
Total Viviendas	54.631	30,2	146.007	37,1	200.638	34,9

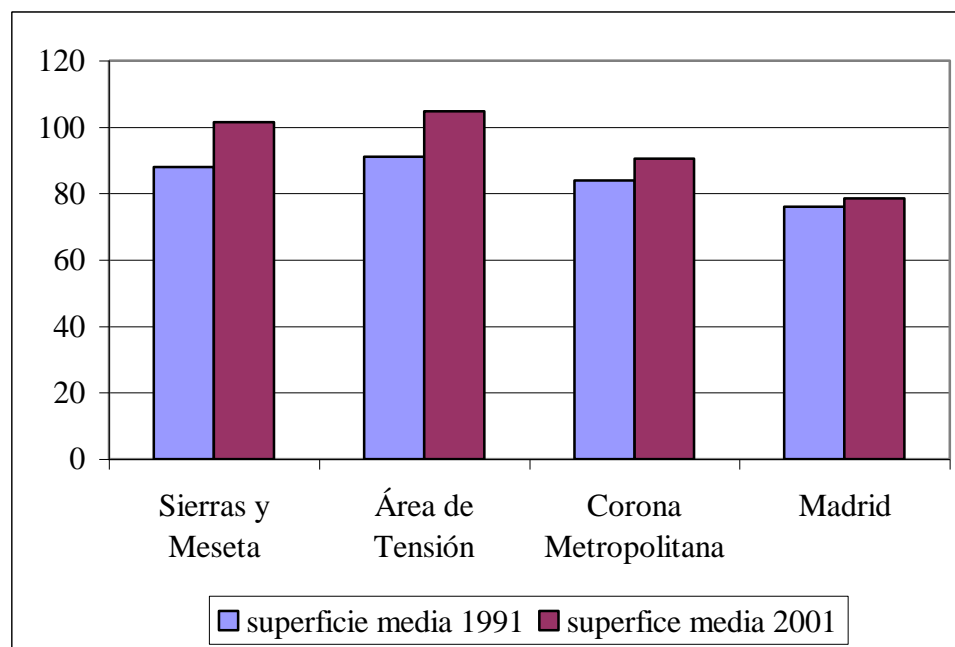
Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Censos y Padrones municipales

### **3.4. Características**

Las viviendas que ocupan los hogares madrileños han ido evolucionando a lo largo de los últimos años. Uno de los elementos que mejor define esta evolución es el tamaño. Mientras el tamaño medio del hogar de la Comunidad de Madrid ha reducido sus dimensiones hasta situarse en 2,89 miembros por hogar en 2002, la superficie media de las

viviendas que habitan ha aumentando su tamaño. Esta superficie ha pasado de 75m<sup>2</sup> en 1981 a 79 m<sup>2</sup> en 1991, y más aún en la década siguiente alcanzando los 84,4 m<sup>2</sup> en 2001. De esta manera la superficie media por habitante se ha incrementado en los últimos veinte años en un 39% pasando de 21,3 m<sup>2</sup> por habitante en 1981 hasta los 28,8 m<sup>2</sup> de 2001.

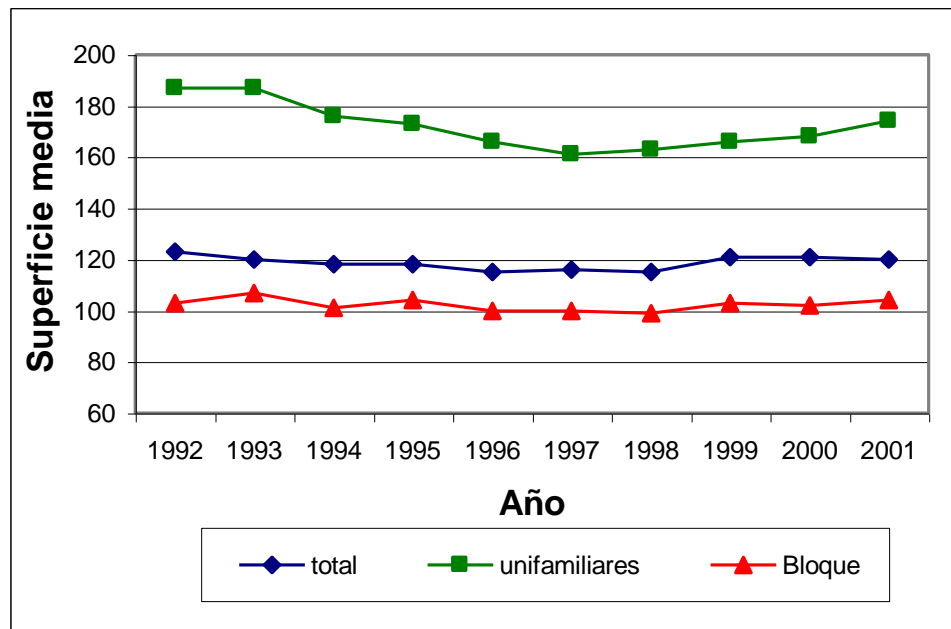
**Gráfico 17 Superficie media de las viviendas principales en las zonas de la Comunidad de Madrid en 1991 y 2001.**



Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Censos de Población y Vivienda.

Este aumento en la superficie de las viviendas se debe a que las viviendas nuevas que se están construyendo en la Comunidad de Madrid tienen una superficie mayor que la media de las viviendas existentes en el parque inmobiliario. Aunque pueda parecer contradictorio, a lo largo de la década de los noventa no se observa una tendencia constante de aumento del tamaño medio de las viviendas que se construyen, sino más bien de estabilidad, pero este gran número de viviendas que se incorporan y el hecho de ser más grandes que la media, van modificando al alza la estructura existente con el paso de los años.

Gráfico 18 Superficie media de las viviendas iniciadas en la Comunidad de Madrid 1992-2001.



Fuente: Ministerio de Fomento.

El incremento del tamaño ha venido acompañado de un aumento en el número de habitaciones. Los hogares van ocupando de manera permanente viviendas con un mayor número de habitaciones a pesar de que cuentan con menos miembros debido en buena medida a los cambios en las funciones de estas que cada vez se utilizan más como lugares de ocio o de trabajo.

**Tabla 37 Porcentaje de viviendas principales en la Comunidad de Madrid según el número de habitaciones en 1991 y 2001.**

<b>NÚMERO DE HABITACIONES</b>	<b>1991</b>	<b>2001</b>
Una	0,5	0,8
Dos	3,3	3,4
Tres	12,8	10,9
Cuatro	26,9	21,8
Cinco	37,6	39,4
Seis	12,3	14,4
Siete	3,7	4,1
Ocho y más	2,9	5,2
Total	100	100

Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Censos de Población y Vivienda.

El resultado es que la situación residencial de los hogares de la región en lo que respecta a la superficie de sus viviendas ha mejorado con el paso de los años, y según se desprende de los índices de Densidad Habitacional y de Hacinamiento Físico, que se detallan en el documento de análisis, los hogares que se encuentran en peor situación con respecto a estos elementos son los hogares de inmigrantes y especialmente aquellos que se localizan en el municipio de Madrid. La problemática residencial de gran parte de los inmigrantes que han llegado a esta región en los últimos años es un tema a tener en cuenta desde las políticas de vivienda, y se resume en las dificultades de acceso al mercado de alquiler, su inestabilidad y el hacinamiento.

En el aumento del tamaño medio de las viviendas ha influido sin duda la proliferación de viviendas unifamiliares que ha caracterizado la producción de viviendas en algunas zonas.

En la década de los noventa las unifamiliares (considerando las viviendas principales) aumentaron en un 27,8%, algo más que en la década anterior que crecieron un 25,8% (aunque en este caso los datos se refieren a las viviendas ocupadas para las que todavía no han salido los datos del último Censo). Sin embargo en el primer periodo se alteró en mayor medida la estructura del parque respecto al número de viviendas en el edificio. Debemos tener en cuenta que en los años noventa la producción ha sido elevadísima por lo que es lógico que haya aumentado también bastante el volumen de unifamiliares. Sin embargo la estructura apenas se ha modificado, pasando la tasa de

unifamiliares principales de 10,1% en 1991 a 10,3% en 2001. De todas maneras mantiene una elevada diferencia con el conjunto de España donde la proporción de las unifamiliares está alrededor de un tercio de total del parque de viviendas, en el 1991.

El fenómeno de los unifamiliares comenzó definiendo el modelo de desarrollo residencial de ciertas zonas de la región, especialmente de la Corona Oeste y en menor medida del Norte y de los municipios no metropolitanos. Con los años este modelo se ha ido extendiendo a otras zonas del Sur y del Este, en las que ha crecido proporcionalmente más que en el Norte y el Oeste. Sin embargo el paisaje urbano de la Corona Sureste, especialmente del Sur, sigue viniendo marcado por los bloques de viviendas, mientras que en el Este, y sobre todo en el Área de Tensión existe un porcentaje ya considerable de unifamiliares.

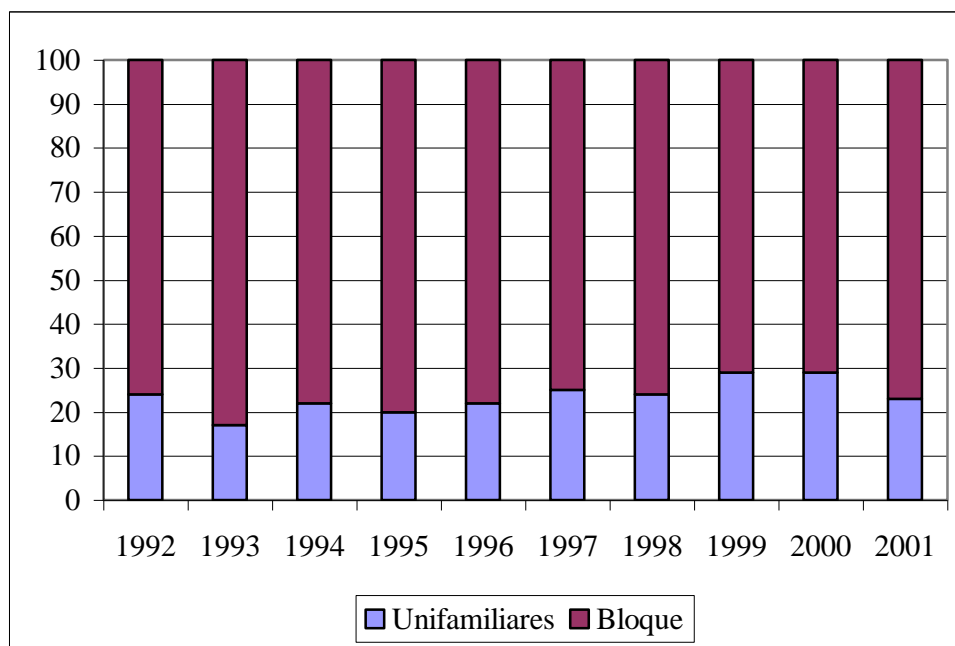
**Tabla 38** Distribución territorial de las viviendas principales según el número de viviendas en el edificio.

Zonas	Total	Una vivienda	Dos viviendas	Tres o más	No consta
<i>Territorio Central</i>	100,0	3,0	0,9	94,5	1,6
Territorio Metropolitano	100,0	13,1	1,4	83,7	1,8
Municipios no metropolitanos	100,0	42,7	9,5	43,6	4,2
CAM	100,0	10,3	2,0	85,8	1,9

Fuente: Censos de Población y Vivienda de la Comunidad de Madrid y Elaboración propia.

Si bien la proporción de unifamiliares iniciadas en la década de los noventa parece que aumenta ligeramente, no aparece como una tendencia continua. De cualquier modo, el proceso es el mismo que en el caso de la superficie media. La proporción de unifamiliares sobre las viviendas que se construyen es superior a la proporción sobre el parque existente y con los años se va elevando la tasa de unifamiliares de la Comunidad.

**Gráfico 19** Proporción de viviendas unifamiliares y en bloque de las iniciadas en la Comunidad de Madrid entre 1992 y 2001.



Fuente: Ministerio de Fomento.

La Comunidad de Madrid cuenta además con un parque residencial cada vez más joven. La estructura de las viviendas familiares y principales muestra que hay un número cada vez más importante que llevan poco tiempo construidas. Este proceso se ha acelerado con el incremento de la producción que se ha producido en la década pasada.

La proporción de viviendas construidas antes de 1940 se ha reducido al 6,3% y actualmente más del 47% del total del parque residencial tiene algo menos de 30 años con las características y los equipamientos propios de este tipo de viviendas. Los efectos de la elevada producción de viviendas de la década de los noventa se empiezan a percibir en el modelo residencial madrileño.

**Tabla 39 Estructura del parque de viviendas familiares y principales de la Comunidad de Madrid según el año de construcción en 1991 y 2001.**

<b>Año de Construcción</b>	<b>V. Familiares 1991</b>	<b>V. Familiares 2001</b>	<b>V. Principales 1991</b>	<b>V. Principales 2001</b>
Hasta 1940	11,2	6,3	11,6	5,5
1941-1960	14,4	10,7	16,4	10,6
1961-1970	25,7	19,3	28,7	20,1
1971-1980	27,8	22,1	30,1	22,9
1981-1990	12,8	12,1	13,0	12,2
1991-2001	0,6 <sup>6</sup>	13,0	-	12,5
No consta	7,4	16,5		15,9

Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Censos de Población y Viviendas.

En definitiva, nos encontramos con un parque joven cuyas viviendas se encuentran cada vez mejor dotadas en cuanto a sus instalaciones. Tan solo queda un 1% de viviendas sin aseo y un 17,5% sin calefacción frente al 46,4% de 1991 y en cambio el porcentaje de hogares que cuenta con algún sistema de refrigeración en sus viviendas principales ha aumentado en este mismo periodo del 21% al 28%.

### **3.5. El mercado de vivienda.**

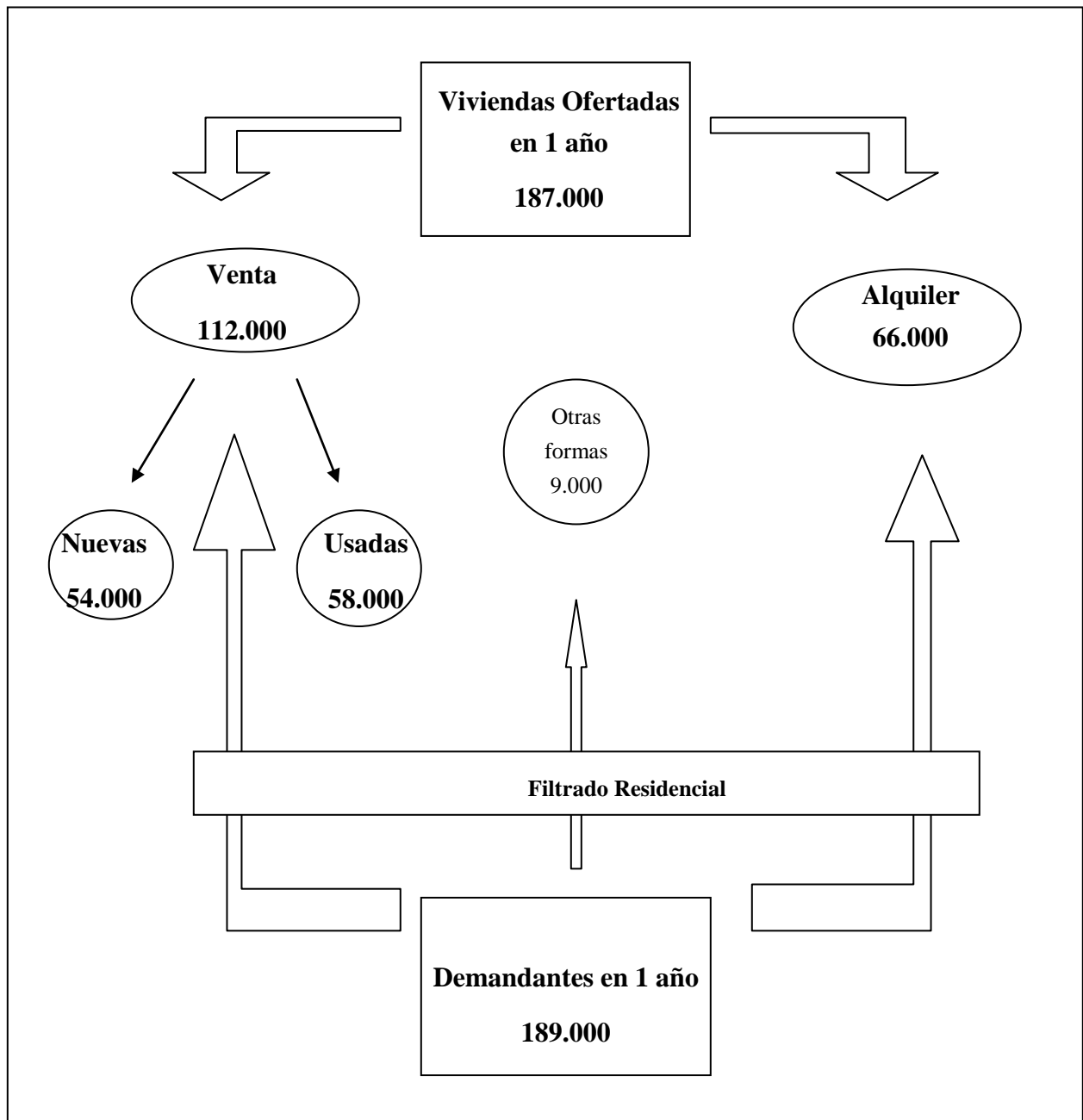
Partimos de un sistema de provisión residencial que se regula a través de los procesos de oferta y demanda. Esta provisión se realiza a través de dos sistemas básicos que son la compra y el alquiler a través de los cuales se van articulando una serie de elementos como son la producción de viviendas, la ocupación de las mismas, y los procesos de filtrado residencial a través de los cuales se pone en marcha el mercado de segunda mano.

---

<sup>6</sup> Este porcentaje corresponde a las viviendas construidas en los primeros meses de 1991 hasta el momento de la realización del Censo.



Cuadro 1 Estructura actual del mercado residencial de la Comunidad de Madrid (anual).



Fuente: Estimación a partir de las encuestas de demanda y oferta, del Censo de Vivienda Nueva del Grupo I, las Estadísticas de Hipotecas del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid y de los datos censales.

## **El mercado de compra venta**

El mercado residencial de la Comunidad se asienta básicamente sobre los procesos de compraventa. Prueba de ello es que el resultado es una estructura residencial en la que únicamente el 13,5% se encuentra en régimen de alquiler. Los resultados de la encuesta de oferta de vivienda usada apuntan también hacia esta dirección habiendo descendido desde 1997 la proporción de viviendas ofertadas en alquiler al 12,4%.

La fuente más fiable que nos acerca a la dinámica de este mercado de compraventa es el volumen de hipotecas. En los últimos cuatro años (1999-2002) se han hecho un número aproximado de 306.000 hipotecas en viviendas, con un aumento importante en este período. De estas viviendas se ha estimado, a partir de los datos de viviendas nuevas vendidas que proporciona el Censo de Viviendas Nueva que realiza el Grupo I, que el 50% son viviendas de nueva construcción y el 50% viviendas usadas, e incluso esta estimación podría elevarse en el caso de la viviendas nuevas hasta el 60%. El ciclo de venta de las viviendas nuevas no coincide estrictamente con el ciclo de venta de las viviendas usadas, por lo que su comparación siempre es aproximada.

**Tabla 40 Evolución de la viviendas nuevas y usadas vendidas en la Comunidad de Madrid**

	<b>Viviendas Nuevas vendidas</b>	<b>Viviendas Usadas Vendidas (estimadas)</b>	<b>Hipotecas</b>
1999	48.965	24.709	73.674
2000	35.177	39.735	74.912
2001	30.995	47.263	78.258
2002	31.716	48.165	79.881
<b>Total</b>	<b>146.853 (47,8%)</b>	<b>159.872 (52,2%)</b>	<b>306.725</b>

Fuente: Estimación propia a partir de los Censos de Vivienda Nueva del Grupo I y las Estadísticas de Hipotecas del Instituto Nacional de Estadística

El volumen de las hipotecas se ajusta al volumen de hogares que han desarrollado procesos de movilidad residencial a través de la compra de una vivienda. Estos hogares vienen a representar el 58% de todos aquellos que han cambiado de residencia a lo largo de un año. El 34% de estos hogares se encontraba previamente en régimen de alquiler. La proporción de hogares en régimen de alquiler que se mueven en un año es

considerablemente mayor que la proporción de viviendas en alquiler debido a que su movilidad residencial es muy superior a la de los propietarios.

El mercado está constituido por un proceso dinámico de flujos, en ese proceso van incorporándose viviendas en oferta que desaparecen cuando son adquiridas por demandantes, que en ese momento, al igual que las viviendas adquiridas, salen del mercado. El supuesto básico del concepto de mercado es el equilibrio entre oferta y demanda, los desajustes en este caso se traducen por un tiempo mayor en el mercado de demandantes o de viviendas ofertadas. Pero conviene también entender las características que definen cada uno de los componentes de estos elementos y ver los problemas que pueden generar.

## **El mercado de vivienda nueva**

El aumento en la producción de viviendas en los últimos años está provocando un aumento en el número de viviendas que son ofrecidas en el mercado de viviendas nuevas.

El proceso de comercialización de las viviendas nuevas pasa por distintas etapas y no coincide necesariamente con el momento en que es completada su edificación, por lo que los datos sobre la producción no son un indicador ajustado del volumen de viviendas que se ofertan y venden.

**Tabla 41 Evolución de las viviendas nuevas vendidas en el Municipio de Madrid y en su Área de Influencia.**

	<b>Total</b>		
	<b>Altura</b>	<b>Unifamiliar</b>	<b>Total</b>
1999	40.899	8.066	48.965
2000	30.579	4.598	35.177
2001	27.163	3.832	30.995
2002	27.860	3.856	31.716
<b>Total</b>	<b>126.501</b>	<b>20.352</b>	<b>146.853</b>

Fuente: Grupo I, Censos de Vivienda Nueva.

La media de viviendas nuevas vendidas para este periodo ha sido de 36.713, pero debemos tomar estos datos con precaución ya que es probable que el volumen sea mayor si consideramos el conjunto de la Comunidad. El 47% de estas viviendas se encontraban en el municipio de Madrid y el 53% en el área de influencia. El 14% de estas viviendas son unifamiliares, situadas preferentemente en el área de influencia del municipio de Madrid. A

lo largo de los últimos 4 años decae el número de estas viviendas nuevas vendidas en un 36,5%, afectando más al área de influencia que a la capital.

## **El mercado de vivienda usada**

Si el volumen de las hipotecas ha venido aumentando en los últimos años y el de viviendas nuevas parece que ha descendido en los últimos años es fácil concluir que las viviendas usadas vendidas en los últimos años han aumentado. Hay que distinguir entre las viviendas que se compran o venden en un periodo más o menos largo en el tiempo y el volumen de viviendas que se ofertan en un momento concreto.

La tasa de vivienda usada en oferta en el mes de marzo de 2003 era del 0,6% sobre el total del parque. Esta tasa ha descendido desde el 1,6% que se detectó en la encuesta de 1997. Los ciclos del mercado hacen que varíe bastante el volumen de viviendas ofertadas en cada momento del año. Pero en cualquier caso la encuesta de oferta nos sirve para caracterizar las viviendas usadas ofertadas, en su distribución territorial, en su tamaño y en su precio.

**Tabla 42 Distribución Territorial de la tasa de Viviendas usadas en oferta.**

<b>Zonas estudiada</b>	<b>Tasa Viviendas en Oferta</b>
Almendra Central del Municipio de Madrid	0,6
Periferia Noroeste del Municipio de Madrid	0,6
Periferia Sureste del Municipio de Madrid	0,6
Corona Metropolitana Noroeste	0,9
Corona Metropolitana Sureste	0,5
Área de Tensión	0,8
<b>Total Comunidad de Madrid</b>	<b>0,6</b>

Fuente : Encuesta sobre la Oferta Territorializada del mercado residencial de segunda mano y alquiler en la Comunidad de Madrid, 2003

Estas tasas se refieren al conjunto de la vivienda usada, independientemente de su régimen de tenencia. La tasa de vivienda usada ofertada es bastante homogénea en el territorio, salvo en el caso de la Corona Noroeste y el Área de Tensión que es superior, y en la Corona Sureste que es algo inferior a la media de la Comunidad. Tal vez, esta tasa guarde una estrecha relación con la movilidad de los hogares.

El mercado de alquiler representa una proporción muy reducida, aunque su distribución territorial es muy heterogénea y hay zonas en las que apenas existe oferta de estas viviendas como por ejemplo las Coronas Este y Sur Metropolitanas.

De cualquier modo cabe señalar que las zonas que cuentan con una proporción inferior a la media de la Comunidad de viviendas ofertadas en propiedad son la Almendra Central y la Periferia Noroeste dentro del municipio de Madrid, la Corona Metropolitana Noroeste y el Área de Tensión Norte, pero aún así mantienen proporciones muy altas.

El 74,7% de las viviendas que se ofertan de segunda mano se encuentran en buen estado y disposición de ser ocupadas de manera inmediata. Sin embargo esta proporción desciende en el caso de las viviendas ofertadas en propiedad al 72,1%. Una parte de este submercado necesita algún tipo de reforma que encarece el precio final que los compradores pagaran por ella. Sin embargo, en el momento de la encuesta se daba una enorme fluidez del mercado puesto que el 54,8% de las viviendas ofertadas en propiedad llevaba en oferta menos de un mes y el 92,6% menos de seis meses. Ese tiempo tan corto podría ser la razón de que el 45,2% de las que se ofertan en propiedad se encuentren ocupadas en el momento de la oferta

Se está dando una ampliación de las tipologías residenciales ofertadas. Los pisos en bloque, bien sean en manzana cerrada (33,9%) o en bloque aislado (29,7%) siguen constituyendo el grueso de la oferta, mientras que el piso en una urbanización es algo menor (18,7%). Sin embargo aumenta la oferta de unifamiliares, tanto aislados (6,4%) como adosados (8,1%) es superior a su distribución proporcional en el parque de viviendas, debido seguramente a que su proceso de venta es más lento. Este reparto se encuentra más diversificada en el caso de las viviendas que se ofertan en propiedad que en aquella ofertadas para alquiler.

Se trata además de viviendas bastante jóvenes de las cuales un tercio se han construido a partir de 1991. Apenas existen viviendas ofertadas anteriores a 1970, y la mayor parte de las mismas se localizan en la zona central del territorio, en los cascos antiguos y especialmente de la capital.

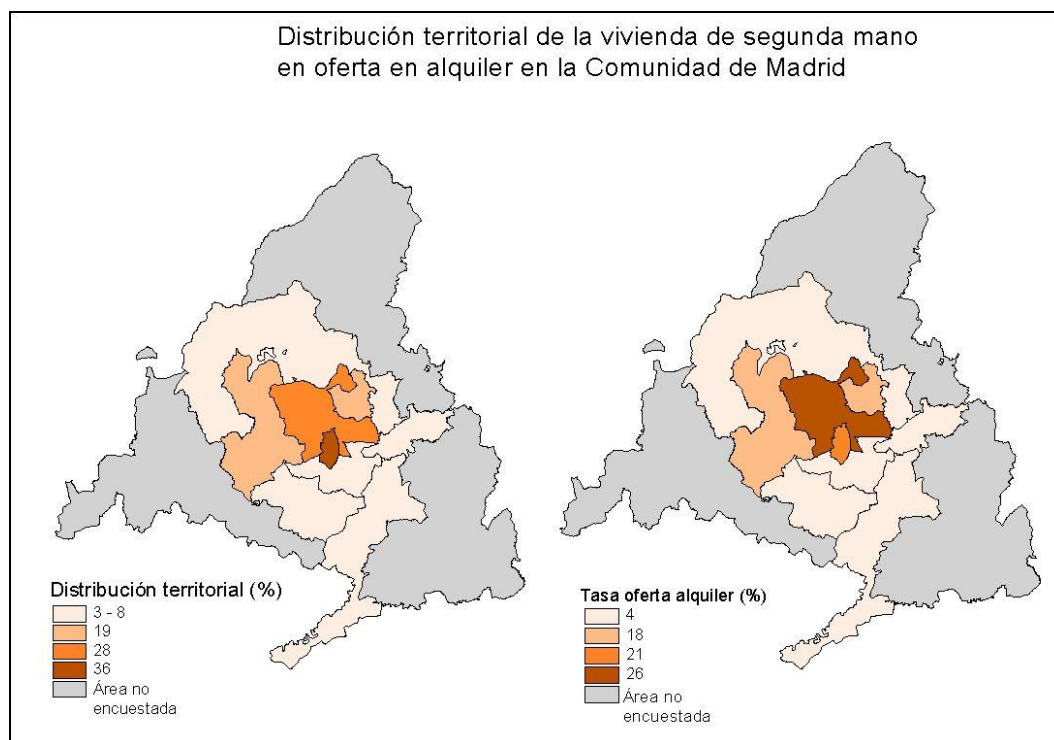
## **El mercado de vivienda en alquiler**

Ya habíamos señalado que únicamente el 12,4% de las viviendas que se localizaron en oferta en el momento de la encuesta estaban siendo ofertadas en régimen de alquiler. En el caso de este tipo de viviendas las variaciones en los distintos periodos anuales son

bastante más acusadas que en el caso de las viviendas en venta. Los hogares que habitan estas viviendas son más propensos a los cambios residenciales, cambios que en muchos casos responden a unos ciclos que bastante tienen que ver con el curso años escolar.

La tasa de oferta en alquiler es mucho menor que la oferta en venta. La escasez de este tipo de viviendas es especialmente llamativa en un contexto social definido por el bloqueo en la emancipación de los jóvenes y con saldos migratorios positivos. Esta situación se agrava por una distribución espacial enormemente segmentada.

**Mapa 10. Oferta de vivienda en alquiler**



Fuente : Encuesta de oferta de vivienda usada y alquiler, 2003

Estas viviendas se concentran mayoritariamente en la Almendra Central y en la Periferia y Corona Noroeste. Los demandantes que quieren o necesitan acceder a este mercado se ven obligados a adaptarse a esta distribución o a utilizar otras alternativas.

### **3.6. Precios.**

#### **La estructura de precios de las viviendas en la actualidad.**

Los datos disponibles de precios más recientes son los que se obtienen a partir de de la Encuesta de Oferta de Vivienda Usada que se realizó en los primeros meses del año 2003. El problema es que esta fuente únicamente refleja la estructura de precios de la vivienda de segunda mano. De cualquier modo es interesante señalar que en torno al 21% de estas viviendas se encontraban por debajo de los 156.263 € (26 millones de pesetas).

Para el conjunto de las viviendas los últimos datos disponibles desagregados territorialmente son los referentes al año 2000.

Para valorar la estructura de precios de 2003 se pueden comparar con la que existía en el año 2000. En este año un 75,5% de todas las viviendas que fueron ofertadas, tanto nuevas como usadas, se encontraban por debajo de los 150.253€ (25 millones de pesetas). Aunque son fuentes distintas y además en la estructura de 2003 no se están considerando nada más que las viviendas usadas, y su comparación siempre es problemática, no cabe duda que están mostrando una tendencia alcista que se expresa en los últimos datos que manifiestan una elevada concentración de precios en niveles más elevados que en el año 2000.

Existen diferencias territoriales que conviene señalar. En el Noroeste la proporción de viviendas de precios en los tramos más elevados es superior a la que se da en la zona Sureste. Esta diferencia aparece claramente al comparar los precios medios de cada una de las zonas. El municipio de Madrid tiene el precio medio por metro cuadrado más elevado (1.530€). Sin embargo debemos señalar que su estructura de precios está bastante diversificada y que cuenta con un porcentaje mayor de viviendas en los tramos inferiores que otras zonas de la Corona y del Área de Tensión.

Le sigue la Corona Oeste (1.422€) y la Corona Norte (1.372€). En estas zonas los porcentajes de viviendas en los tramos más bajos son muy inferiores al resto de la Comunidad. El precio medio de las Áreas de Tensión Oeste y Norte son iguales (1000 €) similares a los de la corona Sur (999 €) y algo superiores a los del (973,96€), todos ellos con estructuras de precios muy concentradas en los tramos más bajos.

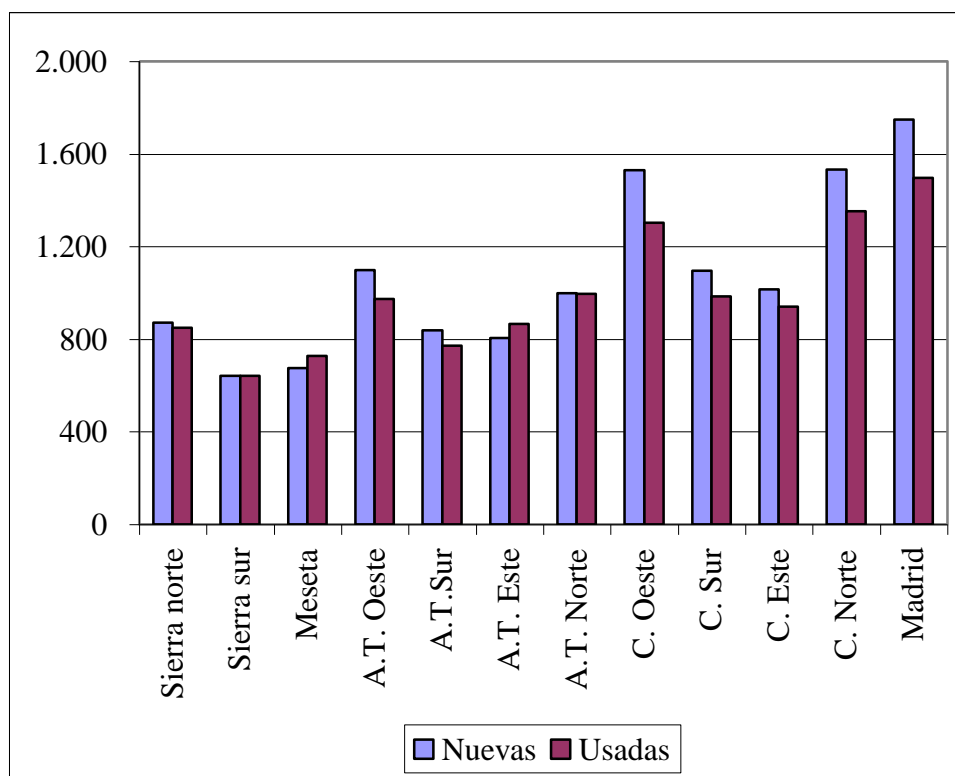
**Tabla 43 Distribución de las viviendas por tramos de precios en el año 2000 en cada una de las zonas de la Comunidad de Madrid.**

Precios	Madrid	C. Norte	C. Este	C. Sur	C. Oeste	A.T. Norte	A.T. Este	A.T. Sur	A.T.Oeste	Resto	Total
<60.101€ (10mill)	6,9	2,1	6,5	9,5	1,1	2,6	9,2	17,4	5,0	10,6	<b>7,3</b>
60.101-90.151€ (10-15 mill)	32,5	18,2	49,6	60,1	7,5	36,1	33,7	41,1	35,2	37,4	<b>37,1</b>
96.162-120.202€ (16-20 mill)	19,9	22,8	24,5	18,2	10,6	20,5	22,3	14,8	17,4	19,3	<b>19,1</b>
126.212-150.253€ (21-25 mill)	13,7	19,1	7,4	6,7	14,9	8,9	14,7	14,2	12,7	12,6	<b>12,1</b>
156.263-180.303€ (26-30 mill)	8,1	13,7	5,2	2,8	15,3	7,9	10,5	8,1	8,9	8,6	<b>7,8</b>
186.313-210.354€ (31-35 mill)	5,6	6,6	3,5	1,3	13,3	7,8	4,5	2,1	7,5	4,7	<b>5,2</b>
216.364-240.404€ (36-40 mill)	3,5	4,4	1,8	0,8	11,6	9,3	3,1	1,1	3,9	2,3	<b>3,4</b>
246.414-300.506€ (41-50 mill)	4,2	3,6	0,9	0,5	9,56	3,6	1,7	1,1	5,2	1,9	<b>3,4</b>
306.516-360.607€ (51-60 mill)	2,1	3,3	0,4		7,2	1,6	0,1	0,1	2,2	1,0	<b>1,9</b>
366.617-420.708€ (61-70 mill)	1,3	1,6	0,1	0,0	3,5	0,4	0,1		0,9	0,3	<b>1,0</b>
>o = 426.718€ (71 mill)	2,2	4,7	0,1		5,5	1,1	0,2	0,1	1,0	1,3	<b>1,7</b>
Total	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	<b>100</b>

Fuente: Elaboración propia a partir de las tasaciones facilitadas al Ministerio de Fomento.



Gráfico 20 Precio de las viviendas nuevas y usadas en cada una de las zonas de la Comunidad de Madrid en el año 2000. (Euros)



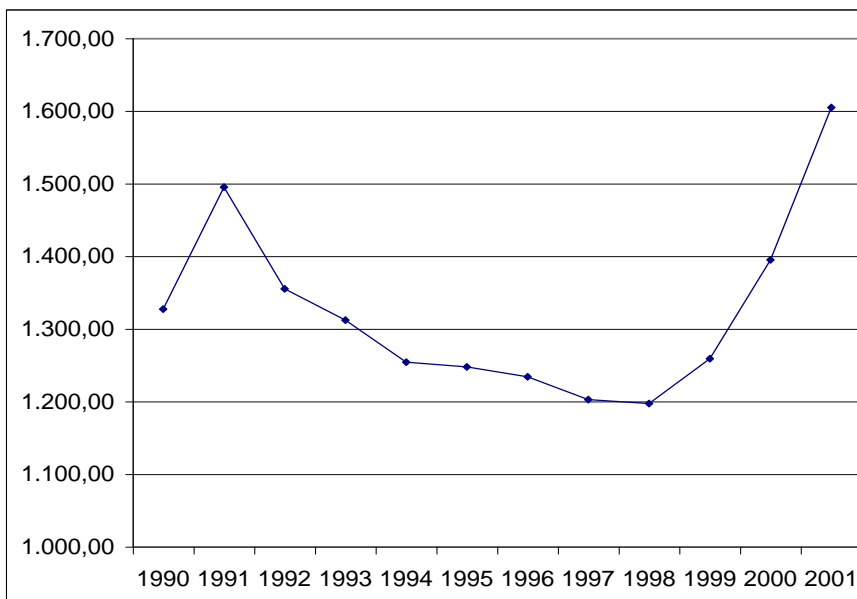
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Fomento.

Los precios medios de vivienda nueva en general son más elevados que los precios de vivienda usada. Las diferencias son más acusadas en el municipio de Madrid, la Corona Oeste y la Norte y el Área de Tensión Oeste.

### **Evolución de los precios en los últimos años.**

En los últimos años estamos presenciando una escalada en los precios que puede tener consecuencias muy negativas en la accesibilidad a la vivienda de los hogares. Los precios en euros constantes de 2001 muestran la evolución real que se ha venido experimentando. Ateniéndonos a estos datos, la tasa de crecimiento real ha sido para el conjunto del periodo de un 20,9%.

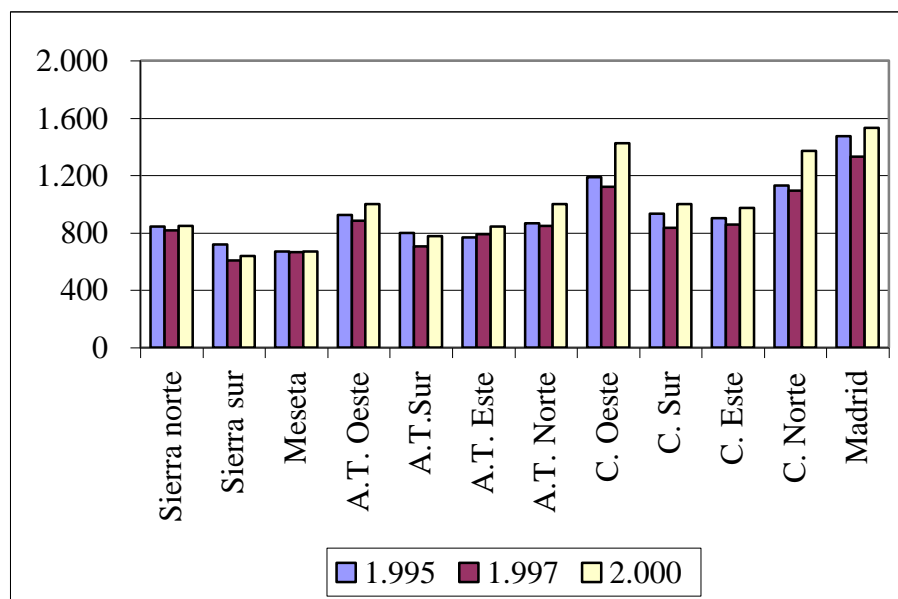
**Gráfico 21 Evolución del precio medio del metro cuadrado de las viviendas en euros constantes de 2001 en la Comunidad de Madrid. Medias Anuales.**



Fuente: Ministerio de Fomento.

Hay dos periodos diferenciados en cuanto a la evolución de los precios en los doce últimos años. El primero, desde 1991 hasta 1998 con tasas de incremento negativas. Hasta este momento el precio de la vivienda ha ido disminuyendo hasta situarse en los 1.197 € constantes (199.191 pesetas) en 1998. A partir de entonces la tendencia se invierte y la tasa de incremento real entre 1998 y 2001 asciende al 34,0%. El resultado es un precio medio del metro cuadrado en 2001 de 1.605 € (267.023 pesetas). Estos crecimientos han sido todavía mayores en el último año ya que entre el tercer trimestre de 2001 y el tercer trimestre de 2002 los precios han tenido una tasa de crecimiento real del 18,7% en tan solo un año.

**Gráfico 22 Evolución de los precios medios del metro cuadrado de las viviendas en cada una de las zonas de la Comunidad de Madrid, 1995-2000. (Euros constantes a 2000).**



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos facilitados por el Ministerio de Fomento.

Las zonas con las tasas de incremento reales más elevadas entre 1997 y 2000 han sido la Corona Oeste (26,9%), la Corona Norte (25,4%), la Corona Sur (19,6%), el Área de Tensión Norte (17,6%) y el municipio de Madrid (15,1%). En el extremo opuesto se encuentran la Sierra y la Meseta.

### **Los precios de la vivienda en alquiler.**

El precio medio del alquiler mensual de la vivienda usada en oferta se sitúa en los 1.103€, o lo que es lo mismo 183.530 pesetas. Pero este precio medio tiene una enorme desviación típica, con lo que es más útil analizar la estructura de precios de la oferta de vivienda en alquiler.

Apenas existe oferta de viviendas por debajo de los 601€ (100.000 pesetas), y es sorprendente que el grupo mayoritario es el que se encuentra por encima de los 1.202€ (200.000 pesetas), seguido de la oferta entre 757 y 901 € (126.000 y 150.000 pesetas).

En el municipio de Madrid la tasa de viviendas ofertadas por debajo de los 601 € es inferior incluso a la de la media de la Comunidad, especialmente en el caso de la Almendra

Central y de la Periferia Noroeste. Estas zonas son a su vez las que cuentan con una mayor proporción de viviendas más caras.

**Tabla 44 Precio de la vivienda usada ofertada en alquiler según su localización territorial en marzo de 2003.**

<b>Alquiler Mensual</b>	<b>Almendra</b>	<b>P. Noroeste</b>	<b>P. Sureste</b>	<b>M. Madrid</b>	<b>C. Noroeste</b>	<b>C. Sureste</b>	<b>A. tensión</b>	<b>CAM</b>
306-360 € (51-60 mil pts)	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>	1,2	0,0	0,0	<b>0,2</b>
366-480 € (61-80 mil pts)	2,0	0,0	0,0	<b>1,0</b>	1,2	21,3	13,5	<b>2,6</b>
486-601 € (81-100 mil pts)	2,8	5,0	8,3	<b>4,3</b>	8,1	19,7	16,7	<b>6,3</b>
607-751 € (101-125 mil pts)	21,5	13,1	25,6	<b>18,7</b>	18,4	27,2	22,0	<b>19,2</b>
757-901 € (126-150 mil pts)	25,9	18,1	24,4	<b>22,7</b>	24,7	22,0	31,3	<b>23,3</b>
907-1.051 € (151-175 mil pts)	10,6	9,0	16,9	<b>10,7</b>	11,4	0,0	5,5	<b>10,1</b>
1.057-1.202 € (176-200 mil pts)	11,8	14,0	0,0	<b>11,3</b>	8,8	4,1	5,5	<b>10,2</b>
Más de 1.202 € (200 mil pts)	25,3	40,8	24,8	<b>31,3</b>	26,4	5,7	5,6	<b>28,1</b>
Total	100	100	100	100	100	100	100	100

Fuente: Encuesta de la Oferta de Vivienda Usada de la comunidad de Madrid, 2003.

La problemática de la vivienda en alquiler, a parte de que la tasa de oferta bajo este régimen sea muy reducida, radica en su fuerte segmentación territorial a lo que se añade el hecho de que las zonas que cuentan con mayor oferta de vivienda en alquiler son las zonas con los precios más elevados. Estos elevados precios traen consigo problemas como el hacinamiento de algunos hogares que se ven obligados a vivir en esa situación para poder hacer frente al pago de las viviendas.

## **4. DEMANDA DE VIVIENDA EN MADRID.**

---

### **4.1 Cuantificación de la demanda**

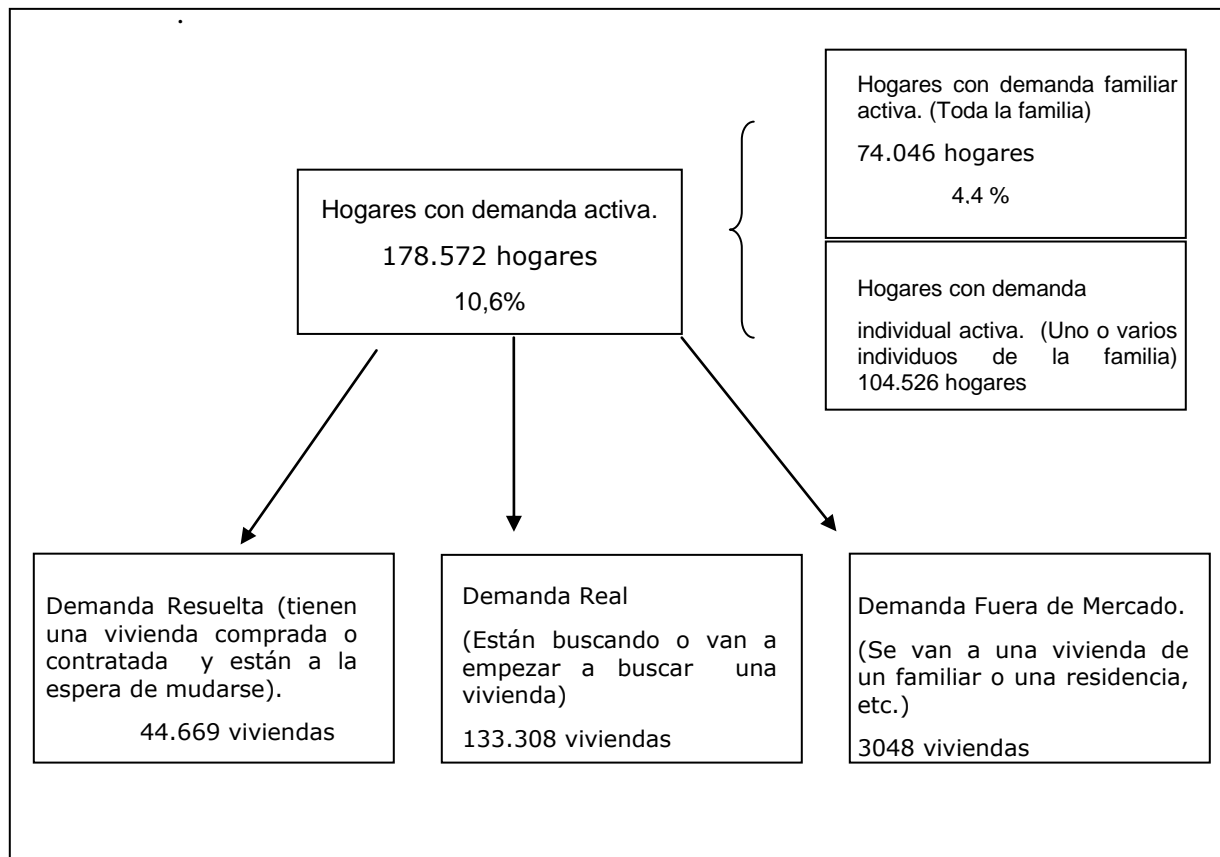
Demanda es un término mercantil que significa en este caso la puesta en marcha de un proyecto de cambio residencial con las condiciones adecuadas para afrontar con éxito dicho proyecto. Es lo que se denomina demanda activa compuesta por quienes piensan cambiarse de vivienda en un plazo máximo de dos años. Dentro de la demanda activa se distingue entre demanda resuelta -aquellos hogares que ya han encontrado su vivienda y están a la espera de que les den las llaves- y la real –que serían aquellos que piensan cambiarse antes de dos años pero no han encontrado aún su vivienda. En esta concepción se quedan fuera sectores de población en situación de necesidad que no pueden convertirse en demandantes y que serían objeto de una política residencial que trate de satisfacer las necesidades de vivienda de toda la población.

Contabilizar la demanda es un asunto bastante complejo, en primer lugar porque tiene una expresión temporal desigual y en segundo lugar porque responde a objetivos y a

sujetos diferentes que conviene distinguir. En la encuesta de Demanda en cuyos datos se apoya esta Propuesta, se ha tratado de caracterizar a los hogares demandantes y a las viviendas demandadas, entender los motivos que influyen en la localización y establecer la relación entre el origen y el destino de la demanda.

Frente a un reparto de demanda similar entre la demanda familiar y la individual en la Encuesta de Demanda de 1997, la distribución de la demanda de los 178.572 hogares demandantes de Enero del 2003 supone que la demanda individual existente represente el 6,2% del total de hogares madrileños, y que la demanda familiar exprese el 4,4% de dichos hogares. Un 10,6% de los hogares madrileños son demandantes de vivienda.

**Cuadro 2 Clasificación y cuantificación de la demanda activa en la Comunidad de Madrid en 2003.**

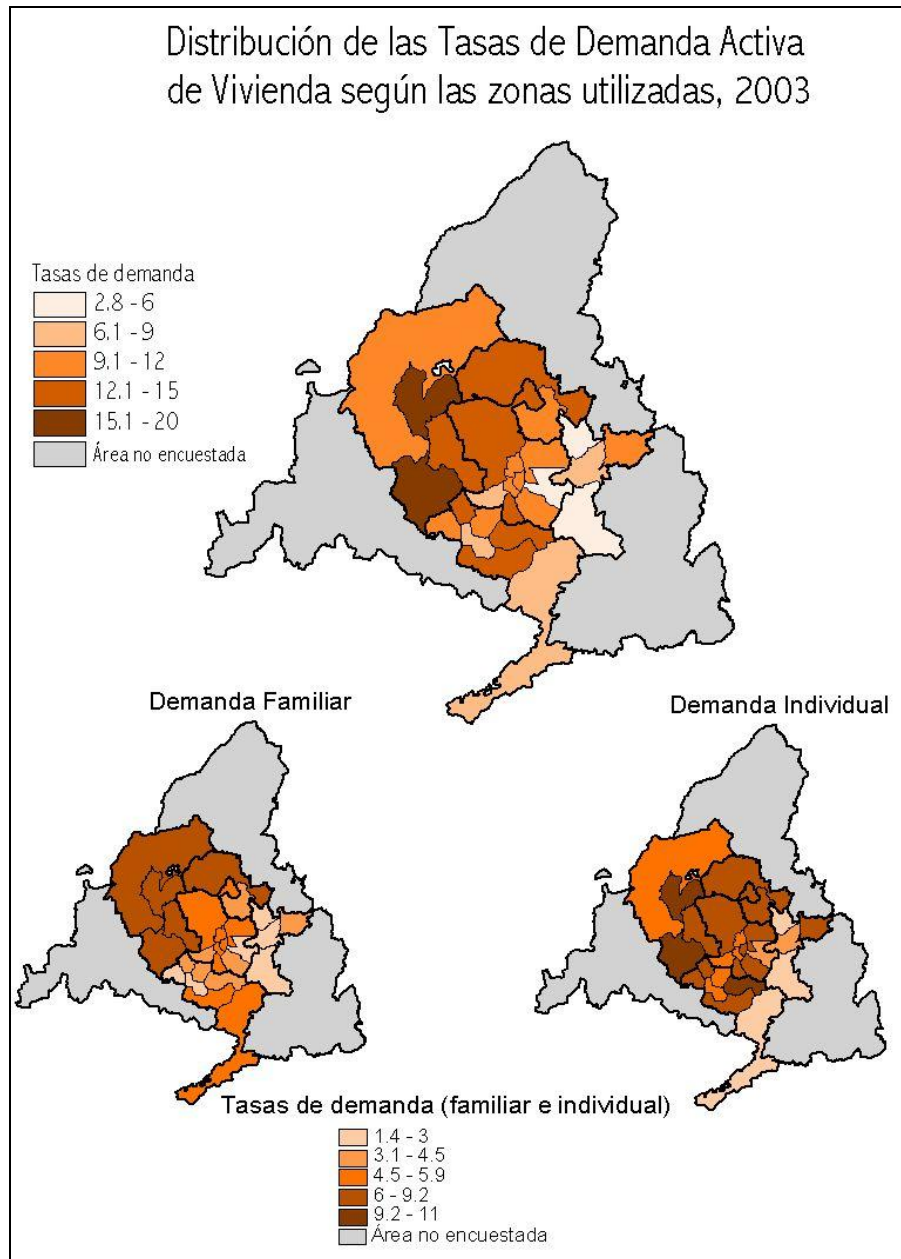


Fuente: Encuesta de Demanda, 2003.

La distribución de la demanda por zonas muestra que se da una mayor demanda individual que familiar en las periferias de Madrid y en la Corona Metropolitana, que es

donde actualmente se encuentran proporcionalmente más jóvenes que se emancipan, mientras que esa demanda individual se iguala a la familiar en la Almendra, y es inferior en el Área de Tensión en la que hay una mayoría de familias jóvenes.

**Mapa 11 Distribución de las Tasas de Demanda Activa de Vivienda (Total, Familiar e Individual) en la Comunidad de Madrid según las zonas utilizadas en la encuesta, 2003**



## **4.2 Motivos de la demanda**

A través de los motivos se puede llegar a establecer las razones que explican porqué un hogar o una persona se convierte en un demandante de vivienda.

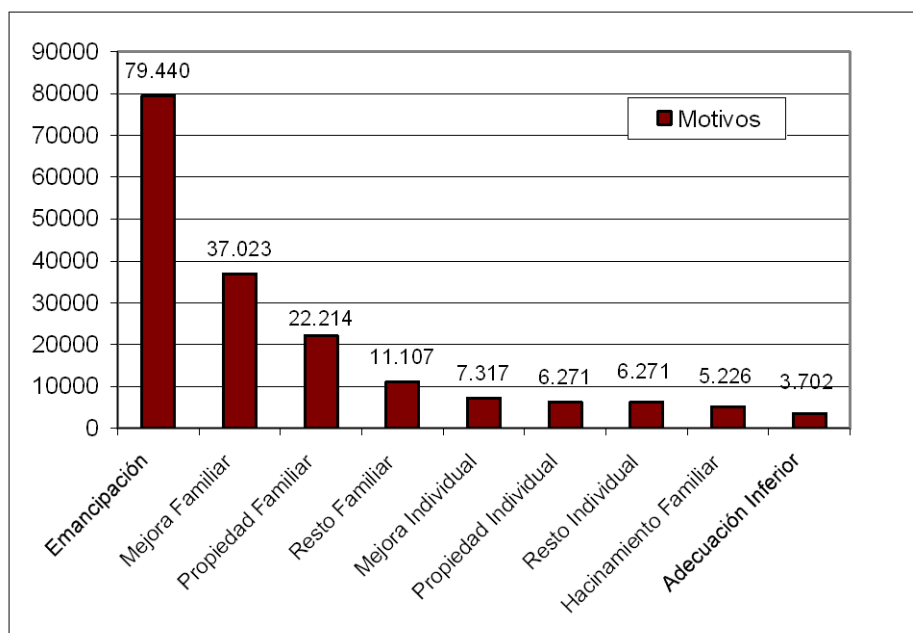
La demanda familiar puede ser agrupada en dos grandes tipos de motivos: la demanda por adecuación o mejora (50%) y la demanda para ser propietarios (30%). El resto de motivos son muy poco representativos, no alcanzan el 5%. Si se compara esta estructura con la analizada en el año 1997, no aparecen apenas diferencias. En el año 1997 la proporción de adecuación mejora era del 47%, y la de compra del 27%. Aunque sí conseguían una mayor representatividad algunos motivos como eran la adecuación inferior (7%), el salir de la precariedad (7%) y la inversión (6%). De alguna manera se podría entender que en el año 2003 se ha simplificado la diversidad de motivos de los demandantes familiares, pero la estructura básica se mantiene, e incluso se ha reforzado haciéndose más mayoritaria.

En la demanda individual, el motivo mayoritario es la emancipación. En el año 2003 este motivo acaparaba el 76% de los demandantes individuales, mientras que en el año 1997 era algo inferior, del 73%. La siguiente razón en importancia es actualmente la de adecuación /mejora con el 7%, porcentaje idéntico en los dos años. Sin embargo, en el año 1997 hubo casi un 11% de demandantes individuales que señalaban la resolución del hacinamiento familiar como principal causa de la demanda. Este motivo se ha reducido notablemente (5%) en el año 2003. La distribución de la demanda individual se mantiene en este período, salvo en lo que se refiere a la problemática del hacinamiento familiar que parece que ha experimentado una notable mejoría.

Para tener una visión global de la demanda residencial, se puede agrupar los motivos para el conjunto. Como se puede ver, el 44,5% de los demandantes tienen como razón la emancipación, y el 21% la mejora residencial de la familia. El tercer grupo, es el de los demandantes familiares que viven en alquiler, pero que quieren pasar a la propiedad, aunque este grupo queda alejado de los otros.



Gráfico 23 Motivos agrupados para el conjunto de la Demanda Activa Total



Fuente: Encuesta de Demanda, 2003

Para caracterizar la realidad del mercado residencial madrileño es fundamental comprender estos resultados, que llevan a considerar que el proceso de emancipación de los jóvenes, y todo lo que conlleva, constituye el proceso social con mayor influencia en el proceso de constitución de la demanda en la actualidad. La demografía es nuevamente uno de los componentes decisivos que nos permite comprender el mercado residencial madrileño. El peso de la demanda familiar por mejora, que tradicionalmente constituye uno de los factores decisivos en el proceso de configuración del mercado, ocupa un segundo lugar en la actualidad.

### 4.3 Pautas de movilidad territorial de los demandantes de vivienda

La tendencia general de los demandantes es a buscar una vivienda en el entorno del lugar en el que residen, siempre que sea posible. No obstante, se observan algunas pautas de movilidad territorial que definen una gran parte de las estrategias de acceso a la vivienda que están condicionando y a la vez configurando la distribución de la oferta en el territorio de la Comunidad de Madrid. Entre las más importantes se podrían señalar:

1. La endogamia residencial define el deseo y la estrategia de acceso a la vivienda en la gran mayoría de los demandantes. La endogamia residencial es mayor en el Municipio de Madrid y en las Coronas Metropolitanas más consolidadas.
2. Existe un criterio de cercanía que se traslada a las áreas más próximas de los lugares en los que se produce la demanda. Si existen dificultades o imposibilidad de acceso a la vivienda dentro del mismo municipio, se acudirá a los municipios cercanos, y a las zonas periféricas de estos municipios. Es muy extraño el salto desde una zona extrema a otra, la proximidad es un criterio que se baraja permanentemente.
3. Se mantiene la vuelta de una parte de los demandantes al Municipio de Madrid, o dicho de otro modo, hay una demanda que se está generando habitualmente en los municipios metropolitanos y en sus áreas de tensión que intenta retornar al Municipio de Madrid.
4. Se produce un proceso de descentralización residencial, desde la proximidad, que en cualquier caso está provocando el desarrollo de algunos municipios periféricos situados en la cercanía de zonas con un volumen importante de demanda.
5. Este proceso de descentralización, desde la cercanía, está atravesando los límites provinciales en algunas zonas, especialmente en dirección a Guadalajara y Toledo.

Tabla 45 Matriz origen-destino de la demanda activa en cada una de las zonas de la Comunidad de Madrid.

Origen/Destino	Resto Comunidad	Á. T. Oeste	Á. T. Sur	Á. T. Este	A. T. Norte	C. Oeste	C. Sur	C. Este	C. Norte	M. Madrid	Otra Provincia	Total
Sierra Norte	<b>66,7</b>	2,6	0,0	0,0	0,0	0,9	0,0	0,0	0,9	23,3	5,7	100,0
Á. T. Oeste	2,9	<b>83,6</b>	0,0	0,0	0,0	1,1	0,0	0,0	0,0	11,4	1,1	100,0
Á. T. Sur	2,3	0,0	<b>63,2</b>	0,0	1,0	0,8	2,3	1,0	0,0	17,2	12,3	100,0
Á. T. Este	0,0	23,8	1,9	<b>53,5</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	3,8	15,3	1,6	100,0
A. T. Norte	4,1	0,0	0,0	0,0	<b>59,2</b>	0,0	0,0	8,2	19,7	2,2	6,6	100,0
C. M. Oeste	0,0	2,4	0,0	0,0	0,0	<b>77,0</b>	2,5	0,0	0,0	11,7	6,4	100,0
C. M. Sur	0,6	0,7	5,1	0,0	0,0	0,9	<b>81,2</b>	0,4	0,0	6,5	4,6	100,0
C. M. Este	0,0	0,8	0,3	5,0	0,0	0,0	0,5	<b>70,7</b>	0,3	6,5	15,9	100,0
C. M. Norte	4,3	0,0	0,6	0,0	4,2	0,3	0,5	0,6	<b>78,8</b>	10,2	0,5	100,0
M. de Madrid	0,6	0,9	1,3	0,5	0,2	1,1	2,2	1,3	1,2	<b>87,4</b>	3,3	100,0
<b>Total Comunidad</b>	2,1	4,0	3,1	1,0	1,0	6,6	16,4	4,7	4,3	52,3	4,5	100,0

Fuente: Encuesta de Demanda, 2003.

Tabla 46 Matriz origen-destino de la demanda activa en cada una de las zonas del municipio de Madrid.

Origen/ Destino	Almendra	P. Noroeste	. Sur	. Este	s / Nc	otal
<b>ALMENDRA CENTRAL</b>	63 ,3	7,5	,2	,4	9,7	00,0
<b>PERIFERIA NOROESTE</b>	7, 6	67, 9	,9	,9	7,7	00,0
<b>PERIFERIA SUR</b>	2, 7	3,3	2,1	,4	9,6	00,0
<b>PERIFERIA ESTE</b>	6, 4	7,3	1,8	6,6	,9	00,0
<b>TOTAL</b>	28 ,8	22, 8	3,1	,0	8,4	00,0

Fuente: Encuesta de Demanda, 2003.

## 4.4 Motivos de la localización de la vivienda

### Demanda familiar

El motivo fundamental de localización de la vivienda, son las buenas comunicaciones de la vivienda ya sean con el trabajo (28%) o las buenas comunicaciones en general (17%). Esto supone que casi el 50% de las familias plantea que este es el principal motivos para elegir una vivienda en una zona u otra de la Comunidad de Madrid. También es muy importante la cercanía de la familia (20%).

Tabla 47 Motivos de la localización de la vivienda. Demandada Familiar.

<b>Motivos de localización de la vivienda demandada (Respuesta Múltiple)</b>	
Bien comunicado con trabajo	28
Estar cerca de la familia	20
Buenas comunicaciones	17
Está acostumbrado	17
Le gusta / resulta agradable	15
Calidad residencial	14
Precio	11
Estar cerca de los amigos	10
No quiere cambiar	9
Céntrico, bien situado	8
Oferta comercial de servicios	6
Buen ambiente	5
Hay más viviendas del tipo buscado	4
Equipamiento para los niños	4
Seguridad	3
Ns/Nc motivo	3
Hay mucha oferta	2
Otro motivo	2

Fuente: Elaboración propia a partir de la encuesta de demanda

## **Demanda individual**

A diferencia de lo que sucedía con la Demanda Familiar el motivo principal de la localización de la vivienda individual es la cercanía de la familia, más de un 50% de los demandantes alega esta razón como el motivo fundamental para localizar su vivienda. Este resultado podría ser valorado como un indicador de la importancia que actualmente tiene la solidaridad familiar para apoyar el proceso de emancipación que intentan desarrollar los jóvenes demandantes individuales.

**Tabla 48 Motivos de la localización de la vivienda. Demanda individual.**

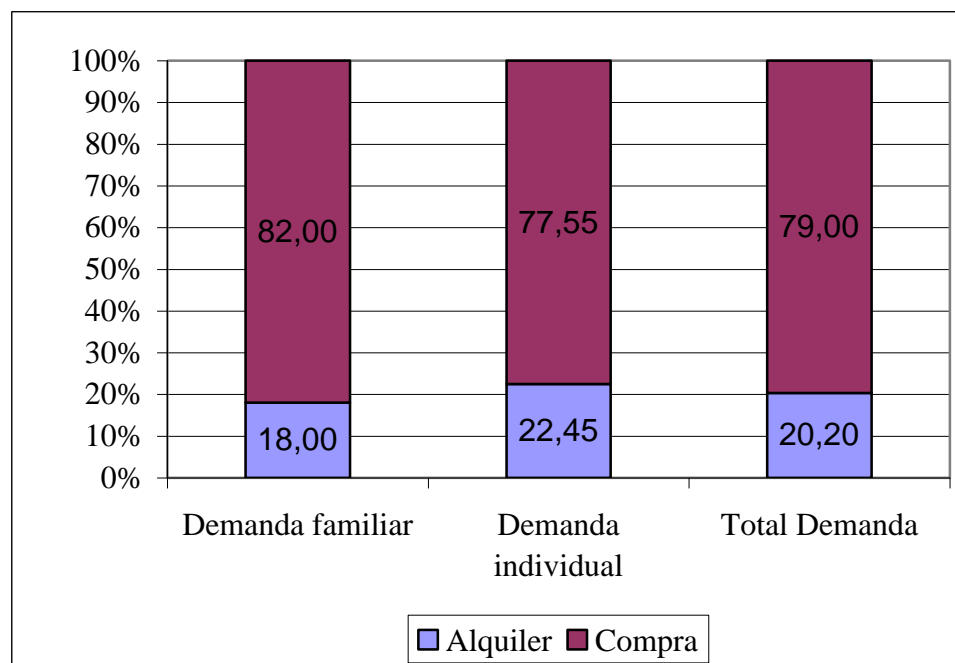
<b>Motivos o razones de la elección en la localización de la vivienda demandada</b>	
Estar cerca de la familia	50
Bien comunicado con trabajo	25
Estar cerca de los amigos	19
Precio	18
Buenas comunicaciones	16
Está acostumbrado	14
Le gusta / resulta agradable	13
Hay más viviendas del tipo buscado	9
No quiere cambiar	8
Calidad residencial	7
Hay mucha oferta	5
Céntrico, bien situado	5
Oferta comercial de servicios	3
Buen ambiente	3
Equipamiento para los niños	2
Otro motivo	2
Seguridad	1
Ns/Nc motivo	1

Fuente: Elaboración propia a partir de la encuesta de demanda

## Características de la vivienda demandada

La mayoría de los demandantes, tanto familiares como individuales, tratan de acceder al mercado de la vivienda a través de la propiedad. En el caso de la demanda familiar, el porcentaje del alquiler es del 18%, y en la demanda individual, del 22%. Estos datos llaman la atención, pues sabemos que casi el 34% de estos demandantes acabarán viviendo en viviendas alquiladas (datos censales).

Gráfico 24 Régimen de tenencia de al vivienda demanda.<sup>7</sup>



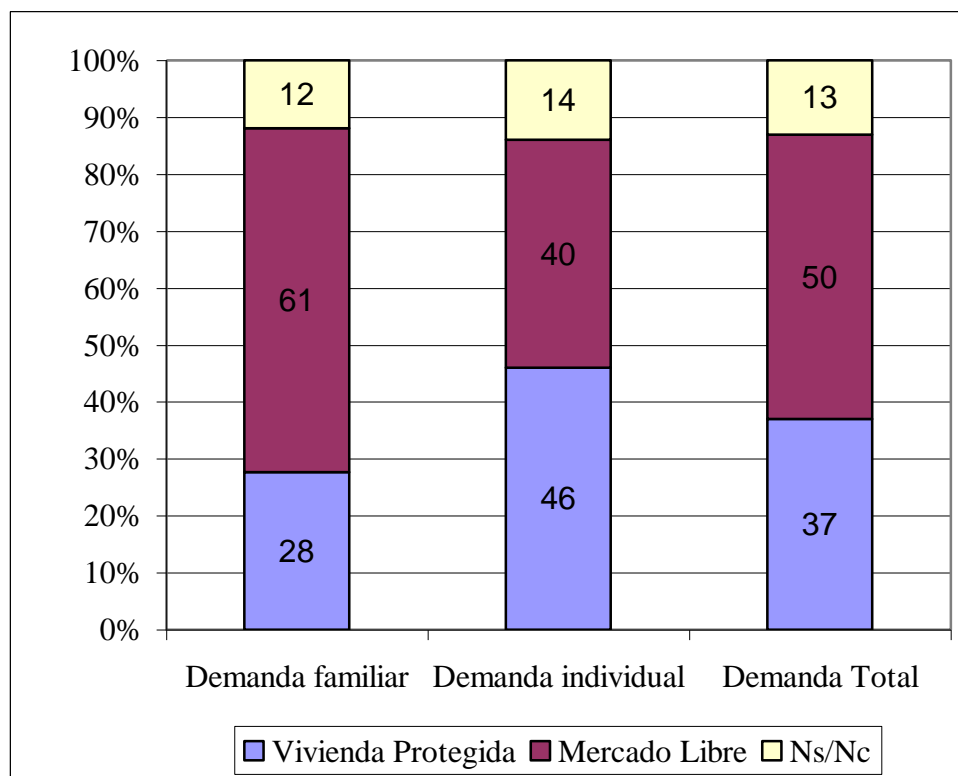
Fuente: Elaboración propia a partir de la encuesta de demanda

Algo parecido sucede con el régimen de protección de la vivienda, en este caso de los demandantes que intentarán acceder a la propiedad. En el caso de la demanda familiar el porcentaje de Vivienda Protegida es del 28%, y el de los demandantes individuales del

<sup>7</sup> Los porcentajes de respuestas “No sabe/ No contesta” son muy pequeños y se han repartido proporcionalmente en las dos categorías establecidas.

46%. Sin embargo, se ha construido el 15% de vivienda protegida sobre el total de las iniciadas.

**Gráfico 25 Demanda de viviendas de viviendas de protección oficial y demanda de viviendas en el mercado libre.**



Fuente: Elaboración propia a partir de la encuesta de demanda

## Superficie de la vivienda demandada

El 44% de la demanda total desea un piso que tenga entre 71 y 90 m<sup>2</sup>, seguidos de aquellos que desean una vivienda de 51 a 70 m<sup>2</sup> (27%). Lógicamente las familias demandan viviendas más grandes que los demandantes individuales.

El precio medio de la vivienda que pueden pagar sufre algunas variaciones entre los demandantes familiares e individuales. En el caso de la demanda familiar, el precio medio que pueden pagar por el alquiler es de 80.000 pesetas (480€), y de los demandantes individuales de 70.000 pesetas (420€), aunque existen un porcentaje muy significativo de ambos demandantes que no pueden llegar a estas cantidades.



**Tabla 49 Superficie de la vivienda demandada.**

Superficie de la vivienda demandada			
	Demanda familiar	Demanda individual	total
Hasta 50 m <sup>2</sup>	3	4	4
De 51 a 70 m <sup>2</sup>	18	35	27
De 71 a 90 m <sup>2</sup>	40	48	44
De 91 a 120 m <sup>2</sup>	27	11	19
De 121 a 150 m <sup>2</sup>	5	0	3
De 150 a 200 m <sup>2</sup>	3	0	2
De 201 a 250 m <sup>2</sup>	0	0	0
Mas de 250 m <sup>2</sup>	1	0	0
Ns/Nc	3	2	2

**Tabla 50 Precio que estarían dispuestas a pagar las familias demandantes por el alquiler de una vivienda según el tipo de demanda**

	Demanda Familiar	Demanda Individual
Hasta 35 mil pesetas	3	5
36-45 mil pesetas	4	5
46-50 mil pesetas	13	16
51-60 mil pesetas	11	17
61-80 mil pesetas	30	31
81-100 mil pesetas	20	13
101-125 mil pesetas	5	5
126-150 mil pesetas	6	2
151-175 mil pesetas	3	--
176-200 mil pesetas	1	1
Ns/Nc	4	6
MEDIA	80.000	71.000

Fuente: Encuesta de Demanda, 2003

En el caso de la propiedad, el precio medio se situaba en 29 millones (174.290€) en los demandantes familiares, y en 24 millones (144.240€) en los demandantes individuales. Nuevamente la dispersión de la renta de los hogares, y en consecuencia, la de sus posibilidades de pago hacen que el esfuerzo de accesibilidad de estos demandantes varíe notablemente.

**Tabla 51 Precio que estarían dispuestas a pagar las familias demandantes por la compra de la vivienda demandada**

	<b>Demanda Familiar</b>	<b>Demanda Individual</b>
Menos de 10 millones pta	2	0
Entre 10 y 15 millones pta	9	17
Entre 16 y 20 millones pta	23	33
Entre 21 y 25 millones pta	13	18
Entre 26 y 30 millones pta	19	14
Entre 31 y 35 millones pta	7	5
Entre 36 y 40 millones pta	8	2
Entre 41 y 50 millones pta	5	1
Entre 51 y 60 millones pta	2	---
Entre 61 y 70 millones pta	1	0
Más de 70 millones pta	2	0
Ns/Nc	10	10
<b>PRECIO MEDIO</b>	29 Millones ptas	24 Millones ptas

Fuente: Encuesta de Demanda, 2003

Efectivamente, el esfuerzo de accesibilidad de los demandantes familiares que desean acceder al mercado de la vivienda a través de la propiedad, varía inversamente proporcional al nivel de renta. Es decir, a mayor nivel de renta menor esfuerzo de accesibilidad, en las propias condiciones que están proponiendo los demandantes familiares. Y por el contrario, a menor nivel de renta mayor esfuerzo, llegando el mismo a niveles insostenibles como el 87% en los hogares con menos de millón y medio, o del 62% en los que tienen ingresos comprendidos entre el millón y medio y los dos millones y medio de pesetas.

En el caso de la demanda individual sucede exactamente lo mismo, aunque curiosamente los esfuerzos de accesibilidad de estos demandantes se reducen en comparación con los demandantes familiares. Siendo del 80,5% en lo que tienen ingresos por debajo del millón y medio, y del 60% en los que se sitúan entre el millón y medio y los dos millones y medio.

**Tabla 52 Cálculo del esfuerzo de accesibilidad de las familias demandantes**

	Menos de 1.500.000 pts	De 1.500.000 a 2.499.999 pts	De 2.500.000 a 3.499.999pts	De 3.500.000 a 4.499.999 pts	De 4.500.000 a 5.499.999 pts	De 5.500.000 a 7.499.999 pts	De 7.500.000 a 9.999.999 pts	10 millones y más
Renta familiar	9.000 €	12.020 €	18.000 €	24.040 €	30.050 €	39.065 €	51.086 €	60.101 €
Precio vivienda	126.212 €	132.222 €	150.253 €	168.283 €	168.283 €	204.344 €	258.435 €	246.414 €
Capital	95.921 €	95.200 €	100.670 €	109.384 €	107.701 €	106.259 €	149.892 €	128.135 €
Años	22	23	23	23	23	23	23	23
Nº pago/año	12	12	12	12	12	12	12	12
Tipo interes	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
<b>Cuota mes</b>	<b>655 €</b>	<b>637 €</b>	<b>673 €</b>	<b>732 €</b>	<b>720 €</b>	<b>711 €</b>	<b>1.003 €</b>	<b>857 €</b>
<b>Cuota Bruta año</b>	<b>7.863 €</b>	<b>7.641 €</b>	<b>8.080 €</b>	<b>8.779 €</b>	<b>8.644 €</b>	<b>8.529 €</b>	<b>12.031 €</b>	<b>10.284 €</b>
<b>% Renta famil</b>	<b>87,4%</b>	<b>63,6%</b>	<b>44,9%</b>	<b>36,5%</b>	<b>28,8%</b>	<b>21,8%</b>	<b>23,5%</b>	<b>17,1%</b>

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la Encuesta de Demanda, 2003

**Tabla 53** Calculo del esfuerzo de accesibilidad de los demandantes individuales

	Menos de 1.500.000 pts	De 1.500.000 a 2.499.999 pts	De 2.500.000 a 3.499.999pts	De 3.500.000 a 4.499.999 pts	De 4.500.000 a 5.499.999 pts	De 5.500.000 a 7.499.999 pts	De 7.500.000 a 9.999.999 pts	10 millones y más
Renta familiar	9.000 €	12.020 €	18.000 €	24.040 €	30.050 €	39.065 €	51.086 €	60.101 €
Precio vivienda	114.192 €	120.202 €	132.223 €	144.242 €	150.253 €	156.263 €	150.253 €	186.313 €
Capital	90.212 €	96.162 €	103.134 €	106.739 €	103.675 €	118.760 €	120.202 €	149.050 €
Años	24	27	25	24	28	16	30	24
Nº pago/año	12	12	12	12	12	12	12	12
Ttipo interes	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
Cuota mes	<b>603 €</b>	<b>600 €</b>	<b>664 €</b>	<b>700 €</b>	<b>638 €</b>	<b>964 €</b>	<b>721 €</b>	<b>978 €</b>
Cuota Bruta año	<b>7.241 €</b>	<b>7.200 €</b>	<b>7.974 €</b>	<b>8.402 €</b>	<b>7.653 €</b>	<b>11.564 €</b>	<b>8.648 €</b>	<b>11.733 €</b>
% Renta famil	<b>80,5%</b>	<b>59,9%</b>	<b>44,3%</b>	<b>35,0%</b>	<b>25,5%</b>	<b>29,6%</b>	<b>16,9%</b>	<b>19,5%</b>

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la Encuesta de Demanda, 2003

La forma de pago de la vivienda en propiedad, y las estrategias que van a desarrollar para hacer frente a estos pagos son bastante comunes, con la única salvedad que una parte de los demandantes familiares cuentan con un patrimonio propio que van a poder capitalizar. En cualquier caso, la mayoría de ellos van a poder disponer de un dinero previo que les permite no tener que pedir un crédito por la totalidad del precio de la vivienda. Aunque, en el caso de la demanda familiar casi el 30% van a tener que pedir todo el valor, y en los demandantes individuales el 36%. Tal vez, la explicación a esta cuestión, sobre todo en el caso de los demandantes familiares, esté en la incapacidad de ahorro que tienen las familias, sobre todo cuando tienen que pagar un alquiler para poder vivir independientes.

El tiempo medio elegido para pagar el crédito es de 22 años en el caso de la demanda familiar y de 24 años en los demandantes individuales. Además, el 41% de los demandantes familiares cuentan con ahorros previos para financiar la compra de la vivienda y el 30% contarán además con los ingresos proveniente de la venta de la vivienda. En el caso de los demandantes individuales, el 54% cuenta con ahorros previos, y el 19% con la ayuda directa de la familia.

### **III PARTE: CRITERIOS Y OBJETIVOS**

---

---

## **5. EL CONTEXTO ECONÓMICO: LA ACCESIBILIDAD DE LOS HOGARES MADRILEÑOS.**

---

El análisis del contexto económico de la Propuesta se centra en la accesibilidad de los hogares a una vivienda. El concepto de accesibilidad se refiere al esfuerzo económico que tienen que realizar los demandantes de vivienda para poder adquirir una vivienda. La accesibilidad supone la integración de dos variables distintas: en primer lugar la renta de los hogares, que en este trabajo se obtiene a partir de los resultados agregados de las declaraciones en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF). En segundo lugar se consideran los precios de la vivienda, debiendo darse un equilibrio entre la proporción de renta disponible para la vivienda y los precios, ya sea de alquiler o de adquisición. Este capítulo se va a centrar especialmente en la adquisición de la vivienda, por ser la forma mayoritaria de acceso.

Pero esta proporción de renta que se dedica a adquirir una vivienda tendrá efectos distintos en la accesibilidad, según otro elemento fundamental que es el coste del dinero.

Las tasas de interés de las hipotecas son un elemento que media entre la renta disponible y el precio real de las viviendas que se tratan de adquirir o alquilar.

## **5.1. Las desigualdades territoriales de renta**

Este análisis de la accesibilidad parte del reparto detallado de las rentas, tanto desde una perspectiva espacial, con su distribución diferencial por NUT, como desde una perspectiva temporal, con el desarrollo anual reciente, entre 1994 y 1999 de las rentas de los madrileños que es el último año del que se dispone de datos sobre las rentas del IRPF en el momento de redactar este análisis.

Los datos del IRPF, aun siendo una buena aproximación a la distribución real de las rentas, probablemente la mejor que existe con un carácter desagregado espacialmente, tiene limitaciones que es necesario tener en cuenta, como son las de una menor representación de las rentas más bajas que no tienen obligación de declarar y que generalmente lo hacen con el único afán de desgravarse, y por otra parte la desviación entre las rentas declaradas y las rentas reales que tienen una proporción de ingresos opacos fiscalmente. Las entidades financieras suelen estimar en un 20% esta desviación, pero aquí no se incluye ningún coeficiente corrector porque su distribución es desigual, en términos de grupos sociales, de ocupaciones y posiblemente también de reparto espacial. A pesar de esas diferencias, los datos del IRPF suelen dar resultados reales por encima de lo que se declara en las encuestas, en las que existe una fuerte reticencia, en la sociedad española, a declarar la totalidad de los ingresos de los que se dispone.

El análisis de la renta que planteamos en el presente documento se ha realizado teniendo en cuenta el criterio del espacio. En primer lugar, para este análisis geográfico se ha optado por trabajar con las unidades espaciales estadísticas, es decir las NUT para poder aplicar los resultados de forma directa a las propuestas de distribución de la vivienda. En segundo lugar, se ha optado por enfocar los fenómenos de distribución de la renta desde la óptica de los hogares puesto que el hogar actúa como una unidad de consumo, cuyos componentes comparten un mismo presupuesto, formado por aportaciones de uno o varios miembros de ese hogar

La distribución de la renta de los hogares en la Comunidad de Madrid muestra una clara desigualdad, que se expresa de muchas formas, cuanto más reducida es la escala espacial de análisis más diferencias existen en la distribución de la renta. Si las diferencias dentro del Área Metropolitana entre sus municipios extremos (Parla y Pozuelo) supera el

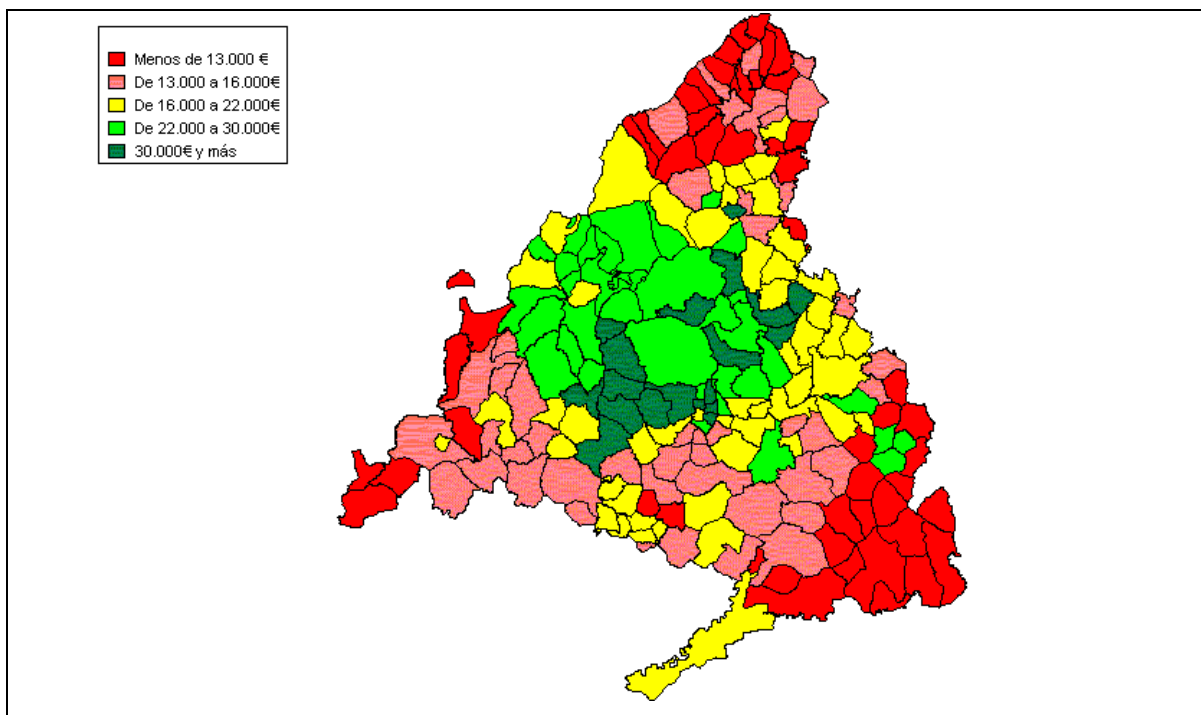
300%, cuando agregamos los municipios por NUT estas diferencias tienden a disminuir, de forma que en el caso de las NUT metropolitanas, que son las que agrupan esos municipios del Oeste Metropolitano y Sur Metropolitano, las diferencias entre ellas no llegan a alcanzar el 100%.

La distribución territorial de las rentas por NUT expresa claramente el valor social de estas zonas para el conjunto de la sociedad madrileña y tiene una relación con los precios de las viviendas. Las rentas más elevadas se concentran en la Almendra, en el Noroeste del Municipio de Madrid y se prolongan espacialmente en el Oeste Metropolitano llegando incluso a invadir la Sierra Central, con una cierta derivación hacia la NUT 2 del Norte Metropolitano. El municipio de Madrid quedaría ligeramente por debajo de la media de la Comunidad, mientras que las tres NUT de rentas más elevadas referidas anteriormente serían las únicas que superarían dicha media, especialmente la NUT 5 que con sus 15.614 € de renta media del hogar, se sitúa por encima de todas las demás.

Además del municipio de Madrid, cuya posición es muy cercana a la media, el resto de zonas de la Comunidad se sitúa por debajo de la renta media. Una vez que dejamos el municipio de Madrid, las diferencias entre el resto de las NUT en términos medios no es muy elevada, mereciendo especial consideración que la renta media más baja se encuentra en las zonas más alejadas del centro de la Región Urbana: Sierra Sur y Sudeste de la Comunidad. La NUT 6 (Sierra Norte) que recibió años atrás el apelativo de Sierra Pobre, ha dejado de ser el farolillo rojo de la distribución de las renta en la Comunidad de Madrid, como efecto de la expansión del Norte Metropolitano, siendo posible que en el futuro tuviera un comportamiento similar al que ha tenido la Sierra Centro con una notable elevación de la renta media.



**Mapa 12 Renta media por municipios de la Comunidad de Madrid, 1999.**



Fuente: Instituto Estadístico de la Comunidad de Madrid.

La evolución reciente para el periodo de 5 años entre 1994 y 1999 muestra un incremento de las desigualdades en la distribución espacial de la renta para ese periodo. La NUT que más crece es la del Oeste metropolitano que es la que tiene una renta más elevada. En general las NUT que tenían un mayor nivel de renta están entre las que más crecen, mientras que las que tenían una renta más baja crecen por debajo de la media. En ese sentido se puede decir que se da un incremento de la segregación en la Comunidad que una Propuesta de vivienda debe tratar de corregir en la medida de sus posibilidades.

Este aumento de las diferencias en la distribución de la renta es un fenómeno reciente que se da a partir de la segunda mitad de los años noventa en la Comunidad de Madrid, ya que durante los tres quinquenios precedentes 1981-96, se dio una cierta convergencia de las rentas de los madrileños desde un medición territorial agregada similar a la que aquí se expresa, aunque las diferencias en las fuentes dificultan el análisis comparativo preciso.

El Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, es un indicador que permite estimar la renta agrupada por NUT, además de facilitar información del número de hogares

que entra en cada tramo de renta en los que viene dividido el I.R.P.F (en concreto son ocho tramos que van desde menos de 9.015 hasta más de 60.101 euros).

**Tabla 54 . Evolución del incremento relativo de la Renta por NUT. 1994-1999.**

NUT	1994	1999	1999-1994
NUT1. Municipio de Madrid	8.919	11.962	34,1%
NUT2. Norte Metropolitano	9.189	13.031	41,8%
NUT3. Este Metropolitano	7.412	9.457	27,6%
NUT4. Sur Metropolitano	6.561	8.711	32,8%
NUT5. Oeste Metropolitano	10.029	15.614	55,7%
NUT6. Sierra Norte	6.282	9.013	43,5%
NUT7. Nordeste de la Comunidad	7.126	9.826	37,9%
NUT8. Sudeste de la Comunidad	6.297	8.310	32,0%
NUT9. Sudoeste de la Comunidad	7.058	9.266	31,3%
NUT10. Sierra Sur	6.022	8.059	33,8%
NUT11. Sierra Central	8.104	11.314	39,6%
<i>Comunidad de Madrid (media)</i>	<i>8.347</i>	<i>11.306</i>	<i>35,4%</i>

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del anuario estadístico del Instituto de estadística de la Comunidad de Madrid. Estimación del I.R.P.F, Renta Disponible Bruta Municipal.

Pero el tratamiento de las rentas a partir de las medias por las zonas consideradas puede resultar engañoso, ya que las medias ocultan frecuentemente elevadas dispersiones. Si establecemos una división de las rentas por los tramos que facilita el Instituto Fiscal, podemos ver como la dispersión que se da en las rentas varía mucho en cada una de las zonas, como muestra el siguiente gráfico.

La elevada disparidad en las formas de distribución de los grupos de renta por zona viene a mostrar de nuevo las elevadas diferencias que existen en la distribución de la riqueza en la Comunidad de Madrid que será la base para la diferenciación de los mercados de vivienda.

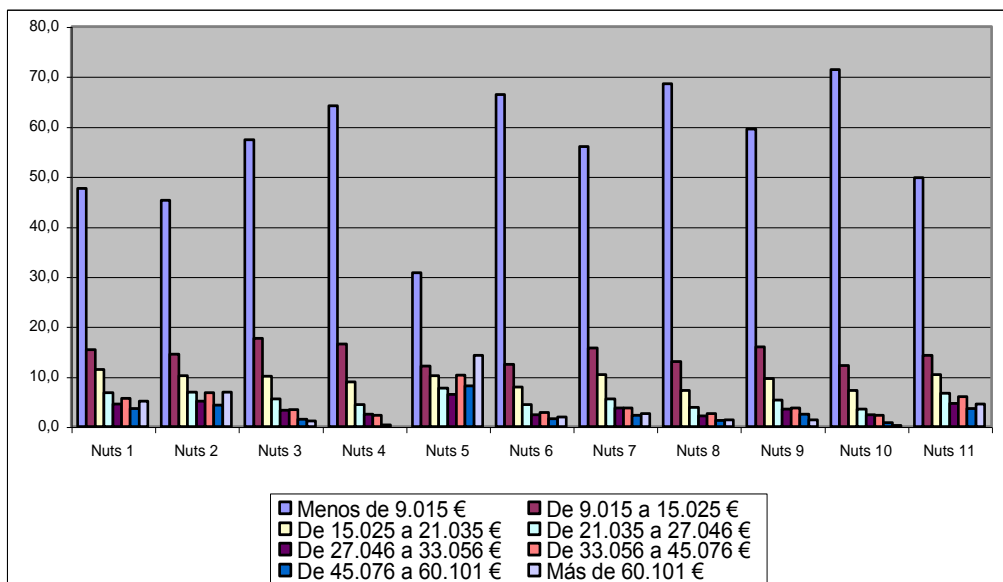
En general nos encontramos en todas las NUT con un peso proporcionalmente muy elevado de las rentas inferiores que se sitúan por debajo de los 9.015 Euros, más de la mitad de los hogares madrileños declaran a la Hacienda Pública rentas que se sitúan por debajo de este nivel. Resulta difícil imaginar cómo se puede adquirir o alquilar una vivienda en

Madrid con esta renta, por lo que se puede asegurar que este grupo de hogares queda directamente fuera de cualquier tipo de mercado actual, incluido el mercado de alquiler. Se trata de hogares que ya disponen de una vivienda, una buena parte de ellos pensionistas.

La distribución territorial de la escala de rentas muestra dispersiones muy diferentes, destacando especialmente la dispersión de rentas en la NUT 5 del Oeste Metropolitano en la que la variación en la proporción de hogares por cada tramo de renta no es muy dispar si exceptuamos la del grupo referido por debajo de los 9015 €. En el extremo opuesto con una polaridad clara en las rentas bajas están las NUT que tenían niveles medios más bajos. De alguna manera se puede decir que esas medias bajas se debían sobre todo a la ausencia de rentas altas y a la elevada proporción del tramo más bajo de renta respecto al total de hogares.

La dispersión de las rentas en el Municipio de Madrid sería un poco más equilibrada que la media de la Comunidad, debido a que a pesar de la existencia de una proporción muy elevada de hogares con rentas bajas, existe también una proporción mayor que la media de hogares de renta alta, ocupando una posición no muy distante en ese sentido de la NUT 5.

Gráfico 26. Proporción de hogares en cada tramo de renta por NUT. (1999)



Fuente. Elaboración propia a partir de los datos del I.R.P.F

## 5.2. El esfuerzo de accesibilidad de los hogares madrileños

La demanda de vivienda depende de la aspiración de mudarse de vivienda que pueden tener los hogares pero para que esa aspiración se realice tiene que existir una posibilidad efectiva que se manifiesta en términos de la adecuación entre la capacidad de pago del hogar y el precio de la vivienda en alquiler o en propiedad. El nivel de renta de los hogares les permitirá pasar de la aspiración a la demanda efectiva. El hecho de que con frecuencia la imposibilidad de ser demandante de vivienda llega a inhibir la propia aspiración, se manifiesta en las encuestas, de forma que la denominada demanda potencial o insolvente es casi imposible de medir en términos objetivos, debiéndonos limitar, en el análisis del mercado a la demanda real.

Para analizar la accesibilidad se parte de la estimación de la capacidad de endeudamiento de los hogares, cuando esta capacidad se agrega, hablamos de esfuerzo necesario para acceder a una vivienda que no es sino volumen de su renta que un hogar debe dedicar al pago o al alquiler de la vivienda. Este esfuerzo puede ser medido en términos del número de años que se necesitan para acceder a la vivienda en el supuesto de una prolongación de los ingresos existentes, o en términos de proporción que se ha de

dedicar al pago del alquiler o de la hipoteca de la vivienda, con determinadas condiciones. La evolución del esfuerzo a lo largo de un periodo determinado nos expresa la accesibilidad a la vivienda y explica una parte importante de las vicisitudes por las que atraviesa el mercado de vivienda. En general, a medida que desciende el esfuerzo se dará una mayor demanda y cuando este esfuerzo se eleve disminuirá la demanda, siempre que las necesidades o aspiraciones permanezcan invariables.

Para establecer el acceso a la vivienda por cada NUT de forma comparativa, se parte de una serie de supuestos similares para cada una de ellas que nos pueda ayudar a compararlas entre sí. En la comparación se parte de unos tipos de interés efectivos de las hipotecas del 6% anual, que es el interés medio de las hipotecas a plazo fijo actual. Se considera que la hipoteca cubre el 80% del coste total de la vivienda, suponiendo que la entrada inicial se paga con un ahorro previo. El plazo de amortización del crédito hipotecario se extiende a 20 años que es el normal en la actualidad. En función de estos parámetros, si tomamos en cuenta que el gasto en la adquisición de una vivienda no debe sobrepasar el 33% del ingreso, podemos establecer la proporción de hogares que pueden acceder a una vivienda tipo cuyo precio sea la media de los precios de la zona.

Esta distribución nos puede dar un perfil del estado del mercado en cada una de las NUT en la que dividimos el espacio madrileño. El resultado es que menos de la cuarta parte de los hogares madrileños pueden acceder a una vivienda en estas condiciones, considerando los ingresos medios y los precios de las viviendas por zonas en el año 1999.

El reparto de esta posibilidad de acceso es muy dispar, desde el 32% de la NUT 5 del Oeste Metropolitano, hasta la más baja que sería la NUT 8 del Sudeste de la Comunidad con una proporción de acceso del 14,8%. Esto se hace considerando el precio de forma diferenciada por zonas, a partir de la serie de precios expresada por las tasaciones de viviendas de las instituciones financieras y recogidas por el Ministerio de Fomento.

**Tabla 55. Proporción de hogares y renta bruta necesaria de los hogares para poder acceder a una vivienda de precio medio en cada uno de los NUT, con un valor de la hipoteca que cubre el 80% del valor de la vivienda, y un 33% de esfuerzo sobre la renta.**

NUT	% Cubre la hipoteca	Precio medio de la vivienda miles €	Renta bruta necesaria miles €	% de familias que potencialmente pueden acceder a vivienda
NUT 1. Municipio de Madrid	80%	127.318	26.270	22,3%
NUT 2. Norte Metropolitano	80%	141.010	29.095	23,1%
NUT 3. Este Metropolitano	80%	94.154	19.427	19,9%
NUT 4. Sur Metropolitano	80%	80.755	16.662	19,3%
NUT 5. Oeste Metropolitano	80%	173.942	1.046	32,7%
NUT 6.Sierra Norte	80%	97.178	708	17,0%
NUT 7. Nordeste de la Comunidad	80%	105.355	21.738	17,9%
NUT 8.Sudeste Comunidad	80%	100.222	20.679	14,8%
NUT 9. Sudoeste de la Comunidad	80%	92.465	19.079	19,7%
NUT 10. Sierra Sur	80%	82.825	17.089	16,4%
NUT 11.Sierra Central	80%	116.130	23.961	22,2%

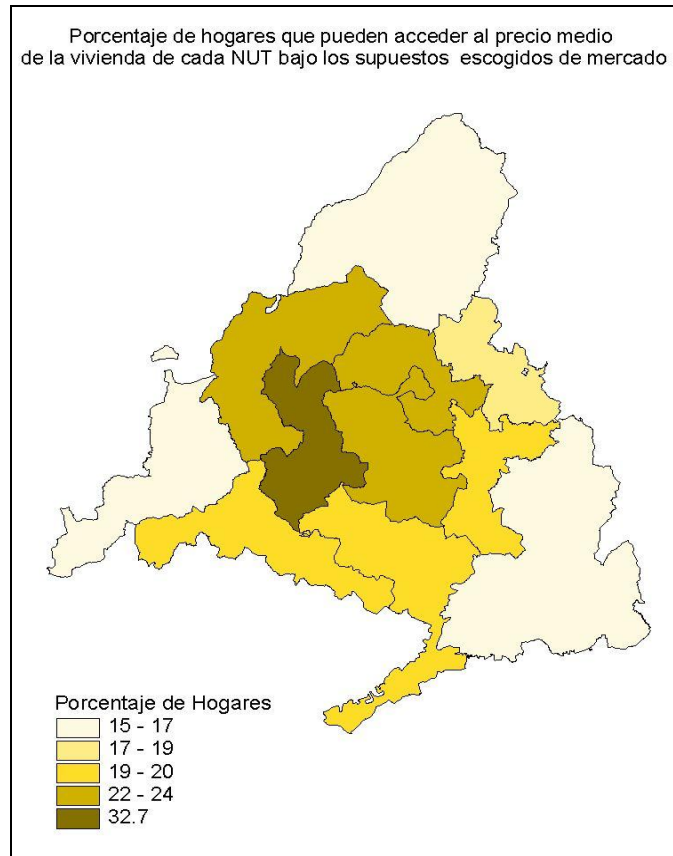
Fuente. Elaboración propia a partir de datos del I.R.P.F 1999, Ministerio de Fomento, Tasaciones. 1999.

Esta distribución desigual lleva a la exigencia de intervención pública que debe establecer los medios necesarios para permitir que todos los hogares que verdaderamente lo necesitan, puedan disponer de una vivienda.

Gráficamente el Mapa nos permite ver la distribución porcentual de los hogares que potencialmente pueden tener acceso a una vivienda media en cada zona. Destaca la elevada proporción de hogares que en el NUT5, Oeste Metropolitano pueden acceder a una vivienda media de este NUT, lo que no hace sino confirmar la hipótesis que ya hemos visto en este capítulo de la desigualdad de rentas existentes en la Comunidad de Madrid. Esos mayores niveles de renta que vimos tenía en el NUT 5, posibilitan que un elevado porcentaje de los hogares de esta NUT pueda acceder a una vivienda de precio medio de esta zona. Este proceso algo más mitigado también se produce en el NUT 2, Norte metropolitano, donde los niveles de renta absolutos se situaban en torno a los 13.000 euros. En el NUT 11, parece darse una prolongación de todos los fenómenos que se producen en el NUT 5 y en el NUT 2, tanto en los niveles de renta como en el porcentaje de hogares que

pueden acceder a una vivienda de precio medio. Por el contrario, los hogares con menos posibilidades de acceso se ubican en el NUT 8, Sudeste de la Comunidad y el NUT 10, Sierra Sur.

**Mapa 13 . Proporción de hogares que pueden acceder a una vivienda de precio medio en cada NUT, con la renta bruta necesaria, con una hipoteca que cubre el 80% del valor de la vivienda y con un esfuerzo sobre la renta del 33%.**



Fuente. Elaboración propia a partir de datos del I.R.P.F 1999, Ministerio de Fomento, Tasaciones. 1999.

## **La evolución reciente del esfuerzo de accesibilidad**

La evolución reciente que se ha producido en Madrid del esfuerzo de accesibilidad de los hogares a una vivienda tipo, nos ayuda a interpretar la evolución del mercado durante los últimos años y el hecho de que pueda haberse incrementado la demanda a pesar del fuerte crecimiento experimentado por los precios.

Para la construcción de este indicador se ha partido del precio medio de la vivienda según los datos del Ministerio de Fomento recogidos a partir de las tasaciones realizadas para las entidades de crédito. Se ha recogido la evolución media de las declaraciones del IRPF de la Comunidad de Madrid, se ha establecido el coste en años/renta de la vivienda para cada año y se ha fijado el esfuerzo a partir de las características de los créditos hipotecarios tipo de las entidades financieras.

**Tabla 56 Evolución del esfuerzo de acceso a la vivienda en al Comunidad de Madrid. 1990-2002**

Año	Precio vivienda € m2	Base Imponible IRPF por declarante	Años/renta	Interes medio	Plazo de amortización	Esfuerzo anual
1990	876	14.815 €	5,3	16,7	10	88,0%
1991	1.044	15.835 €	6,0	15,2	11	89,1%
1992	1.003	15.666 €	5,8	15,4	12	84,5%
1993	1.016	15.872 €	5,8	11,7	13	69,1%
1994	1.016	15.683 €	5,9	10,3	14	63,1%
1995	1.074	16.128 €	6,1	11	15	65,4%
1996	1.084	16.518 €	6,0	8,2	17	51,6%
1997	1.078	16.708 €	5,9	6,3	19	42,0%
1998	1.092	17.211 €	5,8	5,6	20	38,0%
1999	1.175	18.603 €	5,8	6,7	20	41,3%
2000	1.346	19.229 €	6,4	5,8	20	42,6%
2001	1.605	19.200 €	7,6	5,8	20	50,9%
2002	1.974	19.211 €	8,8	5,3	20	60,1%

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del I.R.P.F y Ministerio de Fomento, Tasaciones

La evolución del esfuerzo de accesibilidad registra un descenso desde el año 1991 hasta 1998, año en el que se produce un cambio en el que se frena ese descenso en términos de años/renta necesarios para acceder a la vivienda y en el que se da una inflexión en el esfuerzo, debido a que a partir de ese momento el ligero descenso que se da en los tipos de interés de los prestamos ha dejado de compensar el incremento de los precios medios de las viviendas que se ofertan en el mercado, tanto nuevas como usadas. A partir de ese año se vuelve a dar un incremento del esfuerzo que en cualquier caso va a depender de las características de las hipotecas, el recorrido que le puede quedar a las tasas de interés que se les aplica y la posibilidad de alargar más el plazo de amortización podrá hacerse a partir de



aquí con incrementos muy pequeños, con lo que la incidencia de los precios en el esfuerzo mensual o anual de los hogares para el pago de las hipotecas se resentirá de forma más directa, de lo que había sido hasta ahora, del aumento de precios de la vivienda.

### **5.3. Los años de renta necesarios**

Por último, otro componente de vital importancia a la hora de intentar medir el acceso de los demandantes de vivienda a su residencia es el referido a los años de renta que son necesarios para poder pagar la vivienda. ya vimos como para el total de la Comunidad de Madrid se reducían los años de renta hasta el año 1999, para volver a aumentar a partir de este año, por desgracia la serie de tasaciones del Ministerio de Fomento llegan hasta 1999. En consecuencia, la evolución de los años necesarios de renta para poder pagar la vivienda descienden pero de forma muy sutil en todos las NUT, incluso en la NUT 1, se produce una fluctuación entre 10 y 11 años para el periodo analizado, más que un descenso podríamos hablar de una situación de estabilidad en la mayoría de las NUT.

En lógica con todo el capítulo, los hogares de la NUT 5, Oeste metropolitano, dedica ligeramente menos años de renta a pagar su vivienda, al igual que la NUT 11, Sierra Central. Por el contrario, los hogares del NUT 1, Municipio de Madrid, son los que dedican más años de renta a pagar su vivienda.

Tabla 57 Evolución de los años necesarios para poder pagar una vivienda.

		NUT1	NUT 2	NUT3	NUT4	NUT5	NUT6	NUT7	NUT8	NUT9	NUT10	NUT11
1.995	precio vivienda €	1.295	972	784	809	980	718	724	609	653	639	805
	renta anual	9.559	9.769	7.979	7.046	11.353	6.723	7.669	6.679	7.227	6.639	8.758
	<b>años/salario</b>	<b>12</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>8</b>
1.996	precio vivienda €	1.239	988	786	795	973	633	709	605	650	513	778
	renta anual	9.999	10.317	8.343	7.348	11.946	6.992	8.051	6.935	7.579	6.929	9.200
	<b>años/salario</b>	<b>11</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>8</b>
1.997	precio vivienda €	1.233	997	791	764	982	667	735	643	659	564	818
	renta anual	10.636	11.069	8.874	7.812	12.815	7.375	8.562	7.360	8.082	7.359	9.866
	<b>años/salario</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
1.998	precio vivienda €	1.252	1.030	807	797	1.012	679	727	649	672	585	798
	renta anual	11.253	11.921	9.387	8.165	13.797	7.716	9.067	7.710	8.635	7.746	10.591
	<b>años/salario</b>	<b>11</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
1.999	precio vivienda €	1.362	1.165	866	854	1.114	689	775	657	705	587	844
	renta anual	11.962	12.767	9.982	8.630	14.761	8.137	9.628	8.164	9.229	8.215	11.342
	<b>años/salario</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>7</b>

Fuente. Elaboración propia a partir de datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, Ministerio de Fomento, Tasaciones. 1999.

## 5.4. Los otros costes del acceso en propiedad

La movilidad residencial en Madrid es muy reducida, muy por debajo de otras ciudades Europeas y por supuesto muy lejos de las ciudades americanas. Esta baja movilidad viene explicada fundamentalmente por dos razones; la primera, por los motivos de proximidad en la elección de la localización de la vivienda. El segundo por el elevado coste fiscal de los traslados de vivienda, que como veremos a continuación suponen un 10% del valor de la vivienda, tanto si esta es nueva como si es de segunda mano.

Al estudiar el fenómeno de la accesibilidad se debe tener en cuenta cual es el precio “total” que vamos a tener que pagar por la vivienda. Es decir, a cuanto asciende la cantidad de dinero que tenemos que pagar cuando adquirimos o nos cambiamos a una nueva vivienda, este cambio de vivienda lleva unos gastos adicionales. En la Propuesta de vivienda para la Comunidad de Madrid del año 97 ya se realizó un ejercicio para calcular la cantidad de gastos originados por el proceso de cambio, ya entonces estos gastos se situaban alrededor del 10% del valor de la vivienda. En la actualidad el porcentaje de gasto sigue estando alrededor del 10%, la mayor parte de este importe (7,5%) se destina al pago de impuestos, además otro 0,5% se destina al pago de notario y costes de gestión. El resto es imputable a gastos derivados de la contratación de la hipoteca, pago de plusvalías, alta de servicios básicos etc.

La realización de un caso práctico va a permitir ver con mayor claridad la distribución del gasto por cambio de vivienda y la cuantía de cada concepto<sup>8</sup>. Un comprador de una vivienda de 240.000 euros tendría:

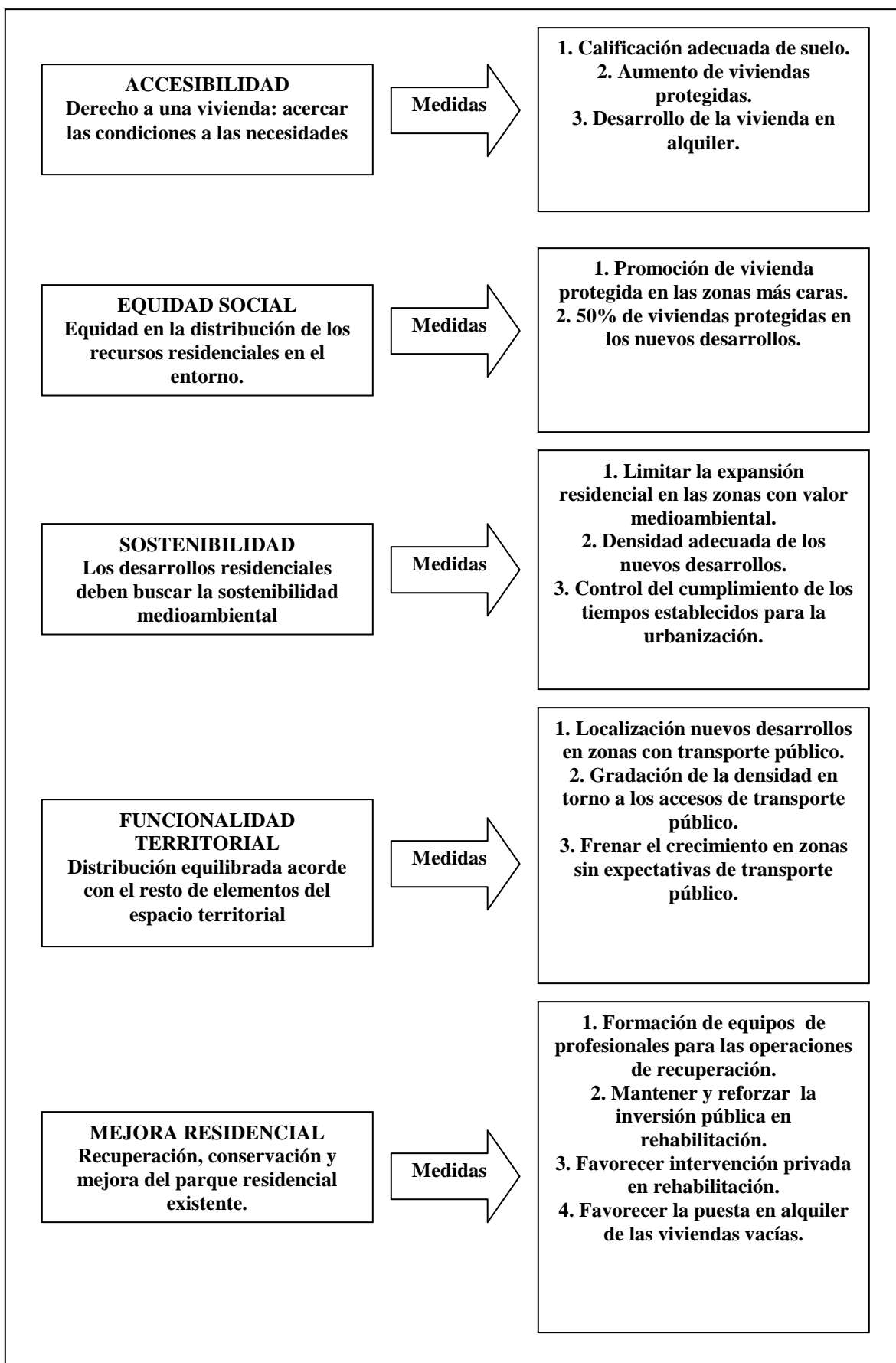
Gastos de impuestos (7% aprox)	cuantía
Impuesto sobre el valor añadido (IVA). Viviendas nuevas	
Impuesto de transmisiones patrimoniales. Viv segunda mano	17.000
Gastos de Notario y costes de gestión (0,5% aprox)	
Factura del notario	540.
Registro de la vivienda	400.
Gastos de gestión	180.

---

<sup>8</sup> Los datos del caso práctico del coste de cambio de vivienda han sido obtenidos en [www.invertia.com](http://www.invertia.com) (Enero de 2002)

Gastos de compra de la hipoteca (crédito de 150.223 euros)	
Tasación de la vivienda	751
Comisión de apertura del préstamo	3.005
Seguro de vida y seguro de incendio	15-21 y 60-90
Diferencial índice de referencia (solo para tipo variable)	0,5 y 1%
Gastos de suministros básicos	
Certificado levantamiento de la carga de la hipoteca	43
Gastos menores (gas, agua, luz, etc)	360

El presente ejercicio no es más que un indicador aproximativo del coste que puede tener la operación de cambio de vivienda o la adquisición de una vivienda nueva, la suma de la cuantía de todos los conceptos viene a ser aproximadamente un 10% del valor de la vivienda. En consecuencia el futuro comprador tendrá que tener en cuenta que en realidad no va a pagar 240.000 euros por su vivienda, sino que dicha cantidad asciende a 264.000 euros.



## **6. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA PROPUESTA TERRITORIAL DE VIVIENDA**

---

### **6.1 Los objetivos de la Propuesta**

La realización de una Propuesta exige una determinación previa de sus principios y objetivos que son los que han de guiar la materialización de la propuesta, una vez definida su dimensión. Los criterios y objetivos que aquí se proponen son tentativos y responden a una lógica estrictamente funcional, dejando de lado otras consideraciones que podrían suponer transformaciones estructurales en el sistema de producción de viviendas y en su distribución.

En la determinación de los criterios y objetivos se parte de una serie de presupuestos básicos, como son el de asumir el reto de un crecimiento en habitantes y viviendas para los años futuros en la Comunidad de Madrid. Una asunción de los cambios que en las instituciones sociales básicas como la familia se están produciendo en la actualidad, como la reducción del tamaño familiar medio y el cambio profundo de las relaciones entre sus miembros, con un aumento de la actividad de las mujeres.

Pero más allá de los presupuestos implícitos en la Propuesta se considera que existen una serie de objetivos que deben ser explicitados porque pueden tener un carácter opcional o simplemente porque se consideran ejes básicos en los que se van a apoyar las principales decisiones en la asignación territorial de los recursos residenciales de Madrid.

Los objetivos de la Propuesta parten de las propias tendencias existentes en el desarrollo residencial de la Región Urbana de Madrid, y se sitúan como una consecuencia de los procesos detallados en el documento de síntesis, tratando de solucionar los problemas que plantea el ejecutar el mandato constitucional de conseguir una vivienda digna para todos los españoles.

Se trata de una Propuesta territorial cuyo principal objetivo es la evaluación del desarrollo residencial para los próximos años y su distribución espacial. La Propuesta se centra pues en los aspectos espaciales apoyándose en y asumiendo los Planes de Vivienda de la Comunidad de Madrid donde se definen las formas de intervención pública para hacer posible el acceso a la vivienda a los habitantes de la Comunidad. Conviene recordar que la Comunidad de Madrid es la Comunidad que dedica una mayor inversión a la vivienda de todas las comunidades autónomas españolas.

Para conseguir este fin, en los diez años concebidos como tiempo de aplicación de la Propuesta, se establecen cinco objetivos prioritarios que serán los que den la imagen del modelo residencial que se perfila para el futuro de la Región Urbana de Madrid. Estos objetivos serán los que guíen las propuestas concretas, una vez definidos los parámetros básicos del desarrollo residencial y de los comportamientos de los hogares en relación con su alojamiento. El título de esos objetivos es el siguiente:

- 1 Accesibilidad
2. Equidad social
3. Sostenibilidad
4. Funcionalidad territorial
5. Mejora residencial

Estos objetivos pueden resumirse en la consecución de una vivienda asequible y digna para todos los habitantes de la Región Urbana de Madrid que cumpla los requisitos establecidos para su habitabilidad cuyo acceso no suponga una carga insostenible para los que acceden a ella, ya sea en propiedad o en alquiler y que tenga una localización adecuada en función del acceso de sus habitantes al empleo, los equipamientos y los servicios.

## **6.2 La accesibilidad: Promover las garantías para facilitar el acceso a la vivienda**

La elevación de los precios de las viviendas que se ha experimentado en la Comunidad durante los últimos años, ha marcado unos máximos de crecimiento difícilmente igualables por otra gran ciudad de los países industrializados. El principal problema de este crecimiento es que pone en cuestión el acceso a la vivienda de un número elevado de madrileños que ven como sus recursos no son suficientes para poder conseguir un alojamiento, especialmente en el caso de los jóvenes que tratan de acceder por primera vez a una vivienda independiente que en la actualidad constituyen la mayoría de la demanda de vivienda.

En la actualidad, el 87% de los madrileños tienen condiciones para poder acceder a una Vivienda de Protección Oficial (de todos los tipos), definida por el Plan de Vivienda del Estado del 2002. Sin embargo la construcción del total de estas Viviendas Protegidas en la Comunidad es de 15%. La carestía del suelo y la falta de control municipal sobre la ejecución de la sobredeterminación de viviendas de protección oficial que exige la propia ley del suelo de la Comunidad para cada Plan, con la dedicación del 50% de los nuevos desarrollos a la construcción de vivienda protegida, llevan a que una elevada proporción de demandantes de estas viviendas no puedan acceder a ellas.

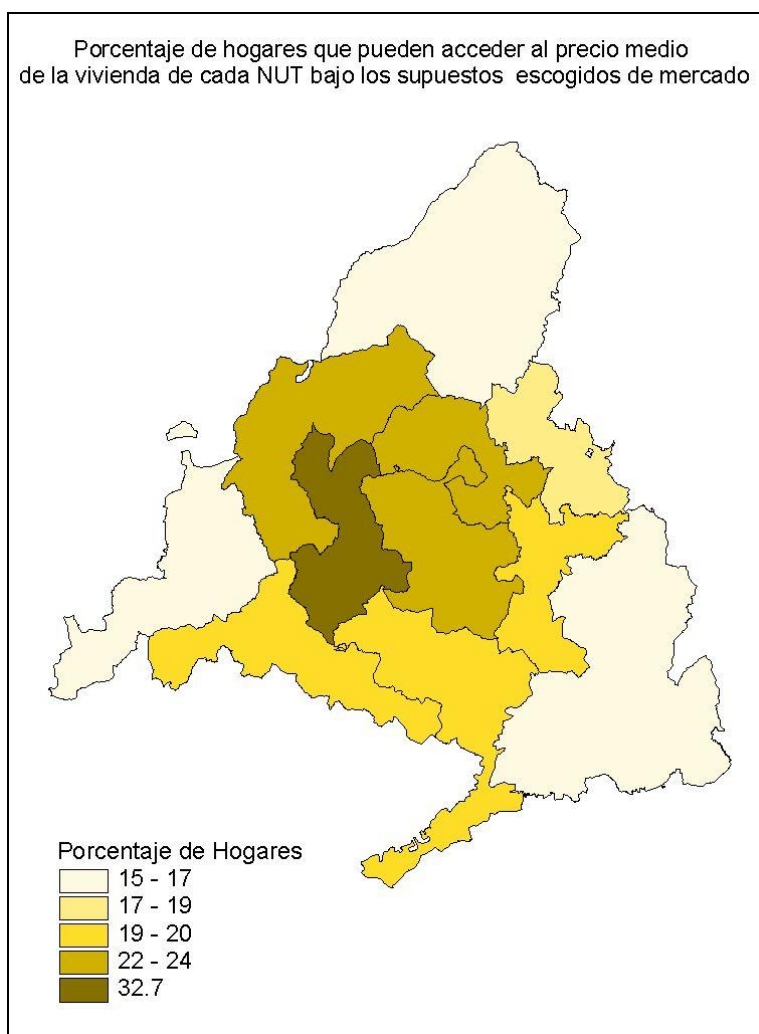
Los cambios en las condiciones financieras que se han producido durante los últimos años, han posibilitado una bajada real del esfuerzo en el acceso a la vivienda que se extiende hasta el año 1999 en el que se invierte este proceso y comienza a aumentar. En el año 2002 el esfuerzo necesario para adquirir una vivienda tipo no protegida en Madrid, suponía ya un aumento del esfuerzo superior al 60% de la renta familiar, con las mismas condiciones financieras. Pero el problema real es que cualquier elevación de los tipos de interés o cualquier cambio brusco en la coyuntura del empleo, puede llevar a situaciones de riesgo de pérdida de la vivienda en el que podían entrar una proporción importante de estos nuevos hogares para los que el pago mensual de la hipoteca del piso adquirido está en el límite de su capacidad.

La disminución espectacular del esfuerzo entre 1991 y 1999 que llega a reducirse hasta un 35%, ha impulsado la gran demanda potencial que existía en la Comunidad que al presionar sobre la oferta en todo tipo de viviendas, ha llevado a la elevación de los precios hasta la situación actual. El elevado saldo migratorio experimentado ha contribuido de



forma notable también a este incremento de la demanda que ha presionado sobre los precios. Se trata de un fenómeno generalizado en toda España, aunque en el caso de Madrid ha resultado especialmente acuciante por la considerable dimensión de la demanda formada por jóvenes en edad de emancipación y por los inmigrantes

**Mapa 14 Porcentaje de hogares que pueden acceder al precio medio de la vivienda de cada NUT bajo los supuestos escogidos de mercado**



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IRPF de 1999 del Ministerio de Fomento, Tasaciones 1999

Naturalmente no se trata aquí de establecer medidas económicas, financieras o fiscales que puedan enfrentar dicha situación, pero en la medida en que se trata de un fenómeno que tiene una fuerte repercusión territorial es necesario abordarlo desde los instrumentos propios de una Propuesta Territorial de Vivienda, planteando los desarrollos

necesarios para evitar que se den cuellos de botella que pudieran servir de excusa para una mayor escalada de los precios que plantearía problemas notables para una buena parte de la elevada demanda potencial aún existente en la Comunidad. En ese sentido desde este trabajo se esclarecen las dimensiones de la demanda potencial de viviendas, su dimensión y sus características, de forma que se orienten los desarrollos de suelo y vivienda necesarios para satisfacer dicha demanda.

Una mayor adecuación de las características de las viviendas a las necesidades residenciales de los demandantes, implicaría un cambio de vivienda, que supusiera una movilidad residencial acorde con los principales cambios que se producen. Esta movilidad supone que existe un mercado ágil en el que el cambio de vivienda es un hecho normal que no tiene porque suponer costes adicionales insuperables. Por otra parte también supone la existencia de una proporción adecuada de viviendas en alquiler que puedan satisfacer diversos tipos de demanda, desde la demanda de los que no tienen recursos para comprar una casa, hasta la de aquellos que no tienen definido el tipo de hogar que desean y por lo tanto prefieren esperar, antes de embarcarse en la adquisición de una vivienda cuyas características pueden resultar inadecuadas para el hogar que se pretenda.

Esos hechos implican en primer lugar que exista un mercado de alquiler que pueda responder a situaciones de falta de recursos, o a situaciones de incertidumbre respecto al proyecto familiar o respecto al propio proyecto laboral, especialmente para el caso de los jóvenes. En este sentido la disminución de la proporción de viviendas en alquiler que se ha dado en Madrid lo largo del último medio siglo, no supone una ayuda o facilidad para conseguir esa flexibilidad residencial necesaria. De hecho todo parece indicar que la presión de la demanda puede volver a hacer rentable la inversión en este tipo de viviendas, pero las condiciones a las que se alquilan, son bastante disuasivas, con lo que en estos momentos, sería mucho más rentable comprar aunque se fuera a residir por poco tiempo, si no fuera por los elevados costes fiscales que suponen las transacciones de vivienda. De todas formas esta sigue siendo una opción imposible para inmigrantes recientes, estudiantes, trabajadores de corta estancia, jóvenes sin un proyecto vital bien definido, y otros grupos.

## **Las medidas**

Las medidas territoriales que se pueden instrumentar para facilitar esa accesibilidad pasan en primer lugar por una calificación de suelo acorde con la dinámica de la demanda

de vivienda en los lugares adecuados, ya sea donde se produce esa demanda o donde se desea canalizarla para la consecución de un equilibrio territorial más adecuado.

En segundo lugar exigen un aumento de la intervención pública con la elevación de la proporción de viviendas protegidas, en sus diferentes tipos, de forma que puedan acceder a una vivienda los hogares con rentas más bajas.

En tercer lugar se plantea el desarrollo de la vivienda en alquiler, más allá de la oferta que se produce por parte del propio mercado de vivienda, con una intervención pública más activa e incluso con el desarrollo de promociones de vivienda pública en alquiler, tal como se hace en la totalidad de los países de nuestro entorno.

Se trataría de ampliar la oferta de viviendas en alquiler, tanto en el centro como en la periferia. Para ello se plantea que una parte de las Viviendas de Protección Oficial que se realicen en la periferia sean en alquiler, tanto de carácter público como cooperativas o alquiler privado. Con ellos se facilitaría una mayor flexibilidad y adaptabilidad en la localización de los hogares respecto a los lugares de trabajo.

### **6.3 Equidad en la distribución de los recursos residenciales en el territorio.**

El mercado inmobiliario se ha convertido en el principal elemento de distribución desigual de los grupos sociales en el territorio, llegando a conformar una Región que puede considerarse entre las más segregadas de Europa, debido a la división neta de su territorio en función de los grupos sociales que lo habitan. La redistribución equitativa de las oportunidades de una vivienda digna en un entorno adecuado, implican también una mezcla de grupos sociales, imprescindible para poder conseguir a largo plazo una convivencia pacífica entre los ciudadanos madrileños.

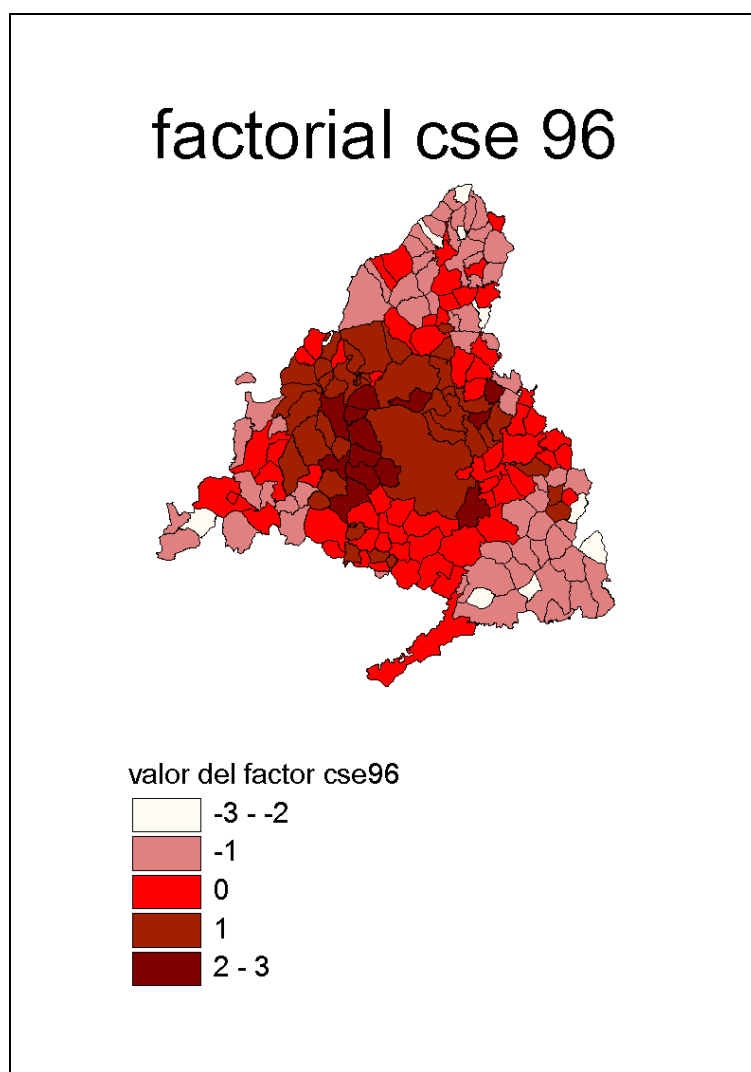
La actuación sobre el asentamiento de los grupos sociales en el espacio urbano suele ser uno de los principales objetivos de la actuación pública territorial en las grandes ciudades europeas, absorbiendo una parte importante de sus presupuestos y orientando sus planes urbanísticos y territoriales.

Pero ese proceso de diferenciación y separación de los grupos sociales en el territorio también se ve afectado por otros elementos, tales como el sistema de transporte, la

localización de los distintos empleos, las condiciones ambientales y las propias oportunidades de acceso a los equipamientos urbanos y regionales.

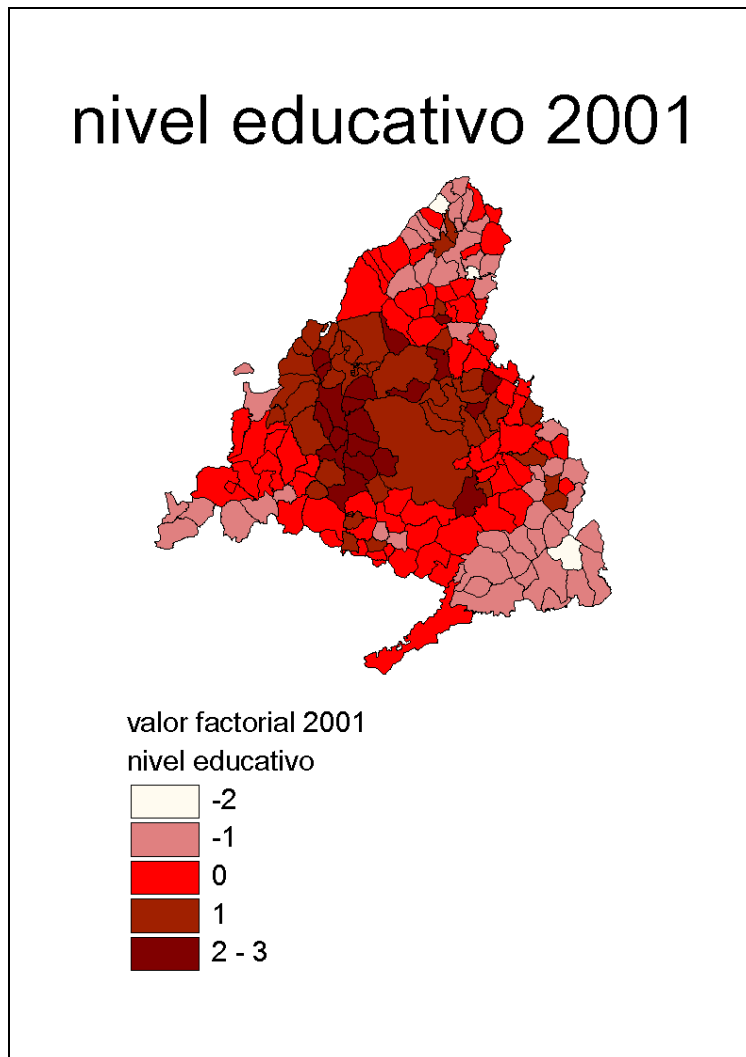
En los últimos años las convulsiones del mercado de vivienda parece que están afianzando este modelo segregativo, debido sobre todo a un mayor distanciamiento en los precios medios de las viviendas entre las diferentes zonas del espacio regional. Por otra parte, la agrupación de una parte de los inmigrantes en zonas determinadas de la ciudad en las que sus viviendas no reúnen siempre las condiciones adecuadas de habitabilidad, está llevando a la formación de bolsas de espacio segregado que pueden ser origen de conflictos sociales.

**Mapa 15 Distribución territorial de los grupos sociales en la Comunidad de Madrid : Resultados de la distribución de los valores del factorial de la condición socioeconómica 1996**



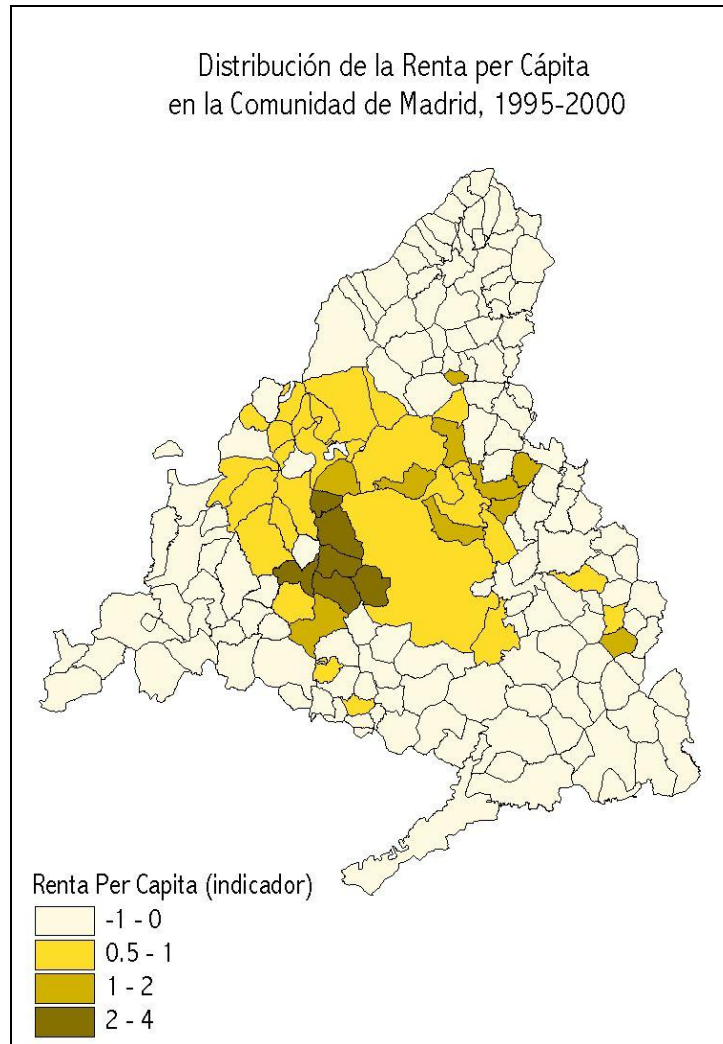
Fuente: Elaboración propia a partir del Padrón de 1996. Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

**Mapa 16 Distribución de los habitantes según su formación en la Comunidad de Madrid: Resultados del análisis factorial de la distribución de la población en el territorio por su nivel de formación. 2001**



Fuente: Elaboración propia a partir del Censo 2001. Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

**Mapa 17 Evolución de la distribución espacial de la renta per cápita en la Comunidad de Madrid, (media 1995-2000)**



Fuente: Elaboración propia a partir de Renta Disponible Bruta municipal. Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

La desigualdad social y económica que tuvo un proceso de retroceso durante los años ochenta y comienzos de los noventa en la Comunidad de Madrid, ha sufrido un cambio de sentido en los últimos años, con el aumento de las distancias entre las diferentes zonas de la ciudad, en términos de estratificación social y de rentas.

## **Las medidas**

Para conseguir este objetivo se trata de ofertar viviendas a precios asequibles para los grupos de renta más baja en lugares en los que el mercado haría imposible su localización. Ese es el espíritu de la Ley del Suelo, recientemente aprobada, de la Comunidad de Madrid. Esto se llevaría a cabo a partir del mantenimiento de las cesiones de suelo, en el 10% y de mantener la sobrecalificación para Viviendas de Protección Oficial de una parte de los suelos de nuevo desarrollo.

Desde una Propuesta Territorial de Vivienda, se trata de impulsar esas medidas propuestas por la Ley. En este sentido parece importante el mantenimiento de ese mínimo de vivienda protegida, que debería tener una ejecución acorde con una dimensión mínima de las unidades de planeamiento, para evitar que la localización de los suelos calificados para VPO tuvieran una posición desfavorecida respecto al conjunto de la urbanización, repitiendo los procesos de desigualdad territorial a una escala más reducida.

## **6.4 Un desarrollo residencial sostenible**

En una Región Urbana que ha tenido un crecimiento que multiplica por cuatro en los últimos cuarenta años el número de viviendas y cuyo espacio urbano se ve incrementado todavía en una mayor proporción, el problema del sostenimiento de este desarrollo es uno de los principales desafíos que se presentan de cara al futuro en la Región.

El fuerte desarrollo urbanístico que se plantea en Madrid para los próximos años plantea el reto de la sostenibilidad en todos sus aspectos, ya que supone de hecho una fuerte presión sobre los recursos existentes en la Región, tanto los en lo que respecta a los recursos de agua, de energía, de mantenimiento de los espacios protegidos como de la propia viabilidad económica a largo plazo de los nuevos desarrollos. Este objetivo por sí solo justificaría la existencia de una Propuesta Territorial de Vivienda, a través del que se canalice la localización de los futuros desarrollos hacia los lugares más apropiados.

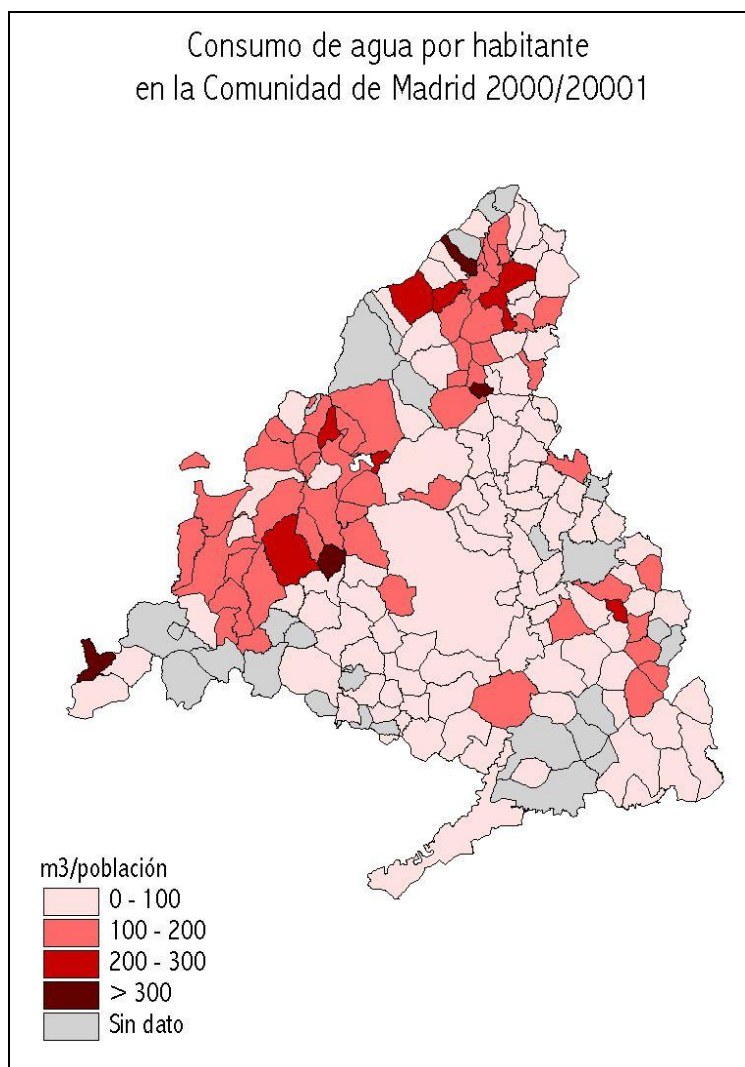
La exigencia de sostenibilidad tiene una serie de consecuencias y de expresiones muy amplias y que van más allá de la sola protección de los espacios más sensibles que deben mantenerse.

El planteamiento de un desarrollo residencial sostenible supone el establecimiento de medidas que permitan minimizar el gasto energético que supone el que aumente considerablemente el número de viviendas, no solo en términos absolutos sino proporcionalmente a los habitantes de la Región. Este reto se plantea desde el propio diseño arquitectónico, con la inclusión de sistemas de captación de la energía solar, hasta la minimización de los costes de transporte, con la limitación de una dispersión en baja densidad de los futuros asentamientos.

La utilización de recursos escasos en el territorio madrileño, como puede ser el agua, es también un elemento clave que marca las formas del desarrollo residencial. En una región de escasa pluviometría como la de Madrid, existe un límite a los desarrollos de entornos residenciales en los que el consumo de agua se eleva fuertemente, debido a la proliferación de jardines y piscinas. En este sentido, sería de desear un cierto límite a la expansión de este tipo de viviendas que en Madrid tienen actualmente una proporción creciente.



**Mapa 18 Consumo de agua en la Comunidad de Madrid, 2000/2001**



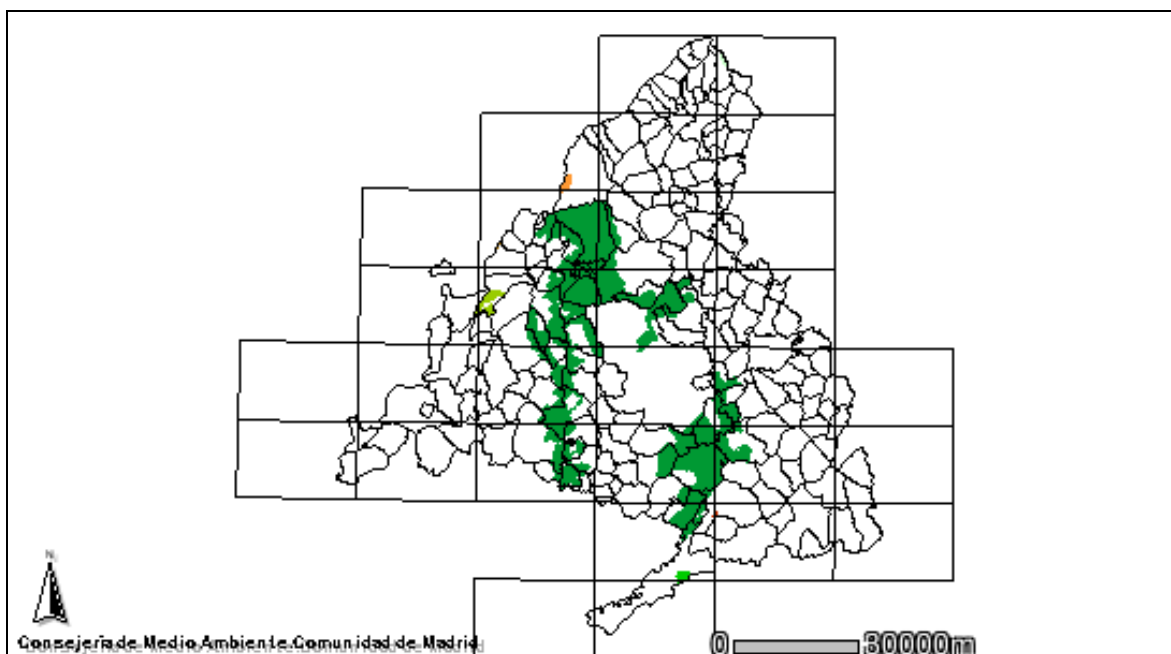
Fuente: Anuario Estadístico 2003. Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

La propia calidad residencial de los nuevos desarrollos urbanos es una garantía de su sostenibilidad, incluyendo dentro de esa calidad los propios costes de mantenimiento. Esa calidad residencial implica un espacio capaz de impulsar la vida local, especialmente en el tiempo de ocio, evitando el desarrollo de segundas residencias alternativas en las que se busca una complementariedad a las carencias del entorno en el que se realiza la vida cotidiana.

Finalmente, el principio de sostenibilidad exige la preservación de los espacios naturales de la Comunidad, especialmente aquellos que tienen un medio más frágil y cuya destrucción es irreversible. En este sentido resulta especialmente problemática la presión de la urbanización sobre algunos de los parques naturales de la Región, como el parque del río

Guadarrama y en general sobre los entornos de la sierra. La fuerte presión de urbanización sobre el Noroeste de la Región Urbana de Madrid amenaza con ocupar espacios de un equilibrio frágil que son patrimonio de todos los madrileños.

**Mapa 19 Distribución de espacios protegidos en la Comunidad de Madrid. 2002**



Fuente: Consejería de Medio Ambiente Comunidad de Madrid

## **Las medidas**

Las medidas para garantizar esta sostenibilidad desde una Propuesta Territorial de Vivienda pasan en primer lugar por limitar la expansión del desarrollo residencial en las zonas más sensibles de la Región. Esta medida plantea un problema serio ya que supone a veces la limitación de las demandas de algunos municipios que ve en el crecimiento de su parque de viviendas un recurso para su desarrollo económico. El problema que se plantea no es de fácil solución, debido a la existencia de una gran demanda de vivienda en estas zonas, que debe ser en parte relocalizada en zonas en las que esto fuera posible.

No cabe duda que medidas de este tipo exigen una fuerte voluntad de intervención pública, planteando alternativas viables a la demanda que se produce en estas zonas especialmente sensibles. Esto es algo que la oferta privada por sí sola no podrá resolver ya que supone intervenciones emblemáticas en términos de imagen y de calidad que

difícilmente pueden afrontarse desde una oferta privada sin la intervención de los poderes públicos.

El segundo tipo de medidas tiene que ver con la densidad de los nuevos desarrollos. Las tendencias actuales en el planeamiento urbano inciden en la exigencia de densidades adecuadas que supongan el desarrollo de una vida urbana y que disuadan de la utilización continuada del automóvil para cualquier desplazamiento. Por otra parte el espacio madrileño conoce muy bien las consecuencias negativas de las altas densidades que incitan a una emigración en los fines de semana y en las vacaciones, a la búsqueda de espacios naturales alternativos. En este sentido se concibe que los desarrollos residenciales deberán tener una densidad que podría estar comprendida entre las 30 y las 60 viviendas por hectárea en parcela neta. De todas formas, las densidades que se planteen van a depender también de los recursos de transporte de los que pueda disponerse.

Finalmente se hace necesario que la propuesta de suelo calificado para el desarrollo residencial sea adecuada a la demanda, tratando de evitar el abandono de los terrenos calificados sin otro uso que la expectativa de su transformación en suelo urbano. Es frecuente contemplar en el caso de Madrid grandes extensiones en los que la rentabilidad astronómica de su futuro uso residencial y urbano les hace abandonar todo otro aprovechamiento, agrícola y ganadero. En este sentido convendría activar las cláusulas del cumplimiento temporal de la ejecución de los Planes, con la reversión de la calificación cuando se traspase sin motivo el tiempo establecido para su urbanización, para que vuelvan a su aprovechamiento previo o se ejecuten forzosamente sus calificaciones.

## **6.5 La funcionalidad necesaria para la consecución de un entorno regional eficaz y competitivo.**

Los asentamientos residenciales son uno de los elementos más estructurantes de la Región Urbana. Partir de su distribución como punto de comprensión del funcionamiento de dicha Región es una opción que nos lleva a considerar su interrelación con las otras funciones que componen el sistema urbano. Como en todo sistema los elementos se interrelacionan de forma que cualquier cambio en uno de ellos provoca una serie de cambios en el resto. Los asentamientos residenciales no pueden ser considerados sin tener en cuenta todas las demás funciones, en especial las de movilidad, las de ocupación, las comerciales y las de ocio.

Solo en el marco de las características del conjunto de las funciones podemos establecer la orientación espacial de los nuevos desarrollos residenciales en la Región. Pero el problema es que con frecuencia la localización de las funciones tiene una autonomía que puede plantear serios problemas al funcionamiento del sistema, lo que exige una intervención pública, guiando, orientando y finalmente, imponiendo una pauta de asentamiento para cada una de esas funciones, dentro de un marco de libertad de mercado.

Uno de los problemas más acuciantes con los que se enfrenta una ciudad como Madrid es la creciente separación entre las tendencias de los nuevos asentamientos residenciales y la localización de los nuevos empleos. Las lógicas de asentamiento de las nuevas actividades no siempre coinciden con las de los desarrollos de vivienda, dando como resultado una exigencia de transporte cotidiano que a veces resulta difícil de satisfacer con los medios disponibles.

**Tabla 58 Relación entre la población ocupada y los puestos de trabajo localizados en Madrid. 2001**

<b>NUT Y MUNICIPIOS</b>	<b>Puestos de trabajo localizados 2001</b>	<b>Población ocupada 2001</b>	<b>Relación</b>
NUT1. Municipio de Madrid	1196380	1092315	1,10
NUT2. Norte Metropolitano	106007	104662	1,01
NUT3. Este Metropolitano	142275	204287	0,70
NUT4. Sur metropolitano	222533	441052	0,50
NUT5. Oeste Metropolitano	75838	140496	0,54
NUT6. Sierra Norte	4015	9500	0,42
NUT7. Nordeste Comunidad	8793	13537	0,65
NUT8. Sudeste Comunidad	12353	25065	0,49
NUT9. Sudoeste Comunidad	15355	25073	0,61
NUT10. Sierra Sur	3747	8292	0,45
NUT11. Sierra Central	13801	44307	0,31
Alcalá de Henares	41969	70716	0,59
Alcorcón	27064	61918	0,44
Fuenlabrada	36369	77161	0,47
Getafe	35811	60985	0,59
Leganés	34460	71.188	0,5
Móstoles	29719	79541	0,37

Fuente: Directorio de Unidades de Actividad Económica Comunidad de Madrid 2001 y Censo de Población y Vivienda 2001

Los empleos terciarios en la actualidad están cambiando su orientación, por una parte se da una gran dispersión hacia lugares de gran valor social de la periferia por parte de algunas empresas, pero a la vez se constata un movimiento de nuevos asentamientos concentrados en unos ejes determinados que quieren ser aprovechados por algunas nuevas propuestas urbanísticas como la operación de ampliación de la Castellana. Todo parece indicar que se va a continuar el proceso de desplazamiento del Centro de Negocios de Madrid en dirección norte y que se van a formar asentamientos de empleos dispersos en el Oeste.

Los empleos industriales asentados en el Sur y en Este, tienen una tendencia a desplazarse hacia una periferia cada vez más lejana, buscando precios asequibles pero con las dotaciones adecuadas para sus actividades.

La expansión de los empleos comerciales se ha concentrado en los grandes centros de la periferia, siguiendo a la población o condicionando su asentamiento. Con mucha frecuencia estos nuevos centros periféricos incluyen espacios de ocio en ellos, tratando de rentabilizar las infraestructuras de las que disponen y estableciendo una atracción suplementaria sobre ellos.

Los grandes equipamientos regionales, que tienen también una gran acumulación de empleo y que provocan gran número de desplazamientos tienen una lógica de localización diferenciada, según se trate de titularidad pública o privada. Los primeros pueden llegar a tener una distribución más equilibrada, pero los privados buscan también, igual que el terciario de nueva expansión, espacios de elevado valor social para su asentamiento. No existen universidades privadas en el Sur o el Este de la Región y los hospitales privados que se asientan en esas zonas son una excepción.

Los nuevos desarrollos residenciales han de tener en consideración estas tendencias, dando prioridad, dentro de lo posible a una convergencia entre la localización de los nuevos empleos y los desarrollos residenciales, en orden a minimizar los desplazamientos que se produzcan por motivo laboral.

El hecho de que el incremento de población sea mucho más reducido que el aumento de las viviendas lleva a que muchos servicios concebidos en función del tamaño de la población, mantengan sus instalaciones, mientras que la población que los necesita disperse su asentamiento existente. Esto tuvo efectos muy profundos en las formas de crecimiento de Madrid, por los problemas de desplazamiento hacia esos servicios en el pasado, pero actualmente amenaza con reproducirse a otra escala y con otras características.

Los desarrollos residenciales en zonas de baja densidad previa se hacen difíciles por la carencia de esos servicios o por la escasez de los mismos en relación con la población. Este hecho frena la dispersión residencial, pero también condiciona los nuevos asentamientos.

La relocalización de más de un millón y cuarto de habitantes en nuevos desarrollos residenciales que se puede prever para la primera década del siglo XXI, exige a la vez una relocalización de gran cantidad de servicios que frecuentemente tienen un tiempo y unos procesos de decisión de localización muy diferentes a la que tienen los habitantes de los nuevos desarrollos residenciales. Por eso, a la hora de plantear las orientaciones de esos nuevos desarrollos hay que tener en consideración la capacidad de acceso a los servicios y paralelamente la capacidad de relocalización que puedan tener por sí mismos: colegios, institutos, universidades, centros de salud, hospitales, centros deportivos, centros culturales y de ocio, etc..., entran dentro de esta consideración.

Finalmente es de considerar el sistema de transporte y sus capacidades de desarrollar nuevas alternativas en relación con las exigencias de la localización de los espacios residenciales. Las grandes inversiones realizadas y programadas en infraestructura de transporte pueden influenciar las estrategias de crecimiento de Madrid. Aunque su análisis pormenorizado sería muy extenso, se puede resumir en dos cuestiones principales esta relación.

En primer lugar, sería de considerar la influencia del transporte ferroviario sobre las periferias, incluyendo las líneas de metro. En este sentido se puede decir que se da una gran potencialidad de desarrollo en el Sur de Madrid, tanto por las nuevas líneas de metro como por la capacidad de extender las líneas ferroviarias de mercancías que ya están siendo reclamadas por algunos ayuntamientos. En el Oeste resulta difícil ampliar la oferta y más complejo todavía aumentar las líneas existentes, la única línea que podría aumentar su servicio es la que une la estación del Pinar de las Rozas con la estación del Norte, pero esa dirección no es la mayoritaria. Esto supone que con los conocimientos actuales es difícil pensar en un incremento de los asentamientos basados en el transporte ferroviario en esta zona.

En el Norte existe todavía capacidad, especialmente en la línea que va Colmenar Viejo, que además une directamente con el eje de mayor concentración de empleos actuales y futuros de la Comunidad, por lo tanto ahí habría posibilidad de ampliar los asentamientos residenciales e incluso prolongarlos en ese eje del ferrocarril. Finalmente la línea del Este

está bastante saturada igual que la del Oeste, lo que dificulta su reforzamiento por el momento.

En cuanto al metro, es difícil que pueda pensarse en nuevos desarrollos del subterráneo que apoyen nuevas urbanizaciones, salvo en el caso del Sur de Madrid.

Las nuevas infraestructuras viarias pueden tener una influencia aún mayor que el ferrocarril en los desarrollos futuros. Por una parte las nuevas radiales de peaje van a abrir oportunidades para los que tengan un acceso fácil a ellas, continuando una lógica de expansión urbana que sigue reproduciéndose a lo largo de más de medio siglo: saturación en los entornos de los ejes radiales principales, duplicación de dichos ejes y repetición del proceso en lugares más alejados, para de nuevo saturarlos y volver a crear otros ejes alternativos. Esto supone, sin duda la posibilidad de una mayor dispersión de los asentamientos en torno a los nuevos ejes radiales, una parte de los cuales puede incluso sobrepasar los límites de la propia comunidad. En este sentido es de especial consideración el posible impacto de la R-2 sobre un posible desarrollo del Este, debido sobre todo a que desemboca en un sitio cercano a los previsibles desarrollos de empleo. Las otras radiales pueden tener a medio o largo plazo una repercusión elevada sobre los nuevos asentamientos, pero dependiendo de la saturación de las circunvalaciones: M-40, M-45 y M-50.

En todas las grandes ciudades europeas están aumentando fuertemente los desplazamientos de periferia a periferia por razón de trabajo, debido a la localización dispersa de algunos empleos terciarios, a la que se ha hecho mención. Estos desplazamientos tienen una gran dificultad de realizarse en transporte público, dado el carácter radial del mismo, lo que lleva a facilitarlos, mejorando las infraestructuras que lo permitan. En este sentido hay que considerar que una parte de la expansión residencial de la Región se apoya en una localización más periférica de hogares que tienen lugares de trabajo en la periferia y que no están obligados a entrar a diario en las zonas centrales.

## **Las medidas**

Localización preferente de los nuevos desarrollos en zonas con capacidad de transporte ferroviario de cercanías y de metro, ya sea de los existentes o de los posibles desde una perspectiva realista.

En relación con el transporte público, sería conveniente establecer intercambiadores que facilitaran su uso y disuadieran de introducir más automóviles en las zonas centrales de

la Región. Por otra parte, sería conveniente establecer una gradación de densidades de ocupación del suelo en función del acceso a las estaciones de cercanías, de forma que se potencien los desplazamientos a pié a estas estaciones.

Hay que tener en cuenta que la relocalización de cerca de medio millón de hogares a lo largo de la década, puede provocar aumentos muy elevados de transporte en vehículo privado, pudiendo saturar las dotaciones existentes, o incluso colapsar las que ya están saturadas a determinadas horas del día y en determinados días de la semana. En ese sentido hay que frenar el crecimiento potencial en aquellas zonas sin expectativa de alternativas de transporte viario de cara al futuro y como sucede en el caso del radial del Oeste.

## **6.6. La recuperación de la ciudad existente**

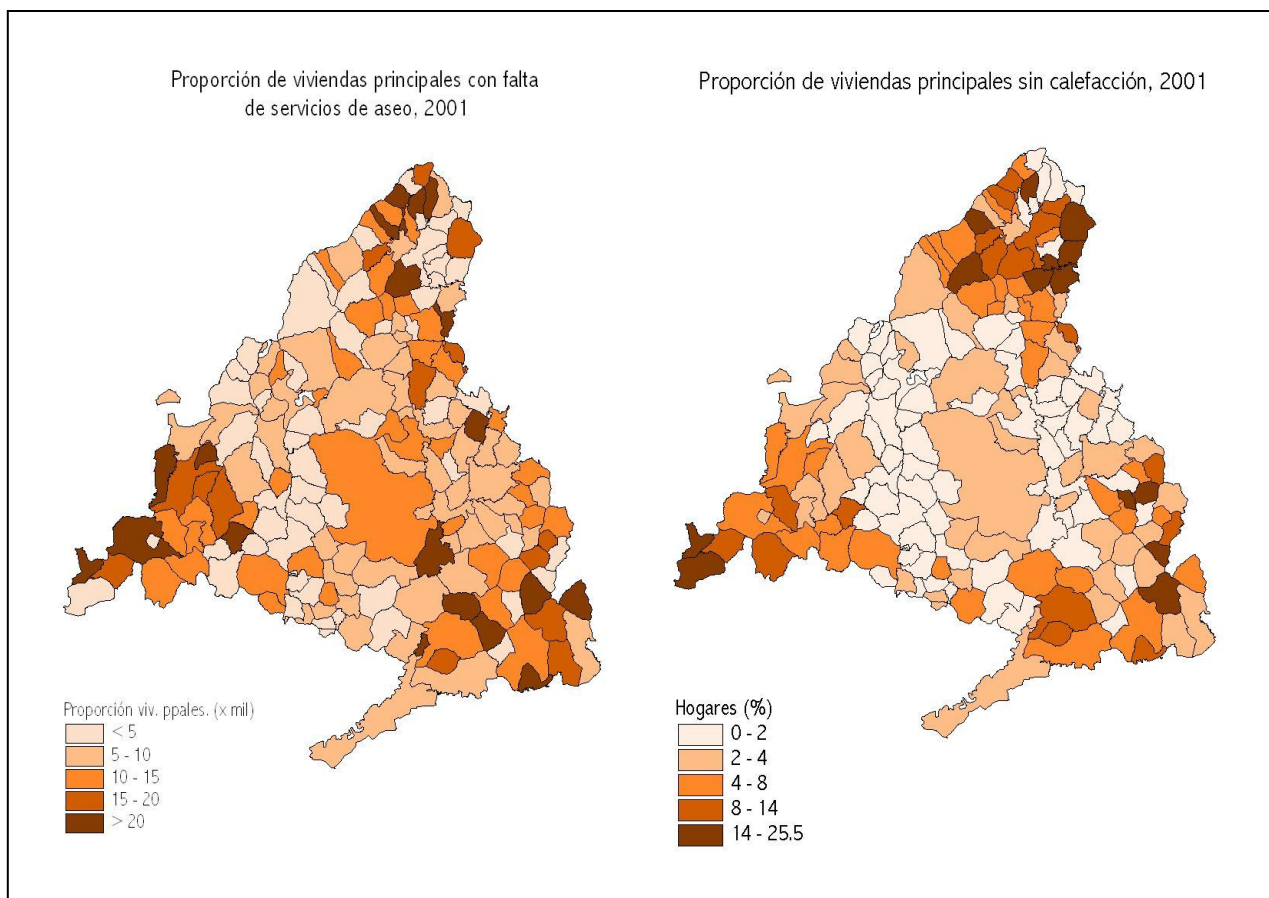
El impulso necesario para conseguir un desarrollo residencial acorde con las necesidades residenciales no supone en ningún caso la destrucción o el deterioro de los espacios de vivienda consolidados para edificar sobre ellos nuevos edificios. La existencia de unas necesidades elevadas conlleva la exigencia de aprovechar y recuperación del patrimonio residencial, arquitectónico y urbanístico existente. Esta recuperación se convierte en un verdadero reto que llegue a simbolizar la transformación del espacio central de Madrid y que pueda simultanearse con el desarrollo residencial de la periferia.

Se parte del hecho real de que los procesos de crecimiento rápido, como los que ha tenido Madrid en los últimos años, son propicios a una transformación acelerada de los espacios residenciales existentes, provocando el deterioro de unos e incluso impulsando la destrucción de otros.

Durante los últimos años, la escasez de vivienda a precio asequible ha llevado a concentrar a una parte de la población inmigrante en una serie de áreas urbanas en las que se pueden estar dando procesos de degradación en términos de valores sociales que son acompañados de un deterioro físico de los recursos de vivienda. En este sentido hay que expresar que si la subida de los precios de las viviendas es un verdadero problema para la sociedad madrileña, no cabe duda de que el descenso de los precios en ciertas zonas bien determinadas, puede ser índice de un problema aún mayor: la degradación y segregación de ciertas zonas de la ciudad, cuya recuperación se hace difícil y muy costosa.



**Mapas 20 y 21 Distribución de los hogares con problemas de aseo y calefacción en su vivienda en la Comunidad de Madrid, 2001**



Fuente: Censo de Población y Vivienda, 2001

El parque de viviendas de Madrid es bastante joven si lo comparamos con el conjunto español y más aún si se compara con una buena parte de las grandes ciudades europeas, incluso de las que sufrieron la demolición de una parte importante de sus viviendas durante la Segunda Guerra Mundial. El proceso de construcción ha sido tan intenso que las viviendas recientes, con menos de treinta años suponen la mayoría del parque. Pero una parte de las periferias construidas en los años cincuenta y comienzos de los sesenta sobre arcillas expansivas en un arco que va del Este al Sur del Municipio de Madrid, está sometida a la inestabilidad de sus cimientos y por lo tanto a un deterioro constructivo acelerado que en los casos extremos pueda aconsejar su demolición, como ya sucedió con la remodelación de barrios en los años ochenta.

Frente a la demolición e incluso la destrucción de una parte del patrimonio que se dio a lo largo del periodo de expansión, pero sobre todo en los años sesenta y comienzos de

los setenta, a finales de los setenta, a partir del Plan Villa de Madrid, se trató de promover el mantenimiento y la recuperación del patrimonio histórico y artístico, pero también de desarrollar la mentalidad de conservación frente a la demolición y reconstrucción a la que llevaba la exigencia de una rentabilidad inmediata de los patrimonios urbanos.

A partir de una serie de operaciones iniciales de carácter público, entre la que destaca la manzana de la Plaza de Cascorro del Municipio de Madrid, se fue generalizando la exigencia de rehabilitación y recuperación frente a la demolición del patrimonio de las zonas centrales de la ciudad. Este cambio llevó a la constitución de las Oficinas Comarcales de Rehabilitación (OCRE) y a la extensión de esta mentalidad de rehabilitación a todo el ámbito de la Comunidad.

Este objetivo de recuperación del patrimonio residencial existente requiere con frecuencia actuaciones complicadas de realojo temporal de los habitantes de estos edificios a recuperar, buena parte de los cuales disponen de escasos recursos, lo que supone no solamente un esfuerzo de adecuación de las vivienda sino también una intervención paralela de atención a las personas que habitan en ellas, a partir de la búsqueda de alojamientos alternativos y de soluciones individualizadas para los problemas residenciales que plantea cada caso.

## **Las medidas**

La recuperación del Centro de Madrid y de una parte de los Cascos Antiguos de los municipios de la Comunidad exige la formación de equipos profesionales que han de intervenir en estas operaciones que requieren diversos tipos de formación, desde los artesanos capaces de completar o rehacer obras destruidas por el tiempo hasta profesionales de la intervención social, capaces de acordar con los residentes la solución a sus problemas de alojamiento que a veces tienen que pasar por procesos de transición y de cambio que exigen un esfuerzo especial de adaptación. Hay que pensar que una parte de las personas afectadas son mayores de edad y otra son inmigrantes, con problemas de comunicación y comprensión de los objetivos de la Administración.

Se hace también necesario mantener e incluso reforzar la inversión pública en la rehabilitación de los edificios de los centros históricos, con especial atención a la recuperación para vivienda de espacios que anteriormente estaban destinados a actividades terciarias y en especial a oficinas para las que la exigencia de adaptación a nuevas formas de organización del trabajo, con la inserción de nuevas tecnologías, impone un cambio de

localización hacia edificios en los que este cambio pueda realizarse sin problemas. Hay que tener en consideración que el cambio de oficinas en viviendas es algo frecuente en las grandes ciudades europeas que en el caso de Madrid no ha hecho más que apuntar.

Se hace necesario desarrollar las condiciones que favorezcan la intervención privada para la rehabilitación y el acondicionamiento de las viviendas de los espacios centrales de Madrid y de los cascos antiguos de los municipios de la Comunidad. Esto supone por una parte la inversión pública en infraestructuras y urbanización de estas zonas, a la vez que el desarrollo de incentivos para esta intervención privada.

Finalmente, es importante crear unas condiciones que puedan garantizar a los propietarios de las viviendas vacías que su puesta en el mercado para alquiler no va a suponer un detrimento en su patrimonio y se va a garantizar el cobro de la renta acordada contractualmente con los inquilinos. Los juicios rápidos por impago de alquileres, la persecución eficiente de los impagos y el desarrollo de sociedades públicas de avales que garanticen el pago de los alquileres, puede ayudar a aprovechar mejor el parque residencial existente.

## **IV PARTE: LA PROPUESTA**

---

## **7. DISTRIBUCION DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA**

---

### **7.1 Introducción**

Este capítulo trata de establecer el crecimiento residencial previsto para el periodo 2001-2011 y proponer una distribución espacial del mismo según los criterios y los procesos expuestos con anterioridad. Se trata de lograr un compromiso entre las tendencias existentes en la formación de las necesidades de incremento del parque residencial y los objetivos que se pretenden para el desarrollo de Madrid. Para ello se parte inicialmente de la determinación del volumen global de necesidades que se presentan para los próximos años, fijándolas en términos de número de viviendas, por cada una de las NUT y por los municipios de mayor tamaño de la Comunidad, a partir de ahí se compara con la potencialidad residencial calificada para el desarrollo de esta ampliación y finalmente se desarrolla la previsión de crecimiento que se ha de producir los próximos años como base para definir los demás elementos que conforman el territorio de la Comunidad, pero particularmente las infraestructuras, los equipamientos y los puestos de trabajo.

## **7.2 La distribución de la proyección de los hogares**

El establecimiento de las necesidades de vivienda para el periodo 2001-2011 se divide en dos partes. La primera de ellas tratará de evaluar las viviendas principales que se van a producir, mientras que la segunda establecerá el comportamiento de las viviendas no principales. Cada una de ellas dará lugar a escenarios diferentes que al combinarse nos presentarán una serie de opciones de las que se escogerán las que parezcan más razonables.

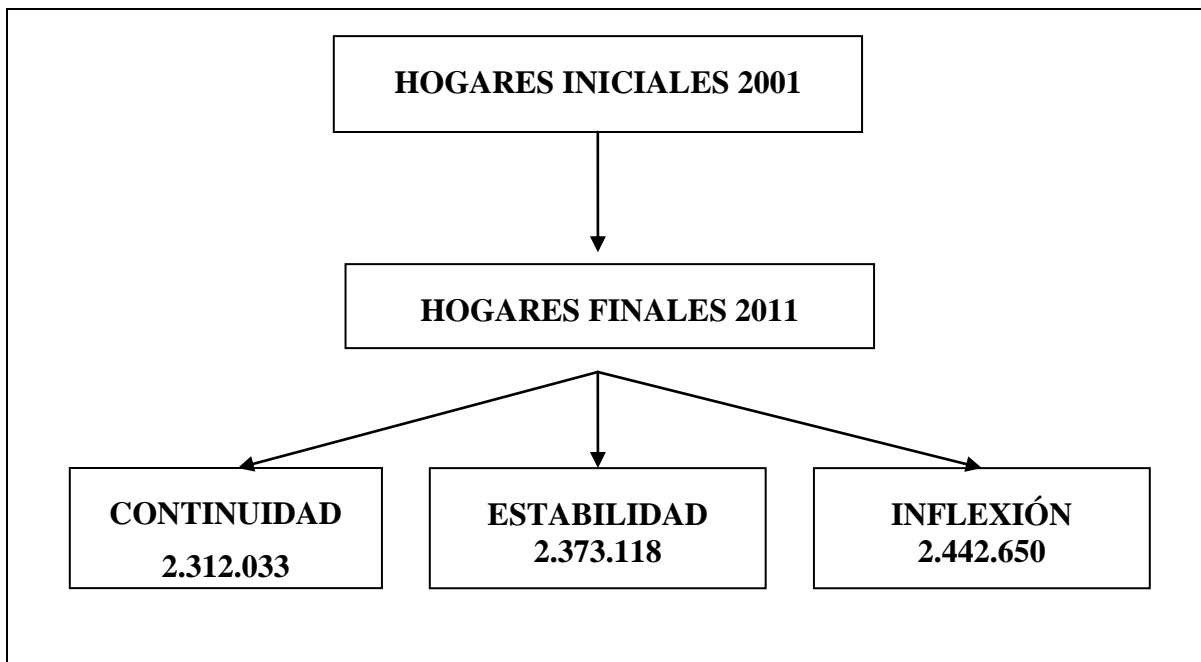
En primer lugar, la proyección de los hogares parte de las proyecciones de población estableciendo tres escenarios con comportamientos diferenciados de la emancipación juvenil que se ha tomado como variable clave para determinar los hogares futuros, aunque conscientes de que no es la única que influye en el dimensionamiento de los hogares, en la coyuntura actual su influencia sobre la dinámica de los hogares es muy elevada.

Los tres escenarios escogidos plantean tres situaciones diferenciadas de comportamiento de los jóvenes: El primer escenario de ellos que denominamos escenario de **continuidad**, plantea que se da un comportamiento de la emancipación juvenil tal como se había dado en los diez años precedentes, con un incremento de la edad media de emancipación. Este escenario no hace sino seguir la proyección ordinaria de los hogares con la correspondiente proyección de la tasa de jefatura..

El segundo escenario, de **estabilidad**, supone una rectificación del primero inducida por el comportamiento de la formación del primer hogar en los tres últimos años del periodo precedente en los que se da una estabilidad de la edad de emancipación. Esa estabilidad se prolonga para los siguientes diez años. Hay que tener en cuenta que eso supone un incremento mayor en el número de hogares resultante, que en el escenario de continuidad.

El tercer escenario, de **inflexión**, tiene una intención solamente comparativa, que plantea la disminución de la edad de emancipación, acercándola algo más a las de otras ciudades del Centro y Norte de Europa. Se trata de ver qué es lo que podría pasar si tal hecho se produjera, aunque en principio parece poco probable que se verifique, debido a las condiciones de acceso a la vivienda de los jóvenes madrileños.

**Cuadro 3 Escenarios alternativos proyectados 2011**



Fuente: Elaboración propia

Las diferencias agrupadas que arroja la aplicación de escenarios distintos a la evolución de los hogares de la Comunidad de Madrid son notables, existiendo una diferencia de más de 130.000 hogares entre el escenario que plantea una prolongación de las tendencias en la emancipación de los jóvenes y el que plantea un descenso de la edad de emancipación.

La cuestión está en que lo que ya podemos conocer un año y medio después de la realización del censo, tanto en lo que respecta al comportamiento de los hogares como en el mercado de vivienda, parece apuntar a que el escenario más probable podría ser el que plantea la estabilidad de la edad de emancipación, ya que los análisis de la Encuesta de Población Activa de los últimos años muestran una cierta estabilidad aunque con altibajos. Aunque será este el principal escenario que se va a escoger como referencia, no quita que hagamos una referencia a los otros escenarios.

El resultado, muestra un incremento notable de los hogares, de acuerdo con las proyecciones oficiales de población, de forma que se puede afirmar que va a haber una cierta continuidad en el crecimiento inmobiliario residencial de la Comunidad a lo largo de los próximos diez años.

El incremento de hogares tiene un reparto desigual, con una pérdida progresiva del peso del Municipio de Madrid en la generación de necesidades de viviendas, ya que su aportación representa el 40% del total del aumento con un incremento de 193.000 hogares (escenario 2), mientras que sus hogares, en el 2001, suponen el 55% del total. A medida que se va avanzando temporalmente esa proporción disminuye, de forma que en un futuro que va más allá del límite de la Propuesta, terminará agotándose el incremento de hogares producido por la capital, mientras que seguirá aumentando en la periferia metropolitana y regional.

En segundo lugar, resulta notable el crecimiento que se produce en los principales municipios, con más de 100.000 habitantes en la región, que generarían según el escenario de continuidad, un saldo positivo de 108.000 hogares. Siendo de destacar el caso de Fuenlabrada con un aumento de más del 50% de hogares en esos 10 años que difícilmente podrán tener cabida en el propio municipio

Pero el aumento más espectacular se producirá en el área de tensión, correspondientes a las NUT 7, 9 y 11 que en su conjunto se incrementarán en más del doble de sus hogares. Si a eso le añadimos la tendencia hacia una dispersión de los asentamientos, nos encontraremos con crecimientos muy notables en los extremos de la Región Urbana de Madrid que incluso pueden presionar sobre áreas limítrofes que se sitúan en otras provincias o en los tres picos del espacio de la Comunidad que quedan fuera de esa Región Urbana, pasando en un futuro a integrarla.

Este gran ímpetu de crecimiento plantea un reto a la hora de considerar la localización del crecimiento, por primera vez en un cuarto de siglo, se plantea la duda de una reinversión de los procesos de crecimiento que venían dándose hasta ahora, con la vuelta al Municipio de Madrid de una pequeña proporción de los hogares que viven en su periferia. Claro que eso dependerá en todo caso de las características de la oferta de vivienda y especialmente de los precios que llegan a alcanzar las nuevas viviendas ofertadas.

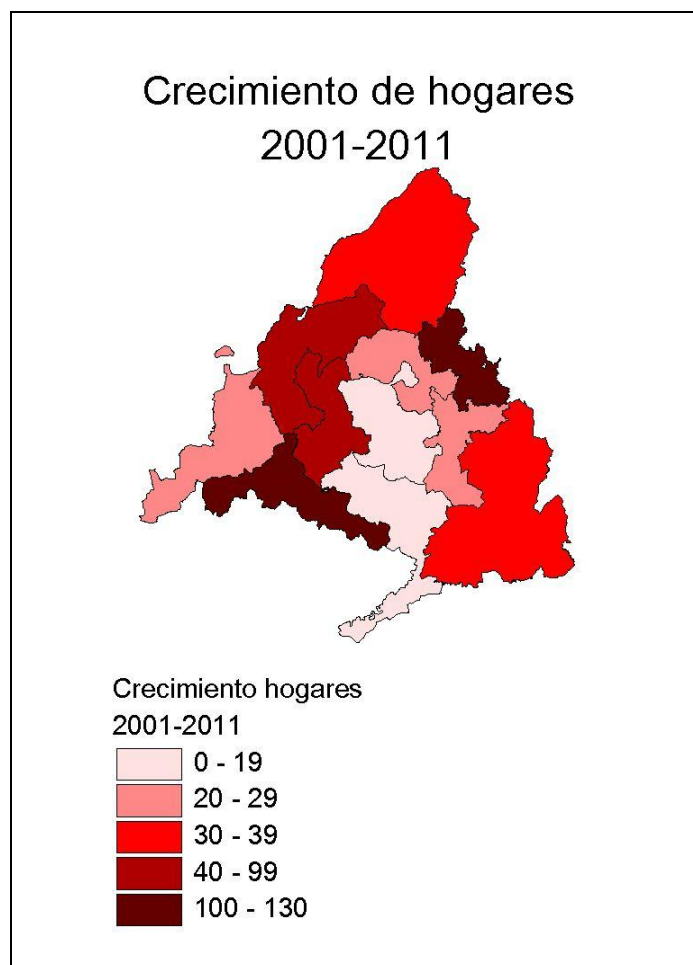


**Tabla 59 Proyección de los hogares de la Comunidad de Madrid por NUT y por municipios mayores de 100.000 habitantes 2001-2011. Escenario de estabilidad**

NUT	HOGARES			AUMENTO	
	2001	2006	2011	01-11	%
NUT1. Municipio de Madrid	1.085.628	1.191.672	1.278.881	193.253	18
NUT2. Norte Metropolitano	78.278	89.807	100.551	22.273	28
NUT3. Este Metropolitano	156.803	180.946	201.105	44.302	28
NUT4. Sur metropolitano	347.395	384.512	409.722	62.327	18
NUT5. Oeste Metropolitano	107.153	142.321	186.032	78.879	74
NUT6. Sierra Norte	9.563	11.070	13.214	3.651	38
NUT7. Nordeste Comunidad	11.213	16.830	25.786	14.573	130
NUT8. Sudeste Comunidad	23.160	26.505	30.639	7.479	32
NUT9. Sudoeste Comunidad	20.085	28.812	41.958	21.873	109
NUT10. Sierra Sur	8.784	9.676	10.985	2.201	25
NUT11. Sierra Central	37.755	52.389	74.245	36.490	97
<b>Alcalá</b>	56.929	68.500	81.276	24.347	43
<b>Alcorcón</b>	51.188	60.606	69.840	18.652	36
<b>Fuenlabrada</b>	56.266	69.224	85.426	29.160	52
<b>Getafe</b>	50.126	57.799	65.012	14.886	30
<b>Leganés</b>	56.975	62.106	66.379	9.404	17
<b>Móstoles</b>	61.351	67.264	72.786	11.435	19
<b>CAM</b>	1.885.817	2.134.540	2.373.118	487.301	26

Fuente: Elaboración propia

**Mapa 22 Crecimiento relativo de los hogares de la Comunidad de Madrid 2001-2011**



Fuente: Elaboración propia

El conjunto del crecimiento no es homogéneo sino que tiende a disminuir, es decir, que los hogares crecerán más en el primer lustro que en el segundo. Así nos planteamos que aunque el aumento de los hogares es muy elevado, tiene un ritmo decreciente, pasando del 13,2% a lo largo del periodo 2001-6 al 11,2% en los cinco años siguientes; sin que de momento podamos establecer con precisión cuándo se podría alcanzar una estabilidad o una variación de poca significación en la dinámica de los hogares madrileños, debido sobre todo a la incertidumbre sobre el comportamiento de la inmigración.

### **7.3 De hogares a viviendas: las viviendas no principales**

Una vez que hemos fijado la proyección de hogares, el problema estriba en su aplicación a la dinámica del parque de viviendas. El punto de partida es el que se ha venido sosteniendo hasta ahora en todos los informes y análisis sobre la prospectiva del mercado residencial, el número de viviendas que se requieren para satisfacer estas necesidades parte de asumir que a cada hogar le corresponde una vivienda, aunque este aserto puede cuestionarse por varios lados. En primer lugar, en una situación como la actual con unos precios de vivienda muy elevados en relación con los ingresos medios de los hogares, para algunos grupos sociales, especialmente para los inmigrantes y para los jóvenes que se emancipan sin formar una familia, el compartir residencia con otras personas, emparentadas o no, se convierte en una práctica común. Resulta difícil de establecer una referencia cuantitativa adecuada que nos dé una imagen de esa distribución, aunque el análisis de la población inmigrante nos aporta el hecho de que los hogares de los inmigrantes son de un tamaño que incluye un miembro más que la media y con frecuencia integran a varias familias.

A pesar de esta realidad, parece evidente que hay que mantener el principio de correspondencia entre las viviendas principales y los hogares formados por una sola persona o por una familia, a la vez como un punto de partida de la Propuesta y como un objetivo básico e irrenunciable de su aplicación, siguiendo la doctrina de los organismos internacionales que han desarrollado el concepto del “derecho a la vivienda” pero también los principios de la Constitución Española que en su artículo 47 afirma la exigencia de disposición de una vivienda digna por todos los españoles y el compromiso de los poderes públicos de satisfacer esa exigencia. La dificultad de evaluar el número de hogares en situación de hacinamiento por integrar a miembros no emparentados que comparten el mismo techo, lleva a asumir en el tamaño del hogar resultante de la proyección. Este tamaño oscilaría entre 2,66 miembros para el caso del escenario tendencial (2) frente a los 2,52 miembros para el caso de inflexión en la edad de emancipación (3), lo que supone una notable reducción en relación con el tamaño de 2,88 que se daba en el año 2001. Esta medida parece adecuada en relación con la existente en otros países, ya que aunque es superior a la que se da actualmente en el centro y norte de Europa, también es cierto que en estos países la edad de emancipación es más temprana. En el caso de Copenhague el tamaño medio del hogar está alrededor de 2 miembros y los hogares unipersonales representan la mitad del total. El caso paradigmático es el italiano, en el que el proceso de emancipación es muy similar al que se da en España, por eso mismo resulta difícil de establecer una

referencia, ya que en este país también se da un recurso al hacinamiento residencial por parte de los inmigrantes.

Por ello, podemos establecer que las proyecciones de hogares equivaldrán a la proyección de las viviendas primarias, de forma que este tipo de viviendas debería crecer acompasadamente con el número total de hogares que se proyectan para la primera década del nuevo siglo en Madrid. La distribución espacial de las necesidades de aumento del parque residencial vendría dada por la proyección de hogares por las zonas y municipios establecidos. Pero hay que tener en cuenta que esta proyección por zonas e incluso por municipios es un ejercicio que sirve para conocer dónde se genera la necesidad, ya que al ser una región urbana, el asentamiento de esos hogares que se añaden dependerá de las oportunidades y de las estrategias de cada uno tipo de hogar en función de sus valores, su renta y su posición social. Claro que en esto pueden tener una gran influencia otra serie de elementos como la localización del empleo o los tipos de vivienda ofertada en cada zona. Pero la otra matización sobre la coincidencia entre el número de hogares y el volumen del parque de viviendas viene expresada por la existencia de una proporción de viviendas vacías y secundarias que está presente de forma permanente en el parque de viviendas español. En este sentido, podemos plantear que en el caso español el número de viviendas sobrepasa al número de hogares, y que este hecho tiene que ver con el grado de riqueza de los hogares y con los comportamientos residenciales predominantes en España. Durante las décadas pasadas, el aumento del número de viviendas en España se ha situado por encima del aumento del número de hogares, al igual que sucedía en Madrid, de forma que el número de viviendas ha crecido siempre más que el número de hogares. La única matización que puede hacerse es que en el periodo 1991-1996 la proporción del incremento de viviendas principales es superior al de las viviendas no principales, rompiendo de forma puntual un proceso que según el resultado del censo de 2001 viene a compensarse en el lustro siguiente. Las viviendas no principales han pasado de representar el 20,2% del total del parque en 1991 al 22,7% en 2001.

**Tabla 60 Crecimiento de viviendas familiares y de hogares Comunidad de Madrid 1991-2001**

	1.991	2.001	1.991	2.001	1991-2001	1991-2001
	viviendas familiares	viviendas familiares	hogares	hogares	Crecimiento Vdas familiares	Crecimiento hogares
NUT1. Municipio de Madrid	1.162.944	1.394.825	973.763	1.085.628	19,9	11,5
NUT2. Norte Metropolitano	66.842	99.387	51.338	78.278	48,7	52,5
NUT3. Este Metropolitano	134.041	188.743	111.709	156.803	40,8	40,4
NUT4. Sur metropolitano	312.362	413.710	264.702	347.395	32,4	31,2
NUT5. Oeste Metropolitano	89.454	151.927	53.122	107.153	69,8	101,7
NUT6. Sierra Norte	19.315	28.667	5.905	9.563	48,4	61,9
NUT7. Nordeste Comunidad	10.139	18.865	4.762	11.213	86,1	135,5
NUT8. Sudeste Comunidad	30.795	44.981	15.227	23.160	46,1	52,1
NUT9. Sudoeste Comunidad	19.237	37.452	8.942	20.085	94,7	124,6
NUT10. Sierra Sur	19.846	29.532	5.895	8.784	48,8	49,0
NUT11. Sierra Central	58.164	89.212	16.929	37.755	53,4	123,0
TOTAL CAM	1.923.139	2.497.300	1.512.294	1.885.817	29,9	24,7

Fuente: Censos municipales 1991-2001

Partiendo de ahí, el problema está en establecer una evaluación cerrada del comportamiento de las viviendas secundarias y vacías. El incremento de estas viviendas es bastante más difícil de predecir que el de las viviendas principales, ya que contra todo propósito, continúa creciendo por encima de las viviendas primarias desde hace más de treinta años.

Tabla 61 Crecimiento viviendas por uso Comunidad de Madrid 1991-2001

AÑO	Principales		Secundarias		Desocupadas	
	Absoluto	Porcentaje	Absoluto	Porcentaje	Absoluto	Porcentaje
1991	1.512.294	78,6%	170.115	8,8%	240.730	12,5%
1996	1.638.436	77,8%	182.515	8,6%	282.961	13,4%
2001	1.885.817	78,5%	290.800	11,6%	290.800	12,8%
PERIODO	Saldo	Tasa crec. anual	Saldo	Tasa crec. anual	Saldo	Tasa crec. anual
1991-1996	126.142	1,6%	12.400	1,4%	42.231	3,5%
1996-2001	247.381	2,7%	108.285	10,6%	37.722	2,4%
1991-2001	373.523	2,3%	120.685	6,7%	79.953	3,1%

Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Censos y Padrones municipales.

El primer problema que se plantea a la hora de proyectar estas viviendas no principales es el de la heterogeneidad de su contenido. En principio las viviendas no principales se dividen, según el censo, en vacías, secundarias y otras. El problema es que la frontera entre estos tipos censales es muy ambigua. Pero incluso en el interior de cada una de estos tipos tenemos problemáticas muy diferentes.

Por eso se ha optado por unificar, para los efectos de la proyección, las viviendas vacías y las secundarias, denominándolas no principales. Esta opción se ha tomado por dos razones. La primera es la difícil delimitación del volumen real de las viviendas vacías, sometidas fácilmente a un error en su evaluación por parte del Censo, debido a la propia forma como se realiza. En el año 1997, se hizo una encuesta de viviendas vacías, para poder dar un poco de luz sobre el contenido de esa calificación; una de las aportaciones de dicha encuesta fue la de detectar un elevado error en el volumen censado de viviendas vacías que afectaba a un tercio de las mismas. Además de ese hallazgo, habría que considerar también la gran dispersión de tipos y de motivos que se daban para explicar el elevado número de este tipo de viviendas, destacando especialmente la existencia de una considerable proporción de viviendas ofertadas en el mercado para su alquiler o venta que constituían más de la tercera parte del total, de forma que se puede hablar de una tasa técnica o estructural de viviendas vacías imprescindible para que funcione el mercado que pudiera fijarse alrededor del 5% del total del parque, aunque puede oscilar, dependiendo del grado de ajuste entre la oferta y la demanda.

En el Plan de 1997 para intentar reflejar las diferencias de contenido de este tipo de viviendas se estableció una distinción entre el parque de viviendas en oferta y el resto de las viviendas. Pero eso implicaría tener que establecer una evaluación precisa de los ritmos de comercialización, cosa que se hace difícil por su carácter cíclico. Las viviendas en venta pueden crecer o decrecer según el ritmo de la demanda y las viviendas producidas y esto lleva a disponer de cifras muy distintas de viviendas en venta. Por otra parte las viviendas usadas en venta, pueden muy bien no estar vacías lo que dificulta aún más todo el proceso. Por eso parece más conveniente tratar de agrupar todas las viviendas vacías, uniéndolas a las segundas residencias.

Respecto a las viviendas secundarias, su consideración se hace tan compleja como la de las viviendas vacías. Basta constatar que la comparación intercensal nos muestra que donde más crecen estas viviendas no es en la periferia de la Comunidad, en espacios naturales de la sierra o en las zonas rurales, sino precisamente en el centro de la aglomeración madrileña. Este hecho se presta a diversas consideraciones que tienen que ver desde la posibilidad de que se haya dado una desviación de las declaraciones de los censados, manifestando como secundarias a las viviendas que tienen un uso primario ya sea en alquiler o en propiedad, hasta la admisión de un fenómeno nuevo por el que una proporción creciente de vivienda central se convierte en secundaria. Esta segunda consideración de la transformación de una parte del parque central en secundario, podría ser una consecuencia del traslado hacia la periferia de sus habitantes o simplemente de la adquisición de viviendas en esta zona por parte de personas que tienen declarada su residencia fuera de Madrid (estudiantes, personas que tienen que venir a Madrid a trabajar durante un periodo de tiempo limitado u otros casos). De cualquier manera se puede decir que esto viene a abrir la casuística y el concepto de la vivienda secundaria extendiéndolo más allá de su consideración como un espacio de ocio y desarrollando otras formas de uso de las viviendas.

La incertidumbre del comportamiento de estas viviendas no principales implica que a la hora de establecer la evolución del parque residencial en su conjunto, se establezcan escenarios diferentes sobre las mismas, refiriéndolos a su relación con las viviendas primarias cuya dimensión se ha fijado con anterioridad.

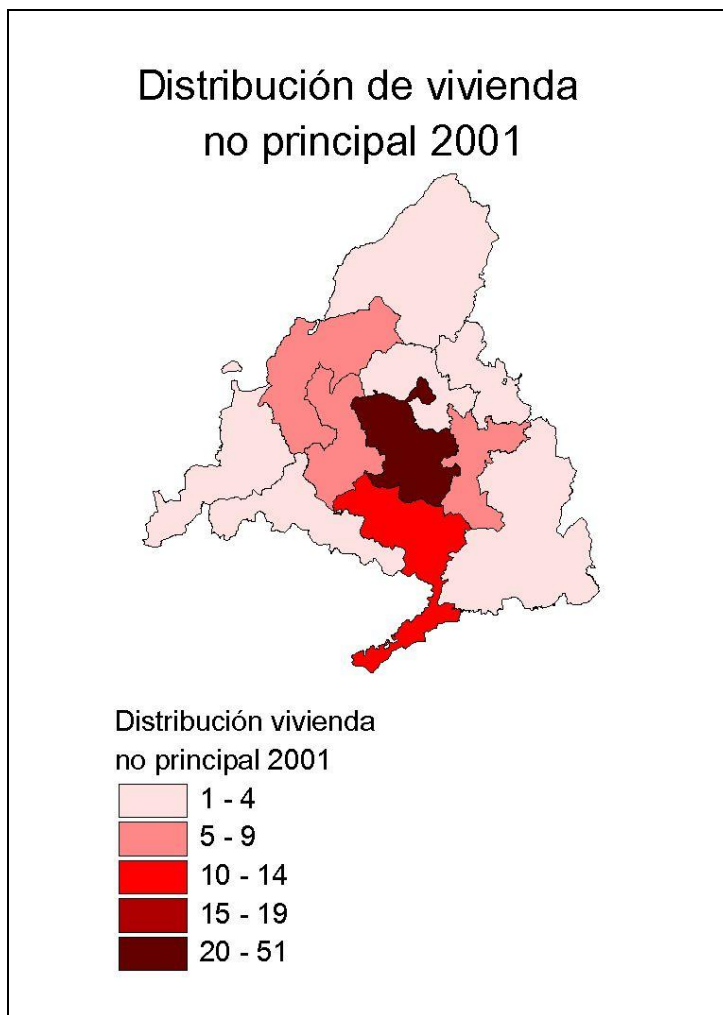
**Tabla 62 Incremento proporcional de las viviendas no principales por NUT en el periodo 1991-2001**

<b>NUT</b>	<b>Incremento</b>	
	<b>1991-1996</b>	<b>1996-2001</b>
NUT1. Municipio de Madrid	0,0	9,6
NUT2. Norte Metropolitano	22,3	23,6
NUT3. Este Metropolitano	12,9	22,9
NUT4. Sur metropolitano	10,0	18,2
NUT5. Oeste Metropolitano	37,6	44,9
NUT6. Sierra Norte	22,5	28,6
NUT7. Nordeste Comunidad	41,9	64,1
NUT8. Sudeste Comunidad	20,0	24,8
NUT9. Sudoeste Comunidad	40,5	56,1
NUT10. Sierra Sur	21,9	20,7
NUT11. Sierra Central	42	54,0
Alcalá	7,5	18,9
Alcorcón	8,0	20,6
Fuenlabrada	17,6	20,5
Getafe	8,5	17,4
Leganés	7,1	11,1
Móstoles	6,1	8,6
<b>CAM</b>	<b>6,0</b>	<b>15,9</b>

Fuente:Censos y Padrones municipales 1991-2001



**Mapa 23 Distribución porcentual de la vivienda no principal 2001**



Fuente Elaboración propia a partir de los datos de los censos de 1991 y 2001 y el Padrón de 1996 de la Comunidad de Madrid.

Para la evaluación del crecimiento de las viviendas no principales se parte de tres escenarios diferenciados en función de su relación con las viviendas de uso permanente. El primer escenario contempla una estabilidad de su volumen total, manteniéndose el parque, a lo largo de la década, en el mismo número de viviendas que aparecen en el Censo del 2000. Este escenario parte de la consideración de una política que favorezca la puesta en el mercado de las viviendas vacías y del agotamiento de la segunda residencia que se localiza en la Comunidad de Madrid.

El segundo escenario considera también una mitigación del crecimiento experimentado por este tipo de viviendas, pero más suave que la anterior, con la

consideración de que la relación entre las viviendas principales y las no principales no variaría; es decir, que la proporción de dichas viviendas al final del periodo se mantendría en la proporción existente en cada una de las NUT al comienzo del periodo en el 2001, que para el conjunto de la Comunidad era el 22,7% del total del parque.

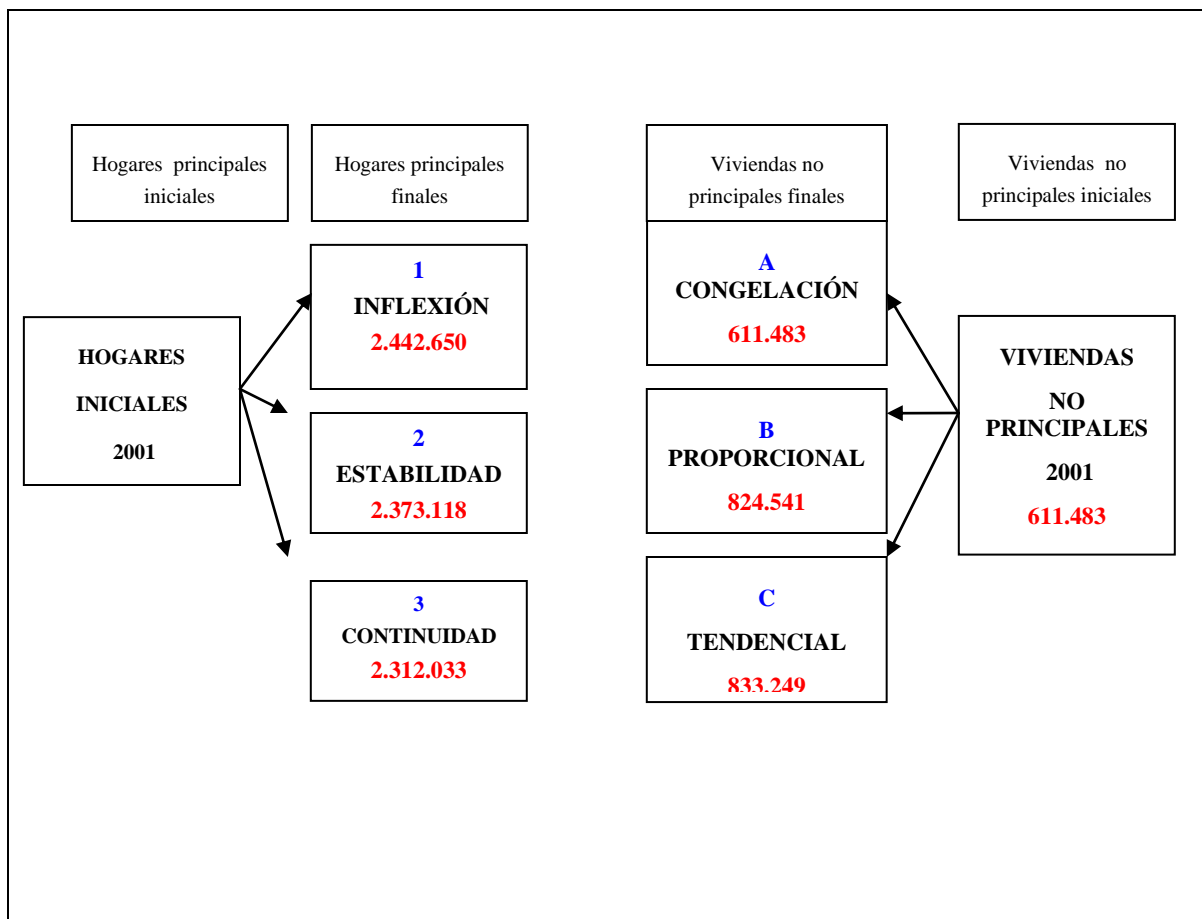
Finalmente, el tercer escenario plantearía una continuidad en el crecimiento que se ha dado hasta ahora, con la prolongación de las tendencias experimentadas en el decenio de los años noventa en lo que respecta a su proporción con las viviendas principales, lo que supondría que estas viviendas pasaran a significar para el conjunto de la Comunidad el 25,7% del total del parque. Este último sería un escenario de referencia que supondría el fracaso de las políticas de vivienda ya que implicaría que una buena parte del incremento que se produzca, tendría una escasa o nula utilización, en unas condiciones de elevadas necesidades para una parte de la población de Madrid.

Desde la perspectiva de los objetivos de la Propuesta sería de desear que se diera una disminución efectiva de las viviendas vacías ya que su propia existencia parece una contradicción en situaciones en las que se da una proporción escasa de viviendas en alquiler como la que existe en Madrid actualmente. Respecto a la vivienda secundaria, parece difícil que pueda aumentar su proporción e incluso su cantidad absoluta en Madrid, debido a que la propia expansión de la vivienda primaria ocupará una parte del parque residencial no primario existente en la actualidad en la Comunidad, potenciando el desarrollo de las viviendas secundarias en espacios alternativos localizados en otras comunidades.

Hay que tener en consideración que las provincias españolas con una proporción más elevada de viviendas secundarias no son las provincias costeras sino precisamente algunas de las provincias limítrofes con Madrid, en concreto Ávila y Guadalajara.

Está claro que ese hecho no se debe a la demanda interna de esas provincias sino a la demanda que se genera desde Madrid. Ante una extensión más que probable de las viviendas primarias en un área cada vez más amplia, lo normal es que las viviendas secundarias sigan el mismo ritmo, impulsadas por una mejora de las comunicaciones. Todo ello lleva a que la hipótesis central escogida sea la del mantenimiento de las dimensiones actuales del parque de viviendas no primarias, lo que en cualquier caso significa una inflexión del proceso de crecimiento que se ha dado a lo largo de los últimos decenios. Descendiendo su proporción del 22,7% de 2001 al 20,5 del año 2011. Según ese escenario, las viviendas no principales mantendrían la proporción más baja de las comunidades españolas.

**Cuadro 4 Proyección de escenarios de comportamientos residenciales en la Comunidad de Madrid**



- Escenario deseable con una fuerte intervención pública: 1 A: 556833
- Escenarios probables con intervención pública: 2 A, 2 B: 487301, 625503
- Escenarios no deseables: 3 y C en todas sus expresiones: 625340 -755957

De los nueve escenarios que se derivan de la combinación de la proyección de hogares con las alternativas del comportamiento de las viviendas no principales, se va a retener el que se juzga más probable que sería el de estabilidad en el comportamiento de la formación de nuevos hogares con el de congelación de las viviendas no principales: el 2ª. Los otros se mantienen en consideración, aunque no se desarrollan porque se consideran menos probables. Según este nuevo escenario retenido, el incremento de las viviendas que se daría para el periodo de 2001-2011 sería de 487.301 unidades.

Es de considerar que el resultado de esta proyección de las viviendas no principales tiene una serie de características que podemos denominar peculiares, debido a la forma de

su aumento en la década precedente. Aquí se han tomado como resultados los que provienen de la adición de todos los resultados parciales de las NUT a las que se le han aplicado los criterios de congelación, proporcionalidad y tendencia. La escasa diferencia entre los dos últimos escenarios se debe a que en la década anterior se dio un gran aumento de las vivienda no principales en el municipio de Madrid, habiendo descendido en la mayor parte de las NUT que componen la región urbana, con la paradoja de que las zonas que más crecerán en la década siguiente son las que han tenido un descenso de las viviendas no principales en la década anterior, por lo tanto en el escenario tendencial se encontrarían en esas NUT con una disminución de esas vivienda en términos relativos.

**Tabla 63 Proyección del parque residencial madrileño por NUT según el escenario 2A (Estabilidad de la edad de emancipación y congelación de las no principales**

NUT	viviendas		
	2001	2006	2011
NUT1. Municipio de Madrid	1394825	1500869	1588078
NUT2. Norte Metropolitano	99387	110916	121660
NUT3. Este Metropolitano	188743	212886	233045
NUT4. Sur metropolitano	413710	450827	476037
NUT5. Oeste Metropolitano	151927	187095	230806
NUT6. Sierra Norte	28667	30174	32318
NUT7. Nordeste Comunidad	18865	24482	33438
NUT8. Sudeste Comunidad	44981	48326	52460
NUT9. Sudoeste Comunidad	37452	46179	59325
NUT10. Sierra Sur	29532	30424	31733
NUT11. Sierra Central	89212	103846	125702
<b>CAM</b>	2497301	2746024	2984602

Fuente: Elaboración propia

## **7.4 La reposición de las viviendas**

Una vez considerado el aumento del parque de viviendas formado tanto por las viviendas primarias necesarias como por las viviendas vacías y secundarias, queda por fijar la dimensión de la producción de viviendas para el periodo.

Las viviendas construidas anualmente suponen una cantidad superior al incremento neto de viviendas que se da en el parque residencial. Una parte del parque de viviendas es demolido anualmente, lo que supone que parte de las viviendas que se construyen van a reponer esa parte del parque que desaparece. Este proceso lo denominamos reposición, y está sujeto a variaciones en relación con las características del parque existente, en términos de edad y de calidad. Se supone que a mayor edad y menor calidad del parque de viviendas la reposición debe aumentar. En el caso de Madrid resulta muy difícil fijar la tasa anual de reposición, debido a la carencia de datos fiables que nos permitan establecer con precisión las viviendas que se derriban.

El problema que dificulta el cálculo no es otro que el de una falta de fiabilidad del dato sobre la edad del edificio en el que habitan las personas censadas. El método tradicional de deducción de esta tasa parte de la comparación del volumen de vivienda por los periodos en los que se ha construido en los dos últimos Censos, de manera que al darse una disminución de los efectivos de un periodo determinado, podríamos deducir que esas han sido las viviendas demolidas de ese periodo, haciendo extensivo este cálculo al conjunto de los periodos, salvo para los últimos diez años en los que previsiblemente no se habría demolido ninguna de las viviendas construidas. El problema es que los datos censales sobre el año en el que fue construida la vivienda presentan problemas al dar, para algunos años pasados, un número superior de viviendas en el último censo que en el realizado diez años antes, cosa que lógicamente no es posible.

Pero la exigencia de establecer un valor aproximado de la producción anual de vivienda nos lleva a aventurar una proporción sensata de reposición de viviendas. Para el periodo 1971-81 este análisis se hizo posible, arrojando una tasa de reposición ligeramente superior a 0,4%, lo que significa que por cada mil viviendas del parque, se derriban anualmente cuatro. Pero en la década de los ochenta la reposición de vivienda tuvo una componente extraordinaria que conviene notar, a lo largo de la década de los años ochenta, se realizó en Madrid una parte importante de la remodelación de barrios que llevó a demoler miles de viviendas (la operación concreta se acercaba a una producción de 47.000

viviendas que sustituyeran a las demolidas que estaban en mal estado o en condiciones inadecuadas (chabolas, pisos en malas condiciones en edificios públicos etc...). Por el contrario, en los años siguientes se ha desarrollado con mucha mayor intensidad que anteriormente un proceso de rehabilitación de las viviendas en mal estado, por el que una parte del parque en malas condiciones ya no se derriba, sino que se procede a su aprovechamiento a partir de la mejora notable de sus parámetros constructivos. Todo ello llevaría a una reducción de la tasa de reposición hasta dejarla en valores que se acercaran a la mitad de los evaluados para la década de los ochenta, considerando que pueden suponer el 0,2% anual. Esta tasa de reposición se va a tener como referencia para la primera década del siglo XXI, conscientes de que es de alguna manera excepcional y que en un futuro la reposición de viviendas podría tener un carácter creciente en referencia a un mayor envejecimiento del parque.

Según este planteamiento **la producción media anual de viviendas a lo largo de la década proyectada pasaría de las 54.739 del primer periodo a las 52.710 del segundo.** De todas maneras, esa cantidad podría aumentar en el caso de que se diera un incremento de las viviendas no principales, según se detalla en los otros escenarios.

Hay que tener en cuenta que en el Escenario 2B, esta producción se vería incrementada en 21.306 viviendas anuales, lo que supondría un serio problema en muchos sentidos ya que ese aumento sería en realidad el correspondiente al incremento de las viviendas vacías y secundarias.

Esta evaluación implica que **el denominado “boom” inmobiliario residencial de Madrid se prolongaría durante algunos años, prolongándose hasta más allá del 2011.** Hay que tener en cuenta que esta producción supone el doble que la media de las viviendas construidas en los años ochenta en Madrid siendo incluso superior a la media de las viviendas construidas en los años noventa.

**Tabla 64 Evaluación de la producción media de vivienda anual necesaria para el periodo 2001-2011 según los dos escenarios principales escogidos: 2 A y 2 B.**

	<b>Nuevas viviendas</b>	<b>Aumento de hogares</b>	<b>Aumento de no principales</b>	<b>Reposición</b>
Escenario 2A	537.245	487.301	-----	49.946
Escenario 2B	750.304	487.301	213.060	49.946

Fuente: Elaboración propia

## **7.5 La asignación del crecimiento del parque de viviendas**

La evaluación del crecimiento potencial por las zonas de origen no implica que la satisfacción de las necesidades de vivienda se lleve a cabo en el lugar en el que se generan. El carácter territorial de la Propuesta supone que se da una reasignación de la localización del crecimiento y que se orientan esas necesidades hacia las áreas más idóneas de la Región Urbana, en función de una estrategia de desarrollo que contempla el conjunto de los elementos que van a integrar las nuevas áreas urbanas. Esta asignación se considera una de las principales aportaciones de la Propuesta y para ello se han utilizado los datos disponibles que puedan tener que ver con los cambios residenciales por zonas. Estos datos se han organizado a partir de una batería de indicadores territoriales que permitiera establecer un juicio sobre las oportunidades y los problemas que genera el crecimiento de cada una de las zonas.

Para el desarrollo de las atribuciones de crecimiento se parte de un análisis cruzado, por una parte se determinan las tendencias básicas y las posibilidades de intervención sobre ellas, a continuación se analizan los grandes espacios (NUT-4) que componen la Región Urbana Funcional de Madrid y se establecen las oportunidades y los problemas que caracteriza a cada uno de ellos. Finalmente, en función de los datos disponibles, se establece una atribución del crecimiento residencial proyectado para el periodo establecido de diez años.

Si partimos del escenario de referencia 2A: de estabilidad de emancipación con una congelación del crecimiento de las vacantes, el resultado que obtenemos es que Madrid tendría que responder a las necesidades de viviendas con un incremento de su parque residencial en 487.301 viviendas correspondiente al aumento de las viviendas principales que se dará en el periodo 2001-2011.

La distribución del incremento de vivienda que se ha de dar según ese escenario, distribuido por NUT y por los principales municipios y comparado con la capacidad en número de viviendas del suelo calificado en el año 2002, nos arroja bastante luz sobre las desviaciones de los desarrollos residenciales en relación con su lugar de origen

**Tabla 65 Proyección de las necesidades de vivienda por NUT para el periodo 2001-2011 y su comparación con las viviendas que pueden construirse en el suelo calificado vacante (escenario tendencial y de mantenimiento de la proporción de vacantes : opción A)**

<b>NUT</b>	<b>Proyección Incremento viviendas principales (A)</b>	<b>Capacidad residencial (B)</b>	<b>Balance (B-A)</b>
NUT1. Municipio de Madrid	193.253	263998	70.745
NUT2. Norte Metropolitano	22.273	26162	3.889
NUT3. Este Metropolitano	44.302	36244	-8.058
NUT4. Sur metropolitano	62.327	94532	32.205
NUT5. Oeste Metropolitano	78.879	57672	-21.207
NUT6. Sierra Norte	3.651	17072	13.421
NUT7. Nordeste Comunidad	14.573	6894	-7.679
NUT8. Sudeste Comunidad	7.479	20276	12.797
NUT9. Sudoeste Comunidad	21.873	37187	15.314
NUT10. Sierra Sur	2.201	11283	9.082
NUT11. Sierra Central	36.490	31644	-4.846
<b>CAM</b>	<b>487.301</b>	<b>602964</b>	<b>-41789</b>

Fuente: Elaboración propia y Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.



**Tabla 66 Redistribución del parque residencial madrileño por NUT según el escenario 2A (Estabilidad de la edad de emancipación y congelación de las no principales)**

	<b>2001</b>	<b>2001-06</b>	<b>2006</b>	<b>2006-11</b>	<b>2011</b>
<b>NUT</b>	<b>parque de viviendas</b>	<b>Aumento</b>	<b>parque de viviendas</b>	<b>Aumento</b>	<b>parque de viviendas</b>
NUT1. Municipio de Madrid	1394825	113.802	1508627	93589	1.602.216
NUT2. Norte Metropolitano	99387	14.038	113425	13081	126.506
NUT3. Este Metropolitano	188743	19.752	208495	16492	224.987
NUT4. Sur metropolitano	413710	41.327	455037	28069	483.106
NUT5. Oeste Metropolitano	151927	25.713	177640	31959	209.599
NUT6. Sierra Norte	28667	1.507	30174	2144	32.318
NUT7. Nordeste Comunidad	18865	8.723	27588	13907	41.496
NUT8. Sudeste Comunidad	44981	3.345	48326	4134	52.460
NUT9. Sudoeste Comunidad	37452	8.727	46179	13146	59.325
NUT10. Sierra Sur	29532	892	30424	1309	31.733
NUT11. Sierra Central	89212	12.690	101902	18954	120.856
CAM	2497301	250.516	2747817	236785	2.984.602

Fuente: Elaboración propia

**Tabla 67 Evolución propuesta del parque residencial Madrileño, por NUT para el periodo 2001-2011 según su uso**

NUT	2001		2006		2011	
	principales	No Principales	Principales	No Principales	Principales	No Principales
NUT1. Municipio de Madrid	1085628	309.197	1199430	309197	1293019	309197
NUT2. Norte Metropolitano	78.278	21.109	92316	21109	105397	21109
NUT3. Este Metropolitano	156.803	31.940	176555	31940	193047	31940
NUT4. Sur metropolitano	347.395	66.315	388722	66315	416791	66315
NUT5. Oeste Metropolitano	107.153	44.774	132866	44774	164825	44774
NUT6. Sierra Norte	9.563	19.104	11070	19104	13214	19104
NUT7. Nordeste Comunidad	11.213	7.652	19936	7652	33844	7652
NUT8. Sudeste Comunidad	23.160	21.821	26505	21821	30639	21821
NUT9. Sudoeste Comunidad	20.085	17.367	28812	17367	41958	17367
NUT10. Sierra Sur	8.784	20.748	9676	20748	10985	20748
NUT11. Sierra Central	37.755	51.457	50445	51457	69399	51457
CAM	1.885.817	611.484	2136333	611484	2373118	611484

Fuente: Elaboración propia

## El municipio de Madrid (NUT 1)

La capacidad expansiva de las necesidades residenciales del Municipio de Madrid tiene una expresión declinante, de acuerdo con el envejecimiento de su población, por lo que su potencialidad de incremento del parque de viviendas superior al cuarto de millón, satisface las necesidades que se pueden plantear en los diez años de horizonte de la Propuesta. A pesar de ello, su peso en la formación de las necesidades de la Región Urbana es todavía muy elevado, representando el 40% del total de las necesidades del escenario 2 A. El hecho de que su potencialidad supere en un 37% a sus necesidades a diez años debe tomarse como una referencia, de forma que nos puede guiar para interpretar en un futuro el ritmo de producción y ocupación de las viviendas que se construyan dentro de su demarcación local.

La primera cuestión que suscita esta situación es la de la capacidad de retorno de los flujos migratorios regionales que se han venido dando a lo largo de los últimos 25 años, con un saldo migratorio negativo con su entorno. Una vuelta al centro urbano por parte de los residentes de la periferia podría cambiar la asignación de una cuota de vivienda que superara las necesidades y que de alguna forma fuera al encuentro de ese excedente en términos de calificación residencial que tiene en la actualidad. Pero esa vuelta al centro de la Región por parte de los residentes en las coronas que rodean la capital, requiere toda una serie de condiciones que de momento no parecen cumplirse.

Si analizamos el comportamiento residencial que se está dando en las grandes áreas metropolitanas europeas, nos encontramos con un fenómeno frecuente que tiene algunas expresiones puntuales en el espacio madrileño y que recibe el nombre de “*Gentrification*”. Se trata de un proceso por el cual los grupos sociales de renta media y alta vuelven a vivir en las zonas centrales que estaban ocupadas previamente por población trabajadora. Este fenómeno se ha producido en Madrid, especialmente en el distrito de Arganzuela, o en Barcelona en la Villa Olímpica, aunque por la dimensión de la ciudad, no se trata tanto de una vuelta al centro de las clases medias o altas sino de procesos de expansión interior que atraen residentes que ya vivían dentro del espacio municipal de la capital. De momento, los flujos de migración entre el centro de la aglomeración y las zonas de mayor renta y condición social tienen un balance negativo para el Municipio de Madrid, aunque no sería de descartar que estos se invirtieran, sobre todo si se da un cambio en las condiciones de vida de estos espacios periféricos por la saturación residencial de los mismos que implicaría un empeoramiento de las condiciones de los desplazamientos por dicha congestión.

En este sentido se puede decir que la atracción que pueda darse por parte del municipio de Madrid en términos de cambio de las tendencias migratorias intrarregionales se concentrarían especialmente en un reflujo de los habitantes de las zonas de mayor valor social de la Región, especialmente de la NUT 5 y algo menos en la NUT 11, es decir en las coronas del Noroeste. que empieza a mostrar índices de saturación con una cierta pérdida de sus calidades residenciales.

Hasta ahora el retorno de esas zonas hacia la capital se ha concentrado sobre todo en los siete primeros distritos de Madrid, lo que denominamos la Almendra, con la adquisición de una vivienda de segunda mano, pero esto corresponde generalmente a la formación de nuevos hogares y representa una proporción bastante escasa. La posibilidad de que esas necesidades de vivienda del Noroeste pudieran encontrar en los PAUS del Norte de Madrid una solución a su alojamiento, no es muy elevada, sin embargo se puede decir que la

principal forma de aliviar la presión expansiva de esa zona está precisamente en la vuelta al municipio de Madrid.

**Tabla 68 Origen y destino de la Demanda Activa Total por NUT en la Comunidad de Madrid (% horizontales)**

Origen	NUT 1	NUT 2	NUT 3	NUT 4	NUT 5	NUT 11	Resto CAM	Otra provincia	Total
NUT 1	87,4	1,4	1,7	3,4	1,4	0,9	0,5	3,3	100
NUT 2	8,5	79,8	2,2	0,9	0,0	3,7	3,1	1,8	100
NUT 3	6,3	0,3	71,4	0,7	0,9	0,0	4,8	15,6	100
NUT 4	7,7	0,0	0,4	83,2	1,1	0,4	1,7	5,4	100
NUT 5	12,5	0,3	0,0	1,8	76,4	2,0	2,5	4,5	100
NUT 11	17,7	0,6	0,0	0,0	3,0	73,7	0,0	5,0	100

Fuente: Encuesta de Demanda 2003

Respecto a la posibilidad de atracción de la capital desde otras zonas de la periferia, la situación es aún más dudosa, dependiendo de que los precios de las nuevas viviendas sean competitivos en calidad y precio con respecto a las zonas circundantes. Podría darse un reflujo en el caso de los municipios del Sur hacia los PAUs del Sur de Madrid, pero parece difícil que la oferta pueda competir con una zona en la que existe una gran capacidad de expansión y la posibilidad de unos precios más bajos que la capital. De todas maneras el mayor retraso en la ejecución del los PAUs del sur de Madrid llevan a plantear que es todavía pronto para cerrar un juicio sobre ese posible retorno.

Se podría considerar que una pequeña parte de la oferta que plantea Madrid con los Planes de desarrollo en el Norte y el Oeste (Valdebebas) podría atraer a una parte de las necesidades que se generan en los municipios del Norte, y en concreto de los que componen la NUT 2, esto tiene la dificultad de los precios de la vivienda. Pudiera ser que una parte de los que se fueron a estos municipios en busca de una vivienda asequible, puedan volver, cuando sus ingresos se hayan elevado notablemente. Esto es posible por la elevada proporción de profesionales y técnicos en estas zonas, con capacidad de incrementar sus ingresos a medida que avance su vida profesional. Pero a este grupo se le plantean también otras alternativas no menos atractivas, como la de pasar a una vivienda individual en una zona algo más alejada de la capital en el entorno donde residen o en la zonas circundantes. Esto es de especial consideración para los habitantes de Tres Cantos y

también para una parte de los habitantes de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes. Hay que tener en consideración que la proximidad de la nueva terminal del aeropuerto de Barajas, junto con el desarrollo de Arroyo de la Vega como un parque terciario especializado en los sectores de mayor crecimiento (tecnológicos y de comunicación) transforma toda el área y la dota de una gran centralidad, por lo que sería más susceptible de incrementar sus residentes que de reducirlos.

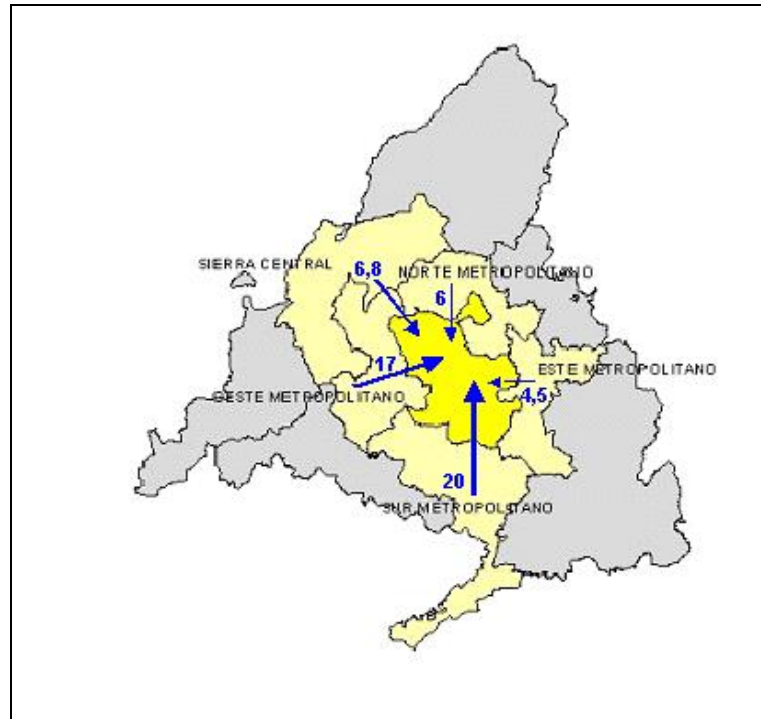
De todas maneras queda la duda de la capacidad que puede tener la capital de absorción de una parte de las necesidades periféricas, a partir de dos procesos posibles. Un primer proceso sería el proveniente de un cambio drástico en las zonas centrales, con un desplazamiento de una parte de la población de escasos recursos económicos que habita en ella por la vuelta de los hogares que actualmente se asientan en la periferia Oeste. De cualquier manera este es un proceso lento, pero la existencia del mismo en otras grandes capitales europeas no lo hace desdeñable.

Otra posibilidad es la absorción de una parte del crecimiento en las zonas de expansión de la capital de mayor valor social, en concreto en el Plan de Ampliación de la Castellana en los Distritos de Chamartín y de Fuencarral y de Hortaleza. Esta alternativa tiene dos problemas, uno de imagen, ya que representa la antítesis de los valores residenciales del Noroeste (en términos de densidad, cercanía de espacios naturales etc.). El otro problema serio es el precio, la urbanización de estas zonas está planteada a un precio que difícilmente puede ser atractivo para los jóvenes de la zona Noroeste, lo que dificulta la captación de la demanda que generan estos grupos de edad .

El resultado es que el municipio de Madrid puede tener recursos para acoger las necesidades que genere por sí mismo e incluso atraer a una parte de la que se genere en la periferia, siempre que las diferencias de precios no sean excesivas. Esta situación puede durar más allá del horizonte de este Plan, ya que los recursos potenciales no se saturarían con las necesidades generadas en el propio municipio en el horizonte del año 2011.

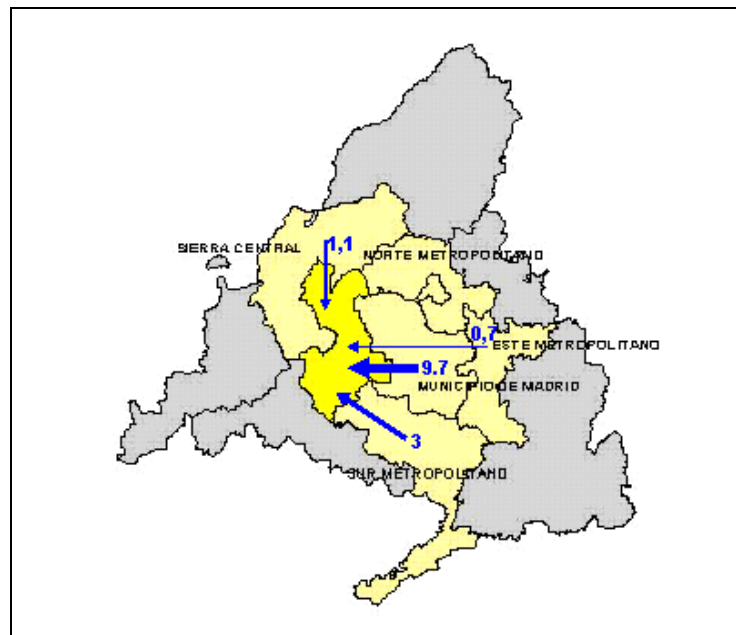
Esa situación lleva a que en la reasignación de desarrollos residenciales se considere la posibilidad de que además de satisfacer sus propias necesidades residenciales, el municipio de Madrid recoja una parte de la presión a la que está sometida la NUT 5 de la primera corona del Oeste.

Mapa 24 Flujos de demanda desde las NUT 2,3,4,5 y 11 hacia el municipio de Madrid, 2003 (en cientos)



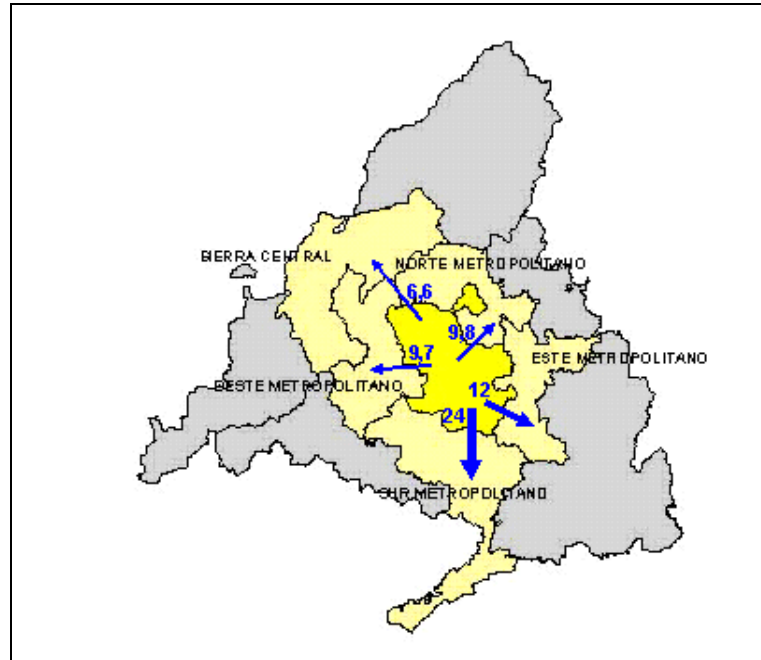
Fuente: Encuesta de Demanda, 2003

Mapa 25 Flujos de demanda desde las NUT 1,2,3,4 y 11 hacia la Corona Oeste, 2003 (en cientos)



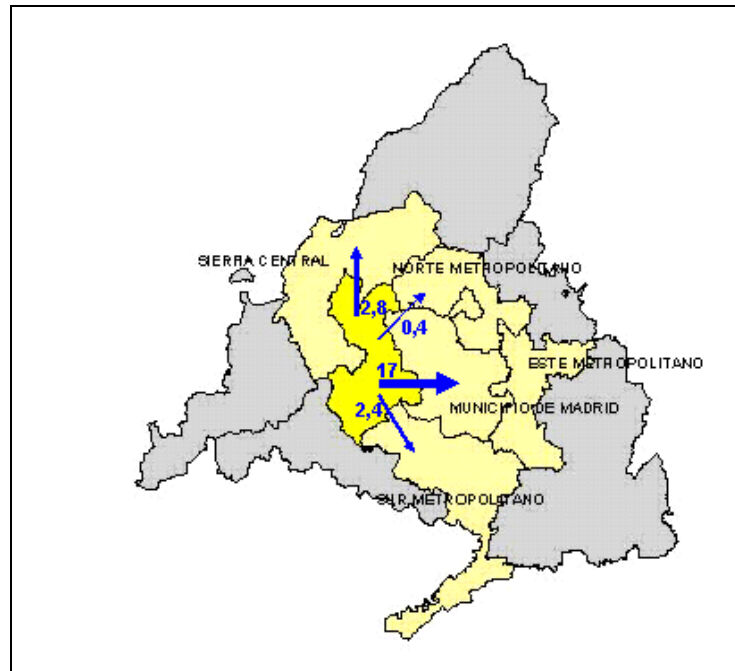
Fuente: Encuesta de Demanda, 2003

**Mapa 26 Flujos de demanda desde el municipio de Madrid hacia las NUT 2,3,4,5 y 11, 2003 (en cientos)**



Fuente: Encuesta de Demanda, 2003

**Mapa 27 Flujos de demanda desde la Corona Oeste hacia las NUT 1,2,3,4 y 11, 2003 (en cientos)**



Fuente: Encuesta de Demanda, 2003

## **El norte: la NUT 2**

En esta zona la generación de necesidades de vivienda primaria se acopla con el suelo calificado. Se trata de una zona que está frenada hacia el Este por el aeropuerto de Barajas y sus servidumbres y en el Oeste por el Monte del Pardo. Pero puede considerarse todavía una cierta capacidad de extensión hacia el Norte, tanto en el entorno de la autovía de Colmenar Viejo como en el de la Nacional 1. En el caso del municipio de Colmenar Viejo se dispone de los elementos que capacitarían el desarrollo: comunicaciones por ferrocarril de cercanías, autovía, localización de empleos, servicios, etc... También sería posible una cierta expansión siguiendo el trazado de la Nacional I. ocupando una parte de la NUT 7, sobre todo si se tiene en cuenta la expansión de las residencias y de los empleos del Municipio de Madrid en esa dirección del Norte, lo que lleva a que los municipios de esa NUT 2 colindantes con Madrid vayan despojándose de su condición de periferia, para convertirse en una parte del centro alternativo del Norte, como sería el caso de Alcobendas y San Sebastián de los Reyes.

## **El Este: la NUT 3**

Esta zona esta compuesta por dos áreas bien diferenciadas. Su tratamiento exige una diferenciación de sus municipios. Por una parte hay que considerar que el corredor Madrid-Guadalajara tiene una unidad en sí mismo formando un espacio que va desde el Municipio de Madrid hasta el propio municipio de Guadalajara. En él, se da un cierto equilibrio entre empleo y residencia. La tendencia existente es hacia un desarrollo del corredor en la provincia limítrofe, lo que se manifiesta también por una emigración residencial a la búsqueda de viviendas más baratas. Se trata de la NUT en la que es más elevada la proporción de demandantes que buscan vivienda fuera de la Comunidad de Madrid, concretada sobre todo en la provincia de Guadalajara.

Pero existe la posibilidad de que la expansión residencial que demanda el corredor se extienda hacia sus bordes laterales en la NUT 8 y sobre todo en la NUT 7 en la que el trazado de la nueva autopista de peaje, la Radial 2 podría tener un gran impacto por su conexión con la zona de Madrid que actualmente tiene una mayor expansión en localización de nuevos empleos.

La otra zona de esta NUT 3 es la que gravita sobre la Nacional -3. Esta es una zona que tiene todavía una capacidad de expansión, más allá del suelo calificado actual, debido a



las grandes posibilidades que presenta la existencia de una línea de Metro hasta Arganda y la capacidad de expansión de ese municipio.

Por lo tanto, para esta zona se considera que puede tenerse en consideración que una parte de la demanda de vivienda que se genera encontraría su acomodo en la NUT 7, con lo que se disminuiría la extensión residencial hacia el municipio de Guadalajara, claro que esto exige una actuación administrativa que la favorezca. Esto es algo que ya se planteó en el año 1997, con ocasión del anterior documento de la Propuesta de vivienda del Plan de Estrategia Regional.

### **El sur metropolitano: la NUT 4**

A pesar de ser la zona de la comunidad más poblada, después del Municipio de Madrid, y de tener todavía una gran capacidad de generación de nuevas necesidades, esta zona tiene una capacidad de expansión residencial calificada que absorbe sin problemas sus tendencias expansivas, quedándole todavía el recurso de ocupar los municipios que están al sur y que constituyen una parte de la NUT 9.

Esta expansión hacia el Sur podría recoger dos tipos de necesidades, las de vivienda VPO, en bloque y las de vivienda de condición más elevada en unifamiliar. En la actualidad algunos de estos municipios de la NUT 9 recogen una parte de la demanda de calidad de los municipios de la NUT 4, en términos de vivienda unifamiliar, pero podría considerarse también una expansión que con tipología algo más densas, continuaran ofreciendo una opción de calidad que justificara un asentamiento más alejado del centro.

### **El oeste: la NUT 5**

Se trata de la zona más problemática de la corona metropolitana, es una zona joven que ha experimentado una gran expansión, pero que debe limitarse por sus problemas descritos anteriormente de infraestructuras y medio ambiente. Es la zona con mayor generación de necesidades después del Municipio de Madrid, aunque su consideración varía según establezcamos una prolongación de la proporción de viviendas vacantes o congelemos el volumen de las existentes, opción que en este caso es bastante razonable, al tratarse de una zona que todavía tiene los efectos de una transformación de vivienda secundaria en primaria, efectos que tenderán a prolongarse en los años próximos.

El problema de esta zona es que su capacidad de expansión no tiene contrapartida en el suelo calificado, ni debe tenerla. Se plantea entonces el problema de relocalizar la demanda que se genere en la zona hacia otras áreas. Pero ahí nos encontramos con nuevos problemas. La capacidad de expansión residencial tiene en este caso tres direcciones, una de ellas es hacia el Norte, hacia los municipios de la Sierra Central en la NUT 11, otra es hacia el Sur, ocupando el borde con la NUT 4 en los municipios de Alcorcón y Móstoles. Finalmente, la tercera iría a hacia el Este, hacia el propio municipio de Madrid. Dentro de estas tres direcciones se ha considerado que la solución más apropiada estaría en canalizar la expansión de la zona hacia el Sur y el Este, aunque ello exige una voluntad decidida para establecer las condiciones apropiadas para que tales expansiones puedan darse.

En el Sur existe un problema de imagen, la alternativa sería desarrollar urbanizaciones de gran calidad y baja densidad, pero esto depende de las posibilidades reales que existan en los municipios de Alcorcón y Móstoles. Por otra parte, está por ver que se pueda producir un movimiento de asentamientos hacia esas zonas. En cuanto a la vuelta al municipio de Madrid, ya se ha discutido anteriormente, llegando a la conclusión de que no podría absorber más que una pequeña parte del crecimiento potencial de esta periferia.

El descartar a la NUT 11 como receptora de la expansión proviene de que los problemas que se presentan en ella son de la misma índole que los que se generan en la NUT 5. Limitación de infraestructuras, medio natural frágil y zonas de elevada protección ambiental, junto con la escasez de puestos de trabajo, que la convierten en la NUT con una relación más baja entre residentes ocupados y puestos de trabajo localizados.

El resultado es que para dar salida a estas necesidades habría que reforzar la capacidad residencial de los municipios limítrofes del sur, con urbanizaciones de gran calidad que pudieran descargar una parte de la presión de necesidades residenciales que se generan en esta zona.

### **La sierra central y la zona de tensión del oeste: la NUT 11**

La sierra central es una de las NUT con mayor capacidad de crecimiento en la Región Urbana, debido en primer lugar a su reciente expansión, con una composición de población joven que recoge una parte del crecimiento que ha generado el Noroeste y en concreto los municipios de la NUT 5. Pero esta zona tiene una serie de peculiaridades que le confieren un comportamiento singular. Se trata de la zona de mayor valor ambiental de

toda la región, donde están situadas las cimas más elevadas de la sierra del Guadarrama y donde existe una mayor presión de uso de los espacios de montaña. Esto repercute en el desarrollo de actividades y viviendas ligadas a estos espacios naturales.

En concreto es la zona de la Comunidad con una mayor proporción de viviendas secundarias y con un cierto desarrollo de dichas viviendas en la actualidad, aunque paralelamente se da una paulatina ocupación permanente de parte de esas viviendas.

Se trata de la zona con una mayor proporción de necesidades residenciales en relación con los hogares existentes, y con una gran desproporción entre esas necesidades y su potencialidad de expansión. Pero existe la posibilidad de transformar una parte de sus viviendas secundarias en viviendas principales, por lo que es de considerar la congelación si no el descenso de la proporción de viviendas que no tienen una ocupación permanente.

Pero por otra parte se trata de la NUT de la Comunidad de Madrid en la que la relación entre residentes ocupados y puestos de trabajo localizados es más baja, con un 31% frente a una media de la Comunidad del 85%. Esto supone que es un desarrollo residencial que está sometido a una proporción elevada de desplazamientos interzonales. La principal razón de su dinámica se debe a la existencia de una parque de viviendas de segunda residencia de gran calidad ambiental, y a la imagen positiva de la zona, ya que no existe razón de proximidad al trabajo ni si quiera se puede decir que la proximidad a la familia haya jugado un papel importante en su desarrollo.

Está claro que la fuerte presión que puede existir sobre ella puede disminuir si se llega a un punto de saturación de las infraestructuras de transporte que la una con las zonas de mayor concentración de empleo y en concreto con los municipios del Oeste de la Capital y con la propia Capital, que es donde se concentra un mayor excedente de puestos de trabajo localizados en relación con la población ocupada. Esto no quita que el incremento de población de la NUT sea considerable y que tenga un fuerte efecto sobre todo el conjunto de la zona que pasa de ser una zona predominantemente de ocio a ser una zona en la que predomine la residencia permanente, sin quitar que la proporción de vivienda secundaria siga siendo elevada en relación con el conjunto de la Comunidad. Esa opción supondría que la proporción de no principales de la zona pasaría del 58% actual al 42%, con un incremento residencial del 48% del parque.

Hay que tener en consideración que la heterogeneidad de la zona y con una parte de la misma que entra dentro del Area Metropolitana de Madrid (Villanueva del Pardillo) que tendrían una capacidad de crecimiento mayor que los municipios de la sierra. En esta parte de la NUT cualquier desarrollo urbanístico con condiciones de precio y calidad normales,

tenderá a desarrollarse sin problemas. Por otra parte si se limita el crecimiento de la NUT 5, este sería su principal espacio de expansión. En ese sentido habría que tener en cuenta que una actuación restrictiva sobre la presión de expansión residencial en el Oeste, tendría que incluir también esta zona por reunir las mismas condiciones o incluso más extremas que llevan a limitar ese crecimiento.

La solución podría ser el de una canalización de su desarrollo hacia la NUT 2 y la NUT 6 colindantes por el Este, lo que iría al encuentro de lo expresado anteriormente sobre la potencialidad de crecimiento de esa zona Norte.

### **Las NUT periféricas. NUT 6, 7, 8, 9, y 10**

Los problemas expansivos de estas zonas de la Comunidad de Madrid son diferentes de las que atañen al resto de las NUT descritas anteriormente, por una parte la generación de necesidades residenciales que en ellas se producen son menores y por otra su capacidad de satisfacer ese desarrollo es mayor por disponer de espacio para ello.

De todas maneras es de prever que se vaya dando un incremento de asentamientos superior al que se deriva de la formación autónoma de necesidades residenciales, debido sobre todo a la tendencia existente en todas las grandes Areas metropolitanas europeas a una mayor dispersión de sus asentamientos.

### **Los grandes municipios de la región**

El análisis diferenciado de los grandes municipios de la región plantea una conclusión diferenciada. Los cinco municipios mayores de 100.000 habitantes tienen un crecimiento desigual, con una incidencia mayor en los dos más extremos y más jóvenes: Alcalá de Henares y Fuenlabrada, con necesidades muy elevadas, superiores a las 20.000 viviendas, mientras que Leganés, el más envejecido de todos ellos ve como van disminuyendo la formación de las necesidades y aproximándose a la situación del municipio de Madrid.

**Tabla 69 Proyección de las necesidades de vivienda por Municipios mayores de 100.000 habitantes (excluido Madrid) para el periodo 2001-2011 y su comparación con las viviendas que pueden construirse en el suelo calificado vacante (escenario tendencial y de mantenimiento de la proporción de vacantes : opción A)**

Municipios	Incremento viviendas principales			calificado vacante	Balance
	2001-2006	2006-2011	2001-2011		
Alcalá	10.227	11437	21.664	7.136	-14.528
Alcorcón	8.577	8476	17.053	8.712	-8.341
Fuenlabrada	11.318	13675	24.993	6.129	-18.864
Getafe	6.788	6510	13.299	6.447	-6.852
Leganés	4.068	3523	7.592	11.772	4.180
Móstoles	4.142	4132	8.275	11.787	3.512

Fuente: Elaboración propia

Esas elevadas necesidades solo se recogen en el momento actual por parte de los Planes de los municipios de Leganés y Móstoles, que son los más envejecidos, con una proporción de crecimiento menor que el resto, mientras que en los de más elevado crecimiento el balance entre las necesidades y la capacidad residencial planificada es muy negativo, lo que puede implicar que una parte de la demanda residencial que se produzca en los próximos años podría dirigirse hacia otros municipios.

En el caso de Alcalá de Henares, habría que contemplar la posibilidad de orientar esa demanda hacia los municipios de la zona 7 como Daganzo o Meco que podrían tener una posición más favorable con la apertura de la Radial 3, tal como se ha mencionado anteriormente.

Fuenlabrada podría orientar esa demanda en parte hacia el Sur y en parte a partir de una mayor densificación del término municipal, aprovechando la oportunidad que le brinda el Metro Sur, aunque tampoco es desdeñable la posibilidad de prolongar las líneas de cercanías que lo atraviesan y canalizar más hacia el Sur: Humanes, Moraleja... su crecimiento.

Finalmente parece claro que tanto Alcorcón como Getafe, con términos municipales extensos y con capacidad de crecimiento residencial, podrían resolver las necesidades de alojamiento de sus residentes en su propio municipio. Pero muy en especial Alcorcón, que

tendría una potencialidad elevada de crecimiento con la atracción de una parte de la demanda que se genera en el Oeste, con tal que la nueva oferta residencial que se produzca en su término municipal tenga una calidad que le permita competir ventajosamente con otros municipios de la NUT 5, considerando como un valor añadido más su centralidad. Para que esa atracción se tendría que dar un cierto cambio de imagen que podría derivarse de intervenciones públicas emblemáticas. Esa atracción tendría en valor añadido de romper puntualmente la fuerte segregación residencial que se manifiesta en la distancia social de las poblaciones residentes en la NUT 4 con los de la NUT 5.

**Tabla 70 Proyecciones de viviendas 2006-2011 de municipios mayores de 100.000 habitantes.**

NUT	Viviendas			Aumento parque
	2001	2006	2011	
Alcalá	56.929	67.156	78.593	38
Alcorcón	51.188	59.765	68.241	33
Fuencarral Peña	56.266	67.584	81.259	44
Getafe	50.126	56.914	63.424	27
Leganes	56.975	61.043	64.566	13
Móstoles	61.351	65.493	69.625	13

Fuente: Elaboración propia

## **8. CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS PROPUESTAS**

---

La distribución de las viviendas propuestas en esta Propuesta debe ir acompañada de su caracterización. No basta con plantear cuantas viviendas se tienen que incorporar al parque residencial en cada NUT, sino que además es necesario decir cómo deben ser estas viviendas, o al menos, cuál debería ser el modelo más deseable para que las necesidades de los madrileños pudiesen cubrirse de manera satisfactoria.

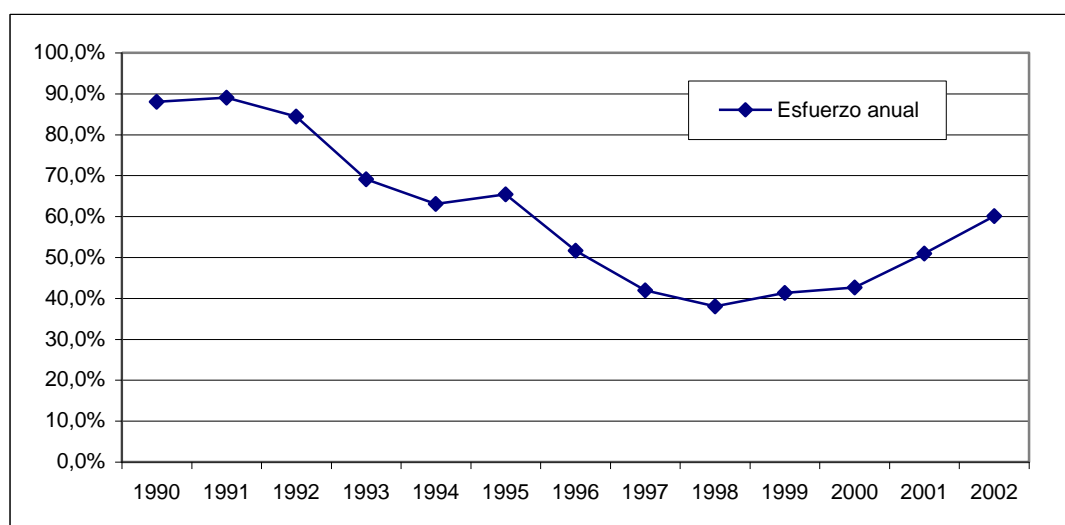
La cuestión esencial es la distribución de las Viviendas Protegidas, a nivel general, y dentro de cada NUT. Otros elementos importantes son la tenencia, las tipologías de las viviendas y su tamaño.

### **8.1 Distribución de las Viviendas Protegidas**

El mercado de la vivienda en la Comunidad de Madrid constituye el sistema dominante mediante el que los hogares madrileños tratan de resolver sus necesidades residenciales. Dos son los rasgos más característicos: los elevados precios de la vivienda y la reducida proporción de alquiler en las viviendas que se ofertan.

El esfuerzo de accesibilidad está creciendo en los últimos años, a pesar de los beneficios proporcionados por la reducción de los tipos de interés y la prolongación del tiempo de pago de las hipotecas. La renta familiar en general, y en particular en algunos grupos sociales muy específicos, ha crecido por debajo de lo que lo han hecho los precios, especialmente en los últimos años de la década de los noventa y los primeros del siglo actual. Este proceso está dejando fuera del mercado a una parte muy considerable de los hogares madrileños, al menos en las condiciones que serían deseables para no cargar las economías familiares con un esfuerzo que hace que su vulnerabilidad crezca de forma considerable.

**Gráfico 27 Evolución del esfuerzo de acceso a la vivienda en la Comunidad de Madrid. 1990-2002.**

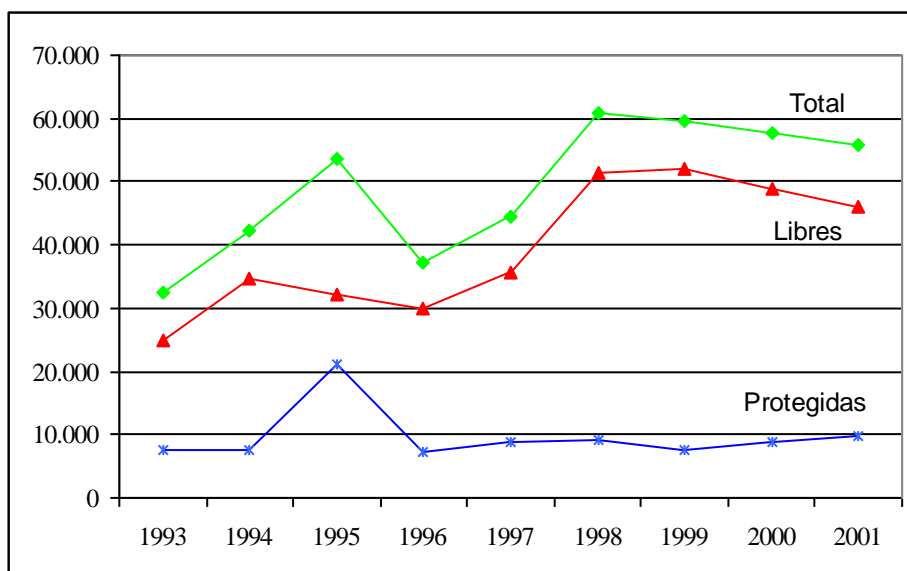


Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del I.R.P.F y Ministerio de Fomento, Tasaciones

En este contexto, la evolución de la producción de Vivienda Protegida en la Comunidad de Madrid no ha conseguido equilibrar el mercado, ponderando la tenencia alcista de los precios de la vivienda, y reduciendo el esfuerzo de accesibilidad que al menos los hogares con menores renta tienen que hacer para acceder al mercado residencial.. La producción de estas viviendas está estabilizada en términos absolutos, a pesar de que ha aumentado considerablemente las viviendas iniciadas, en una proporción próxima al 15%.



Gráfico 28 . Evolución del número de viviendas libres, protegidas y totales (1993-2001)



Fuente: Elaboración propia.

Esta proporción es muy baja y se debe elevar. Los efectos que este proceso puede tener en el mercado serían muy beneficiosos en un doble sentido:

1. Por su capacidad para condicionar el mercado, especialmente en lo que se refiere a los precios finales de la vivienda.
2. Por su capacidad reductora sobre el esfuerzo de accesibilidad de los hogares con mayores necesidades y menor capacidad económica, y especialmente, sobre los jóvenes que constituyen el grueso de la demanda residencial.

Además, a través de la promoción de estas viviendas se podría intervenir sobre el territorio, introduciendo un factor de reequilibrio social que pudiera reducir las tendencias segregativas que se están produciendo en algunos territorios de la Comunidad de Madrid, y sobre todo, entre algunos de sus grandes ejes socioterritoriales.

Para calcular la proporción de Vivienda Protegida que se debe introducir como baremo en cada una de las NUTs, el presente análisis se va a limitar a dos figuras; las Viviendas de Régimen General y las Viviendas de Régimen Especial. En el Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid dictado por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid a través del decreto 11/2001 de 25 de enero, se solicita para el acceso a las viviendas de Régimen Especial el tener unos ingresos inferiores a 2,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional, y para las viviendas de Régimen

General dicho requisito se eleva a unos ingresos inferiores a 5,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional.

**Tabla 71 . Distribución de los hogares que tienen derecho por sus niveles de renta a la asignación de viviendas con algún tipo de protección.**

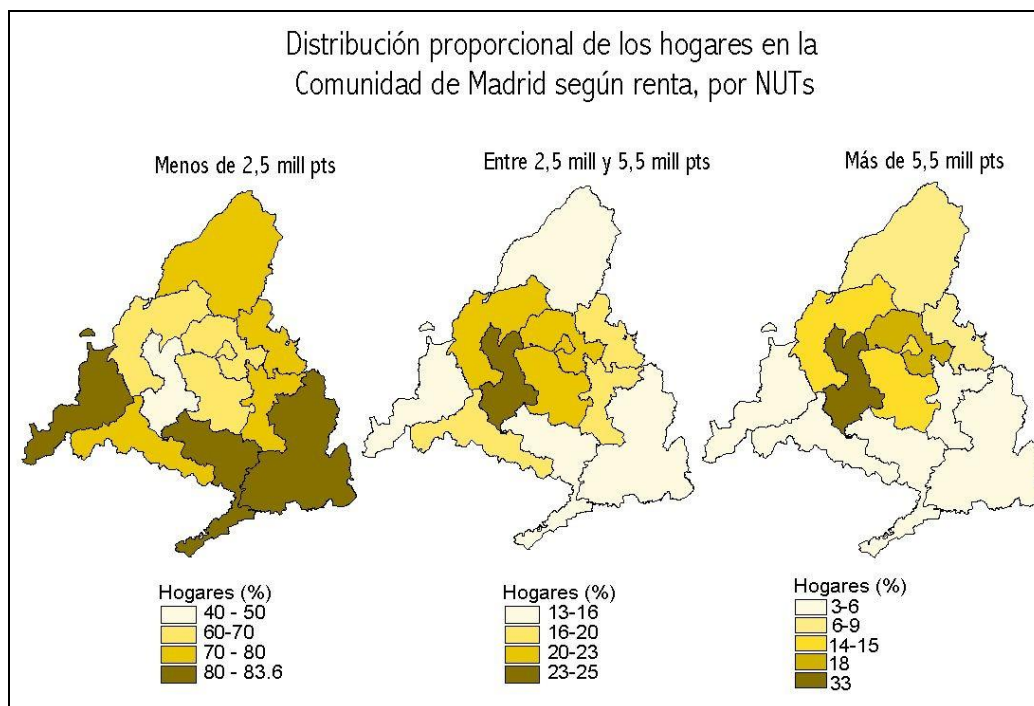
<b>NUT</b>	<b>Ingresos &lt; 2,5 veces el SMI. Y % de hogares con derecho de acceso a viviendas de Régimen Especial</b>	<b>Ingresos &lt; 5,5 veces el SMI. Y % de hogares acceden a Viviendas de protección de Régimen General</b>	<b>Resto de hogares con rentas superiores a los 5,5 veces el SMI (%)</b>
NUT1. Municipio de Madrid	63	85	14,4
NUT2. Norte Metropolitano	60	82	18
NUT3. Este Metropolitano	75	94	6
NUT4. Sur metropolitano	81	94	6
NUT5. Oeste Metropolitano	43	77	23
NUT6. Sierra Norte	79	94	6
NUT7. Nordeste Comunidad	72	92	8
NUT8. Sudeste Comunidad	82	95	5
NUT9. Sudoeste Comunidad	75	94	6
NUT10. Sierra Sur	84	97	3
NUT11. Sierra Central	64	86	14

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del I.R.P.F

Las NUT's del Noroeste de la Comunidad (NUT 2 y 5) presentan los menores porcentajes de hogares con derecho por niveles de renta al acceso a viviendas con algún tipo de protección. Para el caso de la NUT 5 (Oeste metropolitano), el 43% de los hogares tiene ingresos inferiores a 2,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional frente a más del 80% que están en esa situación en la NUT 4 ( Sur metropolitano).

Los mapas de la distribución proporcional de niveles de renta necesarios para tener derecho al acceso de Viviendas Protegidas muestran las diferencias entre los niveles de renta de las NUT's del Noroeste con respecto a las NUT's localizados en el Sureste. En las NUT's del Sureste tan solo entre un 3 y un 6% de los hogares que residen pueden acceder a viviendas en el mercado libre; en el caso de la NUT 5 (Oeste metropolitano), la cifra se eleva al 23%. El presente análisis de la distribución de la renta que los hogares necesitan para acceder a viviendas de protección, nos va a servir como criterio de ponderación a la hora de asignar las Viviendas Pprotegidas por NUT.

Mapa 28 Distribución proporcional de los hogares en la Comunidad de Madrid según renta, por NUT



Fuente: Elaboración propia

Ante la dificultad que supone realizar una proyección de la distribución de las Viviendas Protegidas se ha optado por usar dos escenarios alternativos para los dos periodos proyectados (2001-2006 y 2006-2011). Tanto en un periodo como en otro, y en cualquiera de los escenarios con los que se está trabajando, la producción de Viviendas Protegidas supera el 50% estipulado por ley, porcentaje que queda bastante lejos del 15% de producción actual.

El procedimiento ha sido como sigue. En el primer escenario, usando como criterio de ponderación la renta de los hogares, se ha optado por cargar con una mayor proporción de Viviendas de Protección, aquellas NUT,s en las que los hogares tenían menores niveles de renta, y en consecuencia, mayores niveles de demanda de este tipo de vivienda. El presente escenario aunque pretende solventar las necesidades de vivienda en aquellas NUT's en las que más se necesita, tiene el inconveniente de que puede estar reproduciendo las desigualdades económicas y sociales del territorio. Para asignar las viviendas de VPO, se establece el porcentaje de hogares en cada una de las NUT's que cuenta con menos de 5,5 veces el SMI y se señalan las diferencias respecto de la media de la Comunidad para cada una de estas zonas. Aquellos resultados negativos, indican que se trata de NUT con

accesibilidad más elevada que la media por lo que se les asigna un porcentaje de VPO mínimo del 50%. En aquellas NUT con resultados positivos, esto es, con accesibilidad más limitada, se suma dicha diferencia al 50% de base establecida y así asignamos el porcentaje de VPO que debiera construirse en la NUT. Los resultados son superiores al 50%.

El segundo escenario intenta paliar la distribución desigual de los hogares según sus niveles de rentas, que se considera como un indicador básico para percibir algunos de los efectos regresivos del mercado residencial en el territorio. Para ello se ha optado por mantener el mínimo legal del 50% en las NUT's con menores niveles de renta y cargar un poco más la producción de viviendas de protección en las NUT's más ricos de la Comunidad ( NUT 1, NUT 2, NUT 5 y NUT 11), para atraer de esta forma a poblaciones con menores recursos económicos que no podrían acceder a estos mercados de otra manera. Con ello se persigue aumentar la heterogeneidad social en algunos municipios y barrios de la Comunidad de Madrid que se están caracterizando por albergar en su seno poblaciones socialmente homogéneas, tanto en un sentido como en el otro.

El proceso seguido para el reparto es inverso al anterior. En aquellas NUT's con resultados negativos, es decir, aquellas zonas con accesibilidad más elevada, se suman dichos resultados (invirtiendo el signo negativo) al 50% mínimo, y en aquellas zonas con resultados positivos, y con accesibilidad más limitada, se mantiene el 50%. En este escenario se mantiene la producción del 50% en aquellas zonas de accesibilidad limitada, y se carga, las NUT's con accesibilidad más elevada, con el ánimo de introducir un nuevo factor corrector de las desigualdades en el territorio.

**Tabla 72. Distribución de las Viviendas Protegidas, proyección 2001-2011. Dos escenarios.**

NUT	Crecimiento Viviendass 2001-2011	Escenario 1		Escenario 2	
		distribución vivienda VPO	%	distribución vivienda VPO	%
NUT1.Municipio de Madrid	207.391	103.696	50	108.880	53
NUT2.Norte Metropolitano	27.119	13.560	50	15.051	56
NUT3. Este Metropolitano	36.244	20.478	57	18.122	50
NUT4. Sur Metropolitano	69.396	39.209	57	34.698	50
NUT5. Oeste Metropolitano	57.672	28.836	50	34.892	61
NUT6. Sierra Norte	3.651	2.063	57	1.826	50
NUT7. Nordeste Comunidad	22.630	12.333	55	11.315	50
NUT8. Sudeste Comunidad	7.479	4.300	58	3.740	50
NUT9. Sudoeste Comunidad	21.873	12.358	57	10.937	50
NUT10. Sierra Sur	2.201	1.310	60	1.101	50

NUT11. Sierra Central	31.644	15.822	50	16.297	52
<b>Total C.M.</b>	<b>487.301</b>	<b>253.964</b>	<b>52</b>	<b>256.857</b>	<b>52</b>

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de IRPF

**Tabla 73. Distribución de las Viviendas Protegidas, proyección 2001-2006 y 2006-2011. Asignación según escenario 1: Mantenimiento de la estructura**

NUT	2001-2006				2006-2011			
	Saldo de hogares		distrib vda	%VPO	Saldo de hogares		distrib vda	%VPO
	Absolut	%			Absolut	%		
NUT1. Municipio de Madrid	113.802	45,4	<b>56.901</b>	50	93.589	39,5	<b>46.795</b>	50
NUT2. Norte Metropolitano	14.038	5,6	<b>7.019</b>	50	13.081	5,5	<b>6.541</b>	50
NUT3. Este Metropolitano	19.752	7,9	<b>11.160</b>	57	16.492	7,0	<b>9.318</b>	57
NUT4. Sur Metropolitano	41.327	16,5	<b>23.350</b>	57	28.069	11,9	<b>15.859</b>	57
NUT5. Oeste Metropolitano	25.713	10,3	<b>12.857</b>	50	31.959	13,5	<b>15.980</b>	50
NUT6. Sierra Norte	1.507	0,6	<b>851</b>	57	2.144	0,9	<b>1.211</b>	57
NUT7. Nordeste Comunidad	8.723	3,5	<b>4.754</b>	55	13.907	5,9	<b>7.579</b>	55
NUT8. Sudeste Comunidad	3.345	1,3	<b>1.923</b>	58	4.134	1,7	<b>2.377</b>	58
NUT9. Sudoeste Comunidad	8.727	3,5	<b>4.931</b>	57	13.146	5,6	<b>7.427</b>	57
NUT10. Sierra Sur	892	0,4	<b>531</b>	60	1.309	0,6	<b>779</b>	60
NUT11. Sierra Central	12.690	5,1	<b>6.345</b>	50	18.954	8,0	<b>9.477</b>	50
<b>Total C.M.</b>	<b>250.516</b>	<b>100,0</b>	<b>130.560</b>	<b>52</b>	<b>236.785</b>	<b>100,0</b>	<b>123.404</b>	<b>52</b>

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de IRPF

## 8.2 La vivienda en alquiler; escasa y en retroceso

Otro de los factores que se han de tener en cuenta se refiere al Régimen de Tenencia de la vivienda. El parque residencial madrileño es mayoritariamente un parque en propiedad. El alquiler tiene una escasa incidencia y además es decreciente en el total de viviendas del parque madrileño en los últimos diez años.

En general, y para la Comunidad de Madrid disminuye el porcentaje de viviendas en alquiler (del 16,1% al 13,5% entre 1991 y 2001). Aunque éstas incrementan su número en 12.844 viviendas, las viviendas en propiedad aumentan mucho más. Así en la actualidad hay porcentualmente menos viviendas en alquiler que hace diez años.

Las zonas con mayor porcentaje de vivienda en alquiler en la actualidad son el municipio de Madrid (17%), o las NUT's de las Sierras: la NUT 6 o Sierra Norte (15%), la NUT 10 o Sierra Sur (16%) y la NUT 11 o Sierra Central (15%). Las de menor porcentaje de alquiler, la NUT 3 o el Este Metropolitano, la NUT 4 o Sur Metropolitano, la NUT 7 o

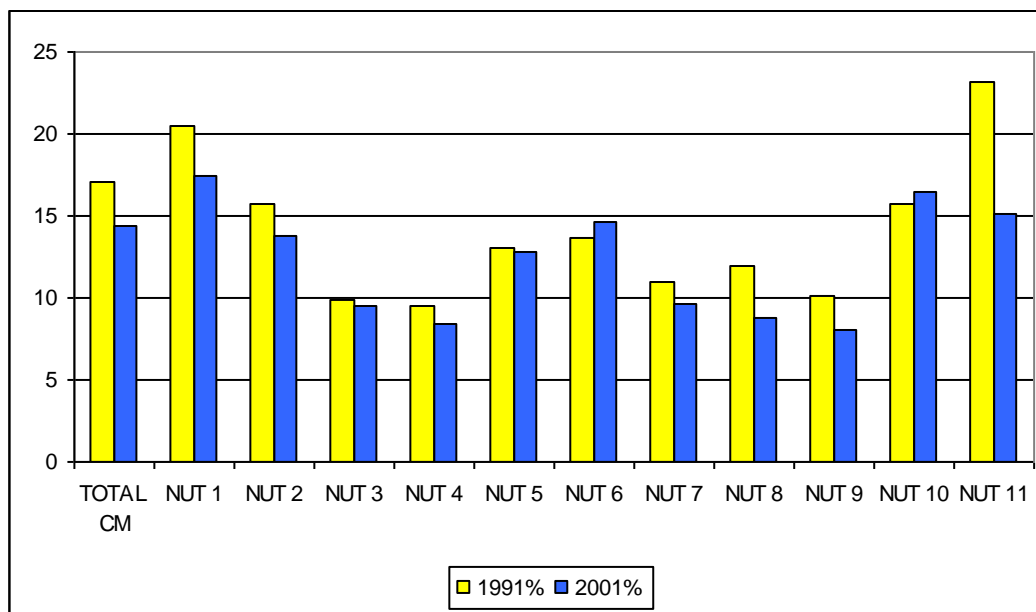
Nordeste de la Comunidad, la NUT 8 o Sudeste de la Comunidad y la NUT 9 o Sudoeste de la Comunidad.

Las zonas donde más han disminuido: Madrid Municipio, la NUT 2 o Norte metropolitano, la NUT 8 o Sudeste de la Comunidad, la NUT 9 o Sudoeste de la Comunidad, y sobre todo, la NUT 11 o Sierra Central. De todas formas y como dato llamativo, existe una NUT donde se ha incrementado el peso del alquiler: la NUT 6 o Sierra Norte.

*Medidas:* No obstante, y dada la demanda de alquiler que sería necesaria introducir para que este mercado cubriese sus objetivos, sería aconsejable la puesta en marcha de medidas que lo fomentasen. Sobre todo de la Vivienda de Promoción Pública. También deberían incentivarse las medidas que beneficien menos la propiedad y fomenten más el alquiler.

Poner en el mercado más del 14% de viviendas en alquiler para satisfacer las demandas de la población madrileña, sobre todo en las Áreas Centrales (municipio de Madrid) y las NUT's 1 y 2; y también en las Áreas Periféricas, donde apenas existe.

Gráfico 29 . Comparación territorial de las tasas de alquiler (1991-2001)



Fuente: Elaboración propia a partir de los Censos de 1991 y 2001

### 8.3 La tipología residencial: viviendas unifamiliares periféricas.

Otra de las características del mercado residencial madrileño es el importante peso relativo de las viviendas unifamiliares, sobre todo en algunas áreas de la región. No obstante, en general *la vivienda unifamiliar se ha estabilizado en su peso relativo entre las viviendas principales (del 10% al 10% entre 1991 y 2001)*.

De todas formas, puede comprobarse una distribución muy desigual de la vivienda unifamiliar entre las distintas zonas de la comunidad. En las zonas centrales, allí donde el precio es más caro y escaso el suelo, encontramos muy poca vivienda unifamiliar, aunque ésta tiende a incrementar su peso relativo entre ambas fechas. Sin embargo, existen zonas donde la vivienda unifamiliar es muy importante. Las NUT's 5,6,7,8,9,10 y 11, es decir, las zonas más alejadas de Madrid y que se corresponden con los municipios donde se ha construido vivienda unifamiliar y promociones de baja densidad residencial y alto estándar de calidad de vida, son aquellos donde tiene un mayor peso relativo, a pesar de que ha descendido en importancia respecto a hace diez años.

La proporción de hogares en viviendas unifamiliares es del 36,4% en la Corona Oeste, y del 42,7% en el resto de municipios no metropolitanos. También en la Corona Norte el porcentaje es significativo, en torno al 18,5%. Sin embargo en la Corona Sur es muy reducido (6,3%) debido a la elevada proporción de edificios multiviviendas que se edificaron durante la década de los años ochenta y noventa.

*Medidas:* Frenar la vivienda unifamiliar, aunque muy sectorializada entre ciertos sectores sociales de elevado nivel socioeconómico, con uso intensivo del suelo, y favorecedora de estilo de vida de uso de vehículo privado, saturadora de infraestructuras, etc. Es decir, muy derrochadora de suelo sobre todo en áreas con limitación de disponibilidad de suelo (Zona Oeste).

**Tabla 74. Número de viviendas unifamiliares en el 91 y en 2001, proporción de las mismas sobre las viviendas principales y su crecimiento en el período 91-01.**

	1991	2001	%unif/prales	%unif/prales	% crecunif
	Vivienda principal UNIFAMILIAR	Vivienda principal UNIFAMILIAR	1991	2001	91-01
TOTAL CM	152469	194944	10	10	28
NUT1. Municipio de Madrid	52216	32939	5	3	-37
NUT2. Norte Metropolitano	9818	15448	19	20	57
NUT3. Este Metropolitano	10566	21692	9	14	105
NUT4. Sur metropolitano	17548	27164	7	8	55
NUT5. Oeste Metropolitano	25392	38203	48	36	50
NUT6. Sierra Norte	4422	5641	75	59	28
NUT7. Nordeste Comunidad	3139	6419	66	57	104
NUT8. Sudeste Comunidad	11441	15187	75	66	33
NUT9. Sudoeste Comunidad	6068	11643	68	58	92
NUT10. Sierra Sur	4079	4123	69	47	1
NUT11. Sierra Central	7780	16485	46	44	112

Fuente . Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Fomento.

## 8.4 Viviendas más amplias

A pesar de que el tamaño medio del hogar ha experimentado un descenso (3,27 a 2,88), es decir, que hay menos personas por hogar; en general las viviendas de la comunidad madrileña han experimentado un **crecimiento en su tamaño medio** (7 metros



cuadrados de diferencia en diez años). Las viviendas actuales son más amplias que hace diez años. Es de esperar que éstas continúen incrementando su tamaño.

Poniendo en relación este aumento de la superficie media de las viviendas con la reducción del tamaño medio del hogar tenemos que la superficie media por habitante se ha incrementado en los últimos veinte años en un 39%, pasando de 21,3 m<sup>2</sup> por habitante en 1981 hasta los 28,8 m<sup>2</sup> de 2001.

Ya entonces se contaba con zonas donde éstas eran más amplias (NUT 5 u Oeste metropolitano, NUT 2 o Norte metropolitano, y NUT 7 o Nordeste de la Comunidad) y donde eran más pequeñas (Madrid Municipio y NUT 4 o Sur metropolitano). Sin embargo, allí donde más han crecido es en la NUT 9 o Sudoeste de la Comunidad (28%), la NUT 11 o Sierra Central (23%), la NUT 7 o Nordeste de la Comunidad (17%), la NUT 6 o Sierra norte (11%), la NUT 8 o Sudeste de la Comunidad (12%) y la NUT 2 o Norte metropolitano (11%).

*Propuesta viviendas de diversa tipología:* a pesar de que la demanda es de viviendas de dos o tres dormitorios para los más jóvenes, habría que promover campañas que difundiesen la demanda de viviendas más pequeñas para los jóvenes, mayores e inmigrantes y en alquiler y de promoción pública. De tamaño medio para los jóvenes que se emancipan (con posibilidades de formar familia) y también para familias de inmigrantes tanto de promoción pública como privada. Es decir, las tipologías deben tratar de diversificarse en función de las distintas necesidades de los demandantes.

**Tabla 75 Superficie media y crecimiento de las viviendas principales (1991-2001).**

	<b>Superficie media (m2) Viviendas principales 91</b>	<b>Superficie media (m2) Viviendas. principales 2001</b>	<b>Crecimiento Superficie media 91-01</b>
TOTAL CM	79,2	85,0	7
NUT1. Municipio de Madrid	75,9	78,6	3
NUT2. Norte Metropolitano	97,8	108,4	11
NUT3. Este Metropolitano	90,7	97,0	7
NUT4. Sur metropolitano	87,9	84,2	-4
NUT5. Oeste Metropolitano	118,5	128,1	8
NUT6. Sierra Norte	85,9	95,2	11
NUT7. Nordeste Comunidad	96,1	112,4	17
NUT8. Sudeste Comunidad	92,5	103,7	12
NUT9. Sudoeste Comunidad	92,1	117,5	28
NUT10. Sierra Sur	88,0	92,9	6
NUT11. Sierra Central	87,7	107,5	23

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Fomento.

## **9.LAS OTRAS MEDIDAS**

---

Existe otro tipo de intervenciones territoriales sobre vivienda que no tienen por qué incluir la construcción de nuevas viviendas. Una parte importante de la demanda residencial de adquisición se realiza sobre el parque existente, con viviendas de segunda mano que se comercializan, y otra parte tiene su asentamiento en viviendas en alquiler. En casi todas las capitales del Centro y Norte de Europa la actividad constructiva en la rehabilitación y remodelación de edificios tiene una importancia mayor que la obra nueva construida. En ese sentido es muy posible que en la Comunidad de Madrid, paulatinamente las intervenciones sobre el patrimonio construido vayan creciendo hasta llegar a superar la construcción de nuevas viviendas. Esa intervención se requiere tanto por las exigencias de adaptación de los viejos inmuebles a las condiciones de vida actual, como por la reparación de las viviendas y su conservación ordinaria.

La vivienda digna y adecuada es un derecho del ciudadano español reconocido en la Constitución española (artículo 47); por tanto, corresponde a los poderes públicos el velar por el cumplimiento de dicho derecho. Así en diversos apartados contemplamos tanto el derecho a la vivienda como un bien en sí mismo, como el derecho a la vivienda digna, es decir, en condiciones óptimas de habitabilidad.

Más allá del mantenimiento físico de las viviendas, con las revisiones periódicas que la ley exige en la actualidad, las viviendas deben mantener sus condiciones de habitabilidad, renovando su equipamiento, y adecuándose a las necesidades residenciales de sus moradores.

El deber de la Administración de control y vigilancia de los edificios corresponde al Ayuntamiento y el deber del propietario, es la conservación del edificio. Surge así una problemática propia de los centros urbanos en los que la vivienda cuenta con muchos años de antigüedad y no puede ser conservada por sus habitantes, sobre todo por la escasez de recursos económicos (alta incidencia de población mayor e inmigrante y del alquiler).

Nos centramos así en el tema de la infravivienda o de aquellas situaciones en las que las personas habitan viviendas que se encuentran por debajo de los mínimos socialmente requeridos para que puedan ser consideradas como normales, sean principales, o también vacías o secundarias. Estas viviendas suelen estar localizadas en los cascos urbanos antiguos y en barrios degradados, que requieren medidas públicas para su rehabilitación, tanto de los inmuebles como del entorno físico del barrio.

No obstante, hemos de atender a las dificultades en la **definición de infravivienda** entre 1991 y 2001 puesto que **cambian los indicadores que la definen**. Los datos de 1991 y 2001 no son datos comparables por tener criterios de codificación diferentes.

De todas formas, en la actualidad y en la Comunidad de Madrid, contamos con un parque inmobiliario en buen estado con relativa juventud, donde la infravivienda representa un bajo porcentaje. Así si en 1980, el 6,94% de los edificios se encontraba en estado ruinoso o malo implicando obras de reestructuración o demolición y nueva construcción; en 1991, estas viviendas eran 142.863. En la actualidad (2001), contamos con un porcentaje similar de viviendas en estado deficiente (7%) que representan **132.069 viviendas**. Esta información se registra según el criterio de los agentes censales y no según el criterio de profesionales en la materia.

Como indicador de estado de salud del parque inmobiliario, baste destacar que en la actualidad contamos con un 1,02% de viviendas principales sin servicios de aseo, un 17,5% sin calefacción (ya sea esta individual o central) frente al 46,4% de 1991, y el porcentaje de hogares que cuentan con algún sistema de refrigeración en sus viviendas principales, ha aumentado del 21% en 1991 al 28% en 2001.

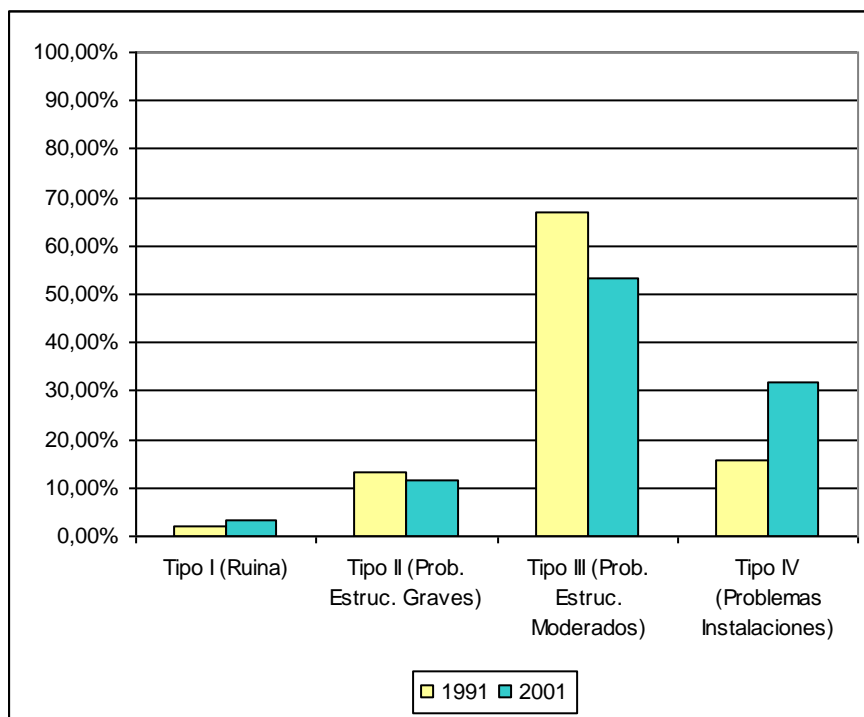
La tipología de la infravivienda que se ha elaborado parte de una clasificación similar realizada en el Plan Territorial de Vivienda de 1987 y establece cuatro tipos:

1. Viviendas en Ruina: Situación caracterizada porque se ha detectado un estado de ruina del edificio, tengan o no tengan las instalaciones básicas.
2. Viviendas con Problemas Estructurales Graves. La situación estructural de las viviendas es mala con problemas graves, tengan o no tengan las instalaciones básicas.
3. Viviendas con Problemas Estructurales Moderados: Se han detectado problemas estructurales moderados, tengan o no tengan las instalaciones básicas.
4. Viviendas con Problema de Instalaciones: Carece al menos de alguna instalación básica (agua, evacuación aguas residuales, falta de servicios de aseo, calefacción)

Los casos más extremos se corresponderían con un volumen aproximado de 4.259 hogares, que representan el 0,2% en el 2001, aunque también debería valorarse como significativo el hecho de que se hayan detectado problemas graves en más de 15.000 hogares. Estos dos grupos constituían la parte más grave de la problemática, y por tanto, deberían ser objeto de una intervención urgente. Estos dos grupos en el año 1991 fueron valorados en un volumen superior, alrededor de 22.165 hogares.

A pesar de las dificultades de comparar, en ambas fechas predominan las viviendas con problemas estructurales moderados que experimentan un descenso en peso relativo entre ambas fechas. El tipo IV con problemas en las instalaciones incrementa su peso relativo por el contrario.

Gráfico 30 Distribución de tipologías de infravivienda en viviendas principales 1991-2001



Fuente: Censos de Población y Vivienda 1991-2001

En cuanto a la distribución territorial de la infravivienda, cabe destacar que el Territorio Central es el espacio más afectado y donde se concentra el mayor volumen de infraviviendas. El 75,6% de los hogares residiendo en estas viviendas se encuentran en este territorio, el 84,2% de los hogares en viviendas con problemas estructurales graves, el 68% de los que viven con problemas estructurales moderados y el 55,4% con problemas en las instalaciones. Por ello, las tasas más altas se encuentran en este Territorio. La proporción de hogares que viven en infravivienda en el Territorio Metropolitano es bastante menor, y lo mismo pasa con el resto de municipios.

## 9.1 Las operaciones de rehabilitación

Si bien a finales de los noventa, las actuaciones de rehabilitación apenas eran significativas, en la actualidad cobran importancia. La mayor parte de ellas se ha llevado a cabo entre el año 2000 y el 2001, y sobre todo en Madrid municipio, donde se localiza la mayor parte de la infravivienda. No obstante, el NUT 2, al norte (con Alcobendas y Algete como casos destacados), el NUT 3, al este (con Alcalá de Henares, Coslada, Torrejón, etc)

y el NUT 4, al sur (con Fuenlabrada, Getafe, Leganés, Móstoles, Parla, Pinto y Valdemoro) concentran la mayor parte de las actuaciones fuera del municipio de Madrid. En estos casos, se han llevado a cabo en urbanizaciones ya antiguas con problemas de mantenimiento.

**Tabla 76 Intervenciones de rehabilitación en la región madrileña por NUT. 1997-2000**

	1997	1998	1999	2000	2001	TOTAL
NUT 1: Madrid	228	211	2780	7027	8255	18501
NUT 2: Norte metropolitano	0	1037	973	58	328	2396
NUT 3: Este metropolitano	126	3058	0	1216	630	5030
NUT 4: Sur metropolitano	0	314	100	105	1169	1688
NUT 5: Oeste metropolitano	0	211	0	305	42	558
NUT 6: Sierra Norte	0	131	0	0	0	131
NUT 7: Nordeste Comunidad						
NUT 8: Sudeste Comunidad	0	153	0	0	0	153
NUT 9: Sudoeste Comunidad						
NUT 10: Sierra Sur	0	238	0	0	0	238
NUT 11: Sierra central	0	100	0	333	143	576
TOTAL	354	5453	3853	9044	10567	29271

Fuente: Servicio de Planificación y Legislación de Vivienda. Dirección General de Arquitectura y Vivienda. Consejería de Obras Públicas, Urbanismo

## **9.2 La propuesta de intervención**

La intervención sobre estas viviendas tendría como primer objetivo su adecuación para que se constituyeran en viviendas dignas, adaptadas a los estándares de calidad ordinarios o reponiéndolas, cuando esa adaptación sea difícil o imposible. Para ello se dividen las actuaciones en tres bloques que corresponden a la seriedad del deterioro y a las posibilidades de actuación. Dentro del primer bloque se consideran tres tipos

### **Primer bloque: intervención urgente**

1. En primer lugar la demolición de las chabolas que todavía quedan en la región, habitadas en su mayoría por inmigrantes y que el censo califica como

alojamientos . En este caso está claro que se trata de una actuación de demolición y realojamiento de sus habitantes. La mayor parte de los escasos alojamientos que aún quedan suelen estar ya sometidos a ese proceso. La construcción de las viviendas alternativas entraría a formar parte de las consideradas como reposición. Es de desear que en un periodo corto, de cinco años desaparezcan todos los alojamientos o chabolas de la Región Urbana de Madrid.

2. El segundo objetivo es de rehabilitar las 4.259 viviendas en estado de ruina, aunque es posible que algunas de las que no estén catalogadas o no entren en un entorno protegido haya que demolerlas, incluyéndolas dentro del grupo considerado de reposición cuyo volumen ya se estableció en el capítulo 7 en 49.000 para todo el periodo.
3. El tercer objetivo sería proceder a la reposición o en su caso a la rehabilitación y acondicionamiento de las 15488 viviendas censadas con problemas estructurales graves, que carecen de las instalaciones básicas. Este objetivo, lo mismo que el anterior va a exigir una intervención directa de las administraciones locales que son las que deben afrontar directamente la acción, independientemente de que sean objeto de una ayuda especial por parte de la Comunidad de Madrid o por parte de la Administración Central a partir de un Contrato Programa.

Estos tres grupos objetivos afectan al bloque prioritario de intervención, se trata de los casos más extremos de vivienda en malas condiciones de la Región Urbana y por lo tanto, la acción sobre ellas debe ser prioritaria. La mayor parte de ellas debería ser demolidas y reconstruidas posteriormente, salvo los casos excepcionales de protección integral o general, en los que habrá que proceder a su rehabilitación. La acción sobre ellas se extendería a lo largo del periodo de la Propuesta pero en principio debería concentrarse la mayor parte de la actuación en el primer periodo. Esta actuación tendrá un fuerte efecto visual sobre algunas zonas precisas.

### **Segundo bloque: intervención en la década**

1. En primer lugar de las 70.142 viviendas con problemas estructurales moderados. Este tipo de viviendas serían objeto de rehabilitación prioritaria a partir de los mecanismos que existen en la actualidad. Una parte de esas



rehabilitaciones puede ser bastante estructural, afectando al edificio entero, lo que supone un largo y complejo sistema de realojamiento provisional de los habitantes en el que debe intervenir la Administración, prestando sus servicios o gestionando directamente todo el proceso. Evidentemente esta es una tarea de los ayuntamientos, ya que exige una proximidad grande al problema y a los individuos que lo padecen, para poder asignar soluciones adecuadas para cada caso.

2. En segundo lugar, dentro de este bloque habría que considerar las 42.069 viviendas con problemas en las instalaciones que generalmente requerirán una actuación de acondicionamiento, pudiendo ser integral para todo el edificio o parcial para aquellas viviendas que por alguna razón no dispongan de las instalaciones requeridas. Se trata de una acción que corresponde a los propietarios incentivados con ayudas de la Administración según los programas específicos que se planteen. Dichas ayudas tendrán cuantías diferentes en función de la capacidad de esos propietarios o usuarios de llevar a cabo las reformas por sus propios medios. La actuación sobre ellas se llevaría a cabo a lo largo de todo el periodo de la Propuesta, de forma que aunque no sea tan prioritaria como la anterior, se exigiría de alguna manera que al final del periodo de la Propuesta, todas las viviendas de la Región pudieran contar con las instalaciones básicas adecuadas.

### **Tercer bloque: Intervención preventiva**

La revisión periódica de los edificios que actualmente se exige en toda la Comunidad de Madrid, irá aportando nuevos casos de edificios y viviendas con problemas. Hay que tener en cuenta que en Madrid se reúnen una serie de condiciones que pueden llevar a que estas situaciones se mantengan durante algún tiempo, debido a la existencia de una serie de edificios con construcción deficiente que datan de los años de después de la Guerra Civil en los que no se disponía de forma libre de los materiales más idóneos para la construcción, y también, debido a la existencia de una amplia zona de arcillas expansivas que afecta fuertemente a los edificios construidos sobre ellas antes de la mitad de los años sesenta en que se constata el problema.

Una parte de las viviendas mencionadas anteriormente, estarían entre estas, pero es probable que a medida que pase el tiempo se vayan incorporando algunas más, especialmente por problemas estructurales graves o moderados. Esta claro que desde la Comunidad de Madrid habrá que impulsar la constitución de organismos locales que sean los responsables de intervenir para la mejora de estas viviendas.

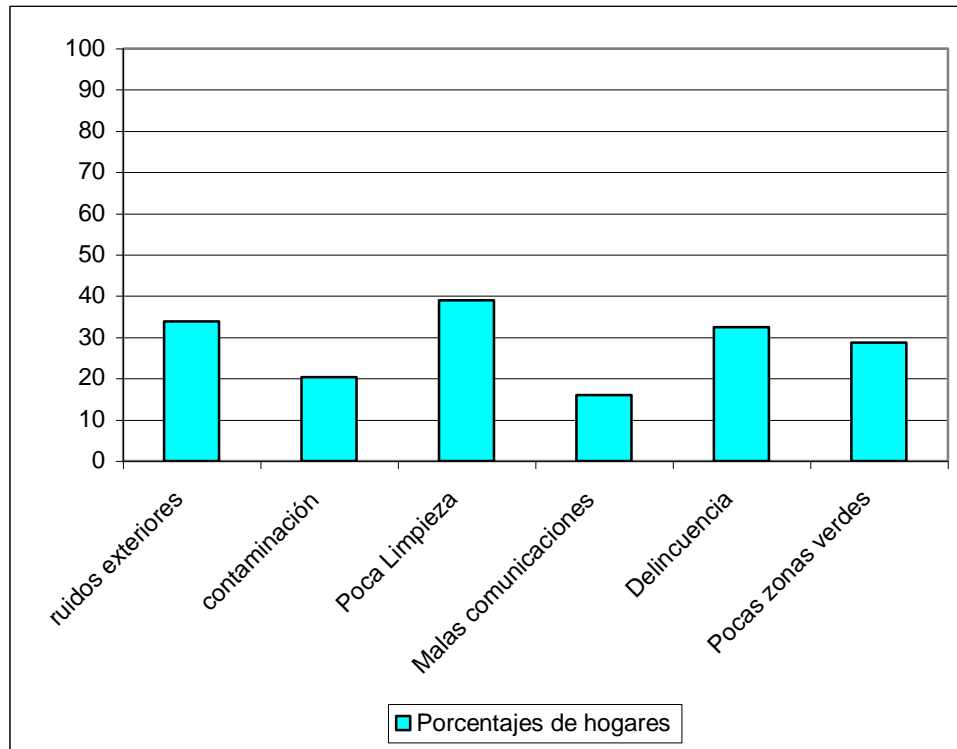
Los instrumentos de rehabilitación que se han utilizado son las OCRES (5 en total) y los Convenios de Rehabilitación (con el colegio de administradores de fincas para acercar las ayudas a los particulares; con la EMV en Madrid y las OCRES en cada zona, etc.) así como la implantación de la ITE (1999) que obliga a revisiones de los edificios por expertos para dictaminar sus posibles rehabilitaciones.

### **9.3 La intervención urbanística para la mejora residencial**

Los problemas de habitabilidad y de calidad de la vivienda no se acaban al traspasar sus muros sino que es necesario considerar también el entorno para valorar las condiciones en las que están esas viviendas. Por primera vez en la Historia, el Censo incluye una serie de problemas sobre el entorno en sus documentos, pudiendo conocer la opinión de los censados sobre ese entorno urbano en el que habitan

Respecto a las condiciones de los barrios en que se encuentran estas viviendas y que afecta directamente a la calidad de vida de los ciudadanos de la Región Urbana de Madrid, nos encontramos con un 34% de hogares que afirman según los datos del Censo de 2001 que tienen ruidos que vienen del exterior, un 20,4% se queja de la contaminación, casi un 40% piensa que hay poca limpieza, el 16% de las malas comunicaciones, el 28,8% de que hay pocas zonas verdes y un 32,5% de la delincuencia. Es decir, con malas condiciones de vida en cuanto al barrio, lo cual requiere de intervenciones de la administración pública a la manera en la que se vienen realizando por parte de la EMV.

Gráfico 31 Indicadores subjetivos de calidad residencial de los madrileños



Fuente: Censos de Población y Vivienda de la Comunidad de Madrid y Elaboración propia

## **V PARTE: CONCLUSIONES**

---

---

## **10.CONCLUSIONES**

---

Este documento es el primer tomo de una serie de cinco tomos en los que se analiza la situación residencial de los madrileños y se propone una alternativa a la misma para los próximos diez años.

Se trata de un documento en el que se hace una propuesta de un volumen y una distribución del crecimiento residencial de la Comunidad de Madrid para el periodo comprendido entre 2001 y 2011 que puede servir para la elaboración de un plan especial territorial de la vivienda en la Comunidad de Madrid.

Es un documento necesario, debido a que el cambio experimentado desde 1997 en que se redactó el Plan Especial del Plan de Estrategia Territorial de la Comunidad de Madrid, hasta la actualidad, el cambio que se ha producido en el comportamiento residencial de los madrileños y en el subsector económico de la vivienda ha sido tan importante, que exigía de forma clamorosa una nueva forma de intervención a partir de la comprensión de los fenómenos que se han dado y que han removido a la propia sociedad madrileña que considera actualmente que la vivienda es una de sus principales preocupaciones.

Desde mediados del año 1997 hasta mediados del 2003 en que se cierra este documento, han transcurrido seis años en los que los cambios que condicionan la formación

de las necesidades de vivienda, las estrategias territoriales de los hogares y el propio sistema de producción de viviendas son verdaderamente cruciales, no solo para la propia vivienda sino para toda la estructura territorial de la Comunidad de Madrid. Estos cambios los podemos dividir en tres partes

Si hace seis años se planteaba la paradoja de un fuerte crecimiento de los hogares con un leve crecimiento de la población de carácter vegetativo, sin querer pronunciarse sobre el comportamiento migratorio, en la situación actual no podemos obviar el aflujo elevadísimo de inmigrantes que se está dando estos años y que han cambiado las direcciones del crecimiento demográfico y sus características

En efecto, en primer lugar nos encontramos con un repunte en el crecimiento de la población que iba camino de estancarse. El aumento de la población inmigrante es el principal elemento que ha contribuido a ese cambio, ya que supone el 67,4% del incremento de la población experimentado en el decenio 1991-2001, según el Censo de Población y Vivienda del 2001 que seguramente minusvalora algo esta población.

Pero el impacto fundamental está en que la mayoría de la población inmigrante es una población joven en edad de formar un nuevo hogar y de procrear. Este gran potencial de nuevos hogares se ha añadido al que ya existía, por el hecho de llegar a la edad media de emancipación, de los 29 años, las cohortes más numerosas de población nativa, con lo que la elevada formación de hogares esperada desde hace años, se ve incrementada por los nuevos hogares de inmigrantes. Si a esto le añadimos el hecho de que gracias a un elevado crecimiento económico, con la formación de nuevos empleos, los jóvenes madrileños han dejado de retrasar la edad a la que abandonan la vivienda paterna, nos encontramos con un volumen anual de nuevos hogares que supera considerablemente las proyecciones de hogares realizadas con anterioridad.

Esos nuevos hogares superan considerablemente los hogares que desaparecen, formando una elevada necesidad de nuevas viviendas y presionando de forma decisiva sobre el mercado residencial, con una demanda sostenida muy elevada.

Frente a esta situación las proyecciones de hogares realizadas para este trabajo, nos presentan una continuidad de esa presión en la formación de nuevos hogares y en el saldo de necesidades que en el escenario más probable llega a un incremento anual medio para los próximos diez años de 48.730 hogares más, considerando en este caso la continuidad de la inmigración aunque con un volumen descendente. Estas proyecciones de hogares están realizadas a partir de las proyecciones oficiales de población de la Comunidad de Madrid para el horizonte del año 2011.

La consecuencia de esa fuerte presión sobre el crecimiento de los hogares viene amparada por una situación económica favorable en la que el crecimiento económico supone una reducción del desempleo que en Madrid se acerca a cifras no muy alejadas de los países vecinos, con lo que la presión sobre el mercado de la vivienda es muy elevada, induciendo un doble proceso de crecimiento de precios y de aumento del volumen total construido.

Hay que decir que este crecimiento de la producción de viviendas ejerce un efecto de retroalimentación sobre el sistema, de forma que el fuerte alza de empleo que exige que en el conjunto del sector de la construcción sobrepasa el 11%, incide a su vez sobre el crecimiento y sobre la formación de empleo. El resultado es que Madrid crece por encima del crecimiento medio español y que su desempleo se reduce hasta un solo dígito, cosa que no se veía desde hacía veinte años.

En estas circunstancias es de comprender que el cambio que se experimenta en el parque residencial y en general en los comportamientos residenciales de los madrileños es de tal dimensión que para su conocimiento se ha exigido la realización de una nueva encuesta de demanda de viviendas en la que se recogieran las características de esos comportamientos residenciales y muy especialmente el volumen y las características de la demanda de vivienda que se estaba produciendo en este momento. Esta encuesta es sin duda el principal documento informativo para la elaboración de este documento, ya que en ella se detalla no solo el volumen de la demanda sino las características que presenta, desde el tipo de vivienda a la que se aspira hasta donde se desea que esté localizada, pasando por los motivos que llevan a esas aspiraciones y por las características diferenciadas de los demandantes.

El resultado de esa fuerte demanda ha sido el de un cambio en las tendencias de crecimiento urbano de la Región de Madrid que deja el sur para desarrollar de forma extensiva todo el eje del Oeste y de la Sierra Centro con una fuerza tal que lleva a acaparar la mayor parte de este desarrollo residencial.

Esta dirección del crecimiento tiene que ver con el cambio social y económico operado en la Comunidad. Por una parte el aumento de las clases medias, debido sobre todo a la gran demanda de empleo de profesionales de la nueva economía madrileña. Esta nueva clase media busca un espacio residencial de referencia en el que se manifiesten sus valores predominantes, una vez que ha agotado el espacio del Ensanche y de las periferias del Norte y del Oeste del Municipio de Madrid. Pero también tiene que ver con un cambio en el volumen y la distribución de las rentas. No solo por el crecimiento de las rentas, sino por el

aumento que experimenta el grupo de rentas más elevado y el que le sigue directamente. De manera que se da un aumento de una clase media, a la búsqueda de un espacio residencial propio y con recursos para poder acceder a una vivienda que supone una diferencia de precios sobre el resto. Queda por saber cuál puede ser de cara al futuro la inercia de este proceso, que en cualquier caso va a depender de los cambios futuros en el mercado de trabajo, con el desarrollo de nuevas ocupaciones y del reparto del crecimiento económico que se pueda dar en ese futuro.

Uno de los problemas inducidos por ese crecimiento es el aumento de las desigualdades territoriales en términos de renta de los hogares, de clase social, de formación y de precios de vivienda, lo que implica sin duda un crecimiento de la segregación residencial en el conjunto de la Comunidad.

En el resto de las NUT los cambios son diferentes, pero merece también una consideración especial los cambios que se producen en el Norte del Municipio de Madrid, y en su área metropolitana adyacente, en la que se da un crecimiento considerable de los empleos ligados a las nuevas tecnologías y a los sistemas de comunicación que están entre los sectores con mayor crecimiento actual y con mayor capacidad de expansión en un futuro próximo. Estos empleos arrastran tanto una elevación del valor social y económico de la zona como un asentamiento de esa clase media en expansión a la que se ha aludido anteriormente. El resultado es que esta zona empieza a recoger una parte importante del crecimiento que resulta difícil de absorber por el Oeste Metropolitano.

El resto de la Región sigue el ritmo predecible, con un descenso en el crecimiento en el Sur, que comienza a dar muestras de fatiga, y un cierto mantenimiento de ese crecimiento en el Este que necesita espacios nuevos para poder expandirse ante el límite de capacidad del corredor Madrid-Guadalajara.

El aumento de la demanda de vivienda se ha traducido como se ha dicho anteriormente, por un incremento de precios de vivienda sin precedente, Madrid es la capital europea que tiene un crecimiento más elevado de los precios de sus viviendas a lo largo de los últimos diez años, lo que produce una continua sorpresa que salta a los medios de comunicación que no cesan de exponer día a día este hecho. Lo excepcional de este crecimiento es su carácter sostenido, manteniendo una demanda elevada que es capaz de seguir a los precios. La razón de ese hecho hay que encontrarla en el comportamiento del sistema financiero que ha mejorado sus condiciones hasta tal punto que permite disminuir considerablemente el esfuerzo necesario para acceder a una vivienda en propiedad a pesar del aumento de los precios. Eso se da por la bajada de los tipos de interés hasta valores



desconocidos en el último medio siglo y por la prolongación del tiempo de reembolso de los créditos hipotecarios que jamás se habían conocido anteriormente en España. El caso es que esa mejora de las condiciones financieras ha ido compensando durante algunos años la elevación de los precios de la vivienda e incluso adelantándose a ellos hasta el año 1999 en que la subida de precios vuelve a superar a esas mejoras y el esfuerzo de acceso a una vivienda que había ido descendiendo desde comienzos de la década de los noventa, empieza a crecer de nuevo, pero todavía en el año 2002 este esfuerzo era inferior al que se daba en el año 1991. Naturalmente, esas variables no se pueden proyectar, pero en los momentos de cerrar este informe empiezan a manifestarse signos de una disminución del crecimiento de los precios y de un sentimiento bastante extendido de que pueden haber formado una burbuja, lo que empieza a retraer un poco la demanda.

Esta situación actual, con precios de vivienda elevados, con una proporción de Vivienda de Protección Oficial escasa, con un mercado de alquiler enrarecido también por los precios elevados y por la escasez y con una demanda actual y potencial muy elevada, obliga de cualquier manera a hacer una reestructuración de las medidas territoriales y en particular exige una comprensión de la misma y una propuesta de actuación siguiendo unos principios y objetivos revisados.

### **La propuesta**

Ante esta situación se plantea en primer lugar la exigencia de seguir el mandato del artículo 47 de la constitución, considerando una vivienda digna la que corresponde a un hogar formado en su mayoría por una familia, descartando el mantenimiento de situaciones de hacinamiento, no raras entre la población inmigrante que carece de los recursos necesarios para poder habitar en viviendas independientes de acuerdo con las necesidades familiares.

Los objetivos que se plantean para la intervención territorial sobre la vivienda son cinco: **accesibilidad, equidad, sostenibilidad, funcionalidad territorial y mejora residencial**. Estos objetivos que responden a los problemas generados por este crecimiento del parque residencial y por la elevada presión de la demanda de viviendas, así como por las oportunidades que presenta el desarrollo territorial de la Comunidad, van a ser los que van a guiar la propuesta de distribución del crecimiento de las viviendas y la caracterización del nuevo parque residencial que se construya y renueve en los próximos años.

La cuestión fundamental de la propuesta es la evaluación de los problemas generados por las tendencias del crecimiento residencial actual y el establecimiento de las rectificaciones oportunas en cuanto a la dirección territorial de ese crecimiento, a partir de la reasignación de las necesidades generadas en una serie de zonas, en función de las oportunidades que se dan en el territorio y de la funcionalidad del conjunto del sistema residencial madrileño.

Para esa asignación se parte en primer lugar del análisis de las necesidades de vivienda que se derivan de la proyección de hogares, cuyo volumen tiene varios escenarios, que se establecen en relación con el comportamiento de la emancipación juvenil, escogiendo el escenario de una estabilidad en la edad de emancipación que ya se considera muy elevada, siguiendo las tendencias de los tres últimos años en Madrid, corroboradas por las tendencias que se dan en el conjunto del territorio español, con un ligero moviendo en los últimos años hacia un descenso en esta edad de emancipación.

Pero una de las características más importantes del comportamiento de los nuevos hogares es precisamente su fijación en el territorio. El análisis de las aspiraciones de los demandantes de vivienda da como resultado una movilidad interzonal muy escasa. Los nuevos hogares buscan en la proximidad del hogar de sus padres un soporte que el Estado de Bienestar español les regatea, para el cuidado de los hijos y para una ayuda necesaria en momentos en los que más de la mitad del presupuesto del hogar se emplea en el pago de la hipoteca del piso recién comprado. Solo a medida que el hogar va creciendo en edad, se va haciendo más libre y sus prioridades giran hacia una proximidad al lugar del trabajo y hacia una localización ventajosa en el sistema de transportes. Esta fijación de los nuevos hogares a su lugar de origen, dificulta considerablemente una rectificación de los procesos locacionales de esos hogares.

Pero algunas de las tendencias de expansión deben ser rectificadas de acuerdo con la nueva dinámica y con los objetivos marcados. Por una parte el municipio de Madrid plantea un elevado crecimiento residencial a partir del desarrollo de una propuesta elevada que agota las capacidades de su suelo circundante no construido a partir de unos Planes de Actuación Urbanística (PAU) que se recogen en el nuevo plan y que suponen una oferta de suelo capaz de albergar un fuerte crecimiento y en concreto de recoger todo el crecimiento que el propio municipio genera. Con ello se da una primer rectificación de las tendencias históricas recientes, hacia una dispersión de la población del municipio de Madrid, aunque ello va al encuentro de la propia tendencia de las necesidades generadas en ese municipio que aspiran a mantener su residencia dentro de los límites de la capital. Incluso se puede pensar en que un proceso de revalorización del centro por las clases medias

(“gentrification”) como el que se está dando en una buena parte de las grandes ciudades de los países industrializados permita al municipio de Madrid absorber una parte de las necesidades que se generan en las zonas metropolitanas y exteriores de renta y clase social más elevada.

El segundo cambio en las tendencias tiene que venir por una ralentización del crecimiento en el Oeste y en la Sierra Centro, en los que las elevadas dimensiones de las necesidades que se generan pueden llegar a provocar consecuencias disfuncionales sobre el medio natural privilegiado y frágil que le rodea y sobre la calidad de vida, por la dificultad de expandir los sistemas de infraestructura y servicios de transporte. La exigencia de frenar esa tendencia de crecimiento tiene una fuerte motivación y es un consenso generalizado admitido por todos los analistas. Pero el problema es la escasez de alternativas para la relocalización de esas necesidades de vivienda que ahí se generan. Solamente la vuelta al centro, con el asentamiento en alguna de las nuevas periferias altamente valorizadas del municipio de Madrid o al propio centro de la ciudad (la Almendra) puede resultar una alternativa razonable a esa expansión en el caso de Oeste Metropolitano, encontrando para la NUT 11 de Sierra Centro un lugar de expansión en el Norte Metropolitano, aunque con una tendencia creciente a expandirse hacia la Sierra Norte.

Finalmente la última rectificación de los procesos de localización de los nuevos hogares, se da en el Este. La saturación de los municipios del Corredor del Henares en el que se goza de un sistema de transporte y de un equilibrio de empleos en relación con la población ocupada, supone la búsqueda de alternativas que trate de evitar el flujo que ya se está dando de asentamiento en la provincia de Guadalajara de una parte de los nuevos hogares que se forman. Esa alternativa viene a partir del desarrollo de nuevas infraestructuras de transporte en el Noreste de la Comunidad, en concreto la apertura de la Radial 3 puede plantear un empuje definitivo para el desarrollo de los municipios que cruza y que ya han empezado a ofertar amplias extensiones de suelo para su calificación. La inmejorable situación de esta nueva autopista en relación con la dirección de asentamiento de los nuevos empleos de la Región Urbana de Madrid, le dan un atractivo adicional que podría verse aún mejorado con un desarrollo de un sistema de transporte público por ferrocarril u otro medio, que tras salvar la barrera del Aeropuerto de Barajas, pudiera servir a la expansión de esa zona.

En el resto de la Región Urbana de Madrid, donde se producen los fuertes crecimientos potenciales, se trata de prolongar las tendencias existentes, siendo de especial consideración el crecimiento del Sur Metropolitano que debería recibir una parte del crecimiento generado por el Oeste Metropolitano y aprovechar para su propio crecimiento

la nueva línea de metro recién construida que tiene todavía posibilidades de aprovechamiento con densidades medias en las proximidades de algunas de sus estaciones. Pero otra de las posibilidades de esta zona es extender más hacia el Sur en el Suroeste, donde la posible extensión del sistema de transporte por tren de cercanías facilita una extensión de la urbanización, con el inconveniente de la insuficiencia de la zona en empleos localizados en relación con la población ocupada existente y el perjuicio que le supone una tendencia generalizada de los empleos madrileños a localizarse prioritariamente en el Norte de la Capital y en el Norte Metropolitano.

El resultado de esa propuesta es un desarrollo residencial, con una **construcción media anual prevista de 54.739 viviendas en el primer periodo (2001-2006) y de 52.710 viviendas en el segundo periodo (2006-2011)**. Quedando el reparto final prioritario propuesto de las siguiente manera

**Tabla 77 Propuesta de distribución del crecimiento de viviendas previsto para el periodo 2001-2011**

	2001	2001-06	2006	2006-11	2011
NUT	parque de viviendas	Aumento	parque de viviendas	Aumento	parque de viviendas
NUT1. Municipio de Madrid	1394825	113.802	1508627	93589	1.602.216
NUT2. Norte Metropolitano	99387	14.038	113425	13081	126.506
NUT3. Este Metropolitano	188743	19.752	208495	16492	224.987
NUT4. Sur metropolitano	413710	41.327	455037	28069	483.106
NUT5. Oeste Metropolitano	151927	25.713	177640	31959	209.599
NUT6. Sierra Norte	28667	1.507	30174	2144	32.318
NUT7. Nordeste Comunidad	18865	8.723	27588	13907	41.496
NUT8. Sudeste Comunidad	44981	3.345	48326	4134	52.460
NUT9. Sudoeste Comunidad	37452	8.727	46179	13146	59.325
NUT10. Sierra Sur	29532	892	30424	1309	31.733
NUT11. Sierra Central	89212	12.690	101902	18954	120.856
CAM	2497301	250.516	2747817	236785	2.984.602

Fuente: Elaboración propia

Las características de este crecimiento vienen definidas en primer lugar por la capacidad económica de los hogares en cada una de las NUT de la Comunidad, para lo que se ha establecido previamente el reparto de la renta por tramos y a accesibilidad a la vivienda de cada zona de los hogares que la habitan. El resultado es una distribución de las

Viviendas de Protección Oficial que se establece de acuerdo con esa capacidad económica de los hogares y con el objetivo de equidad que se manifestó al comienzo, dando como resultado un reparto de las viviendas protegidas en el que se trata de mejorar su desarrollo en las zonas de menor renta, pero sin olvidar la exigencia de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid de dedicar el 50% de los suelos de nuevo desarrollo a viviendas protegidas.

**Tabla 78. Propuesta de distribución de las viviendas protegidas en la comunidad de madrid.**

<b>NUT</b>	<b>Crecimiento Viviendas 2001-2011</b>	<b>distribución vivienda VPO</b>	<b>%</b>
NUT1. Municipio de Madrid	207.391	103.696	50
NUT2. Norte Metropolitano	27.119	13.560	50
NUT3. Este Metropolitano	36.244	20.478	57
NUT4. Sur Metropolitano	69.396	39.209	57
NUT5. Oeste Metropolitano	57.672	28.836	50
NUT6. Sierra Norte	3.651	2.063	57
NUT7. Nordeste Comunidad	22.630	12.333	55
NUT8. Sudeste Comunidad	7.479	4.300	58
NUT9. Sudoeste Comunidad	21.873	12.358	57
NUT10. Sierra Sur	2.201	1.310	60
NUT11. Sierra Central	31.644	15.822	50
<b>Total C.M.</b>	<b>487.301</b>	<b>253.964</b>	<b>52</b>

Fuente: Elaboración propia

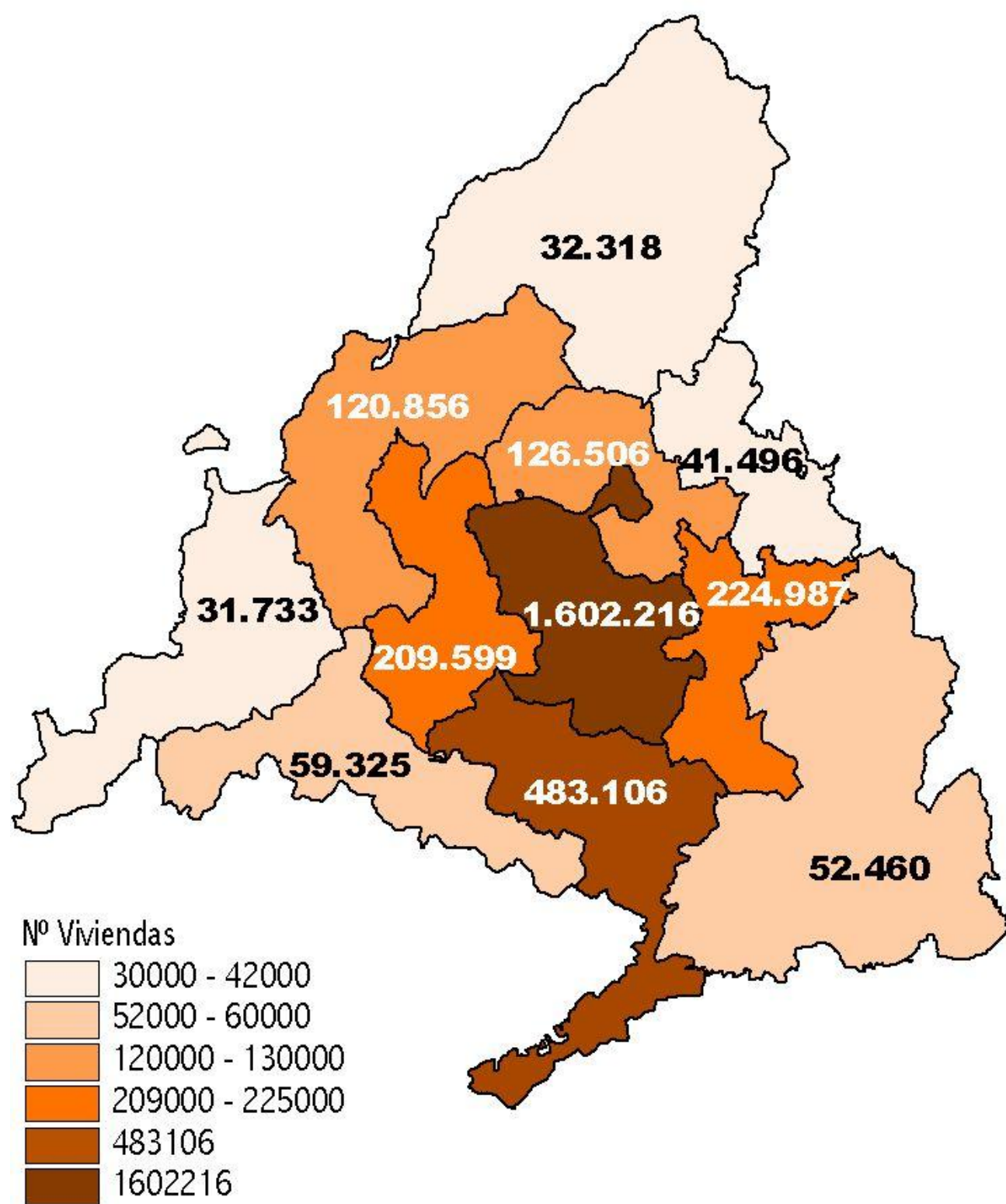
En cuanto a las características de tamaño y tipología se constata una tendencia poco alterada en el transcurso de los últimos años, con una proporción de viviendas unifamiliares relativamente estable, y un tamaño medio de las nuevas viviendas que tiende a decrecer muy ligeramente, aunque sigue arrastrando al alza el tamaño medio del parque residencial de Madrid.

Por último se plantea la necesidad de tener en consideración la mejora y rehabilitación del parque existente que debe ir alcanzando un papel cada vez más importante en lo que supone la inversión pública y en la actividad constructora, tal como se da en la mayor parte de las ciudades capitales de Europa. Esta exigencia de rehabilitación y mejora viene especialmente impulsada por la existencia de algunos focos de deterioro unidos al asentamiento de minorías en ellas, especialmente focalizado en las zonas

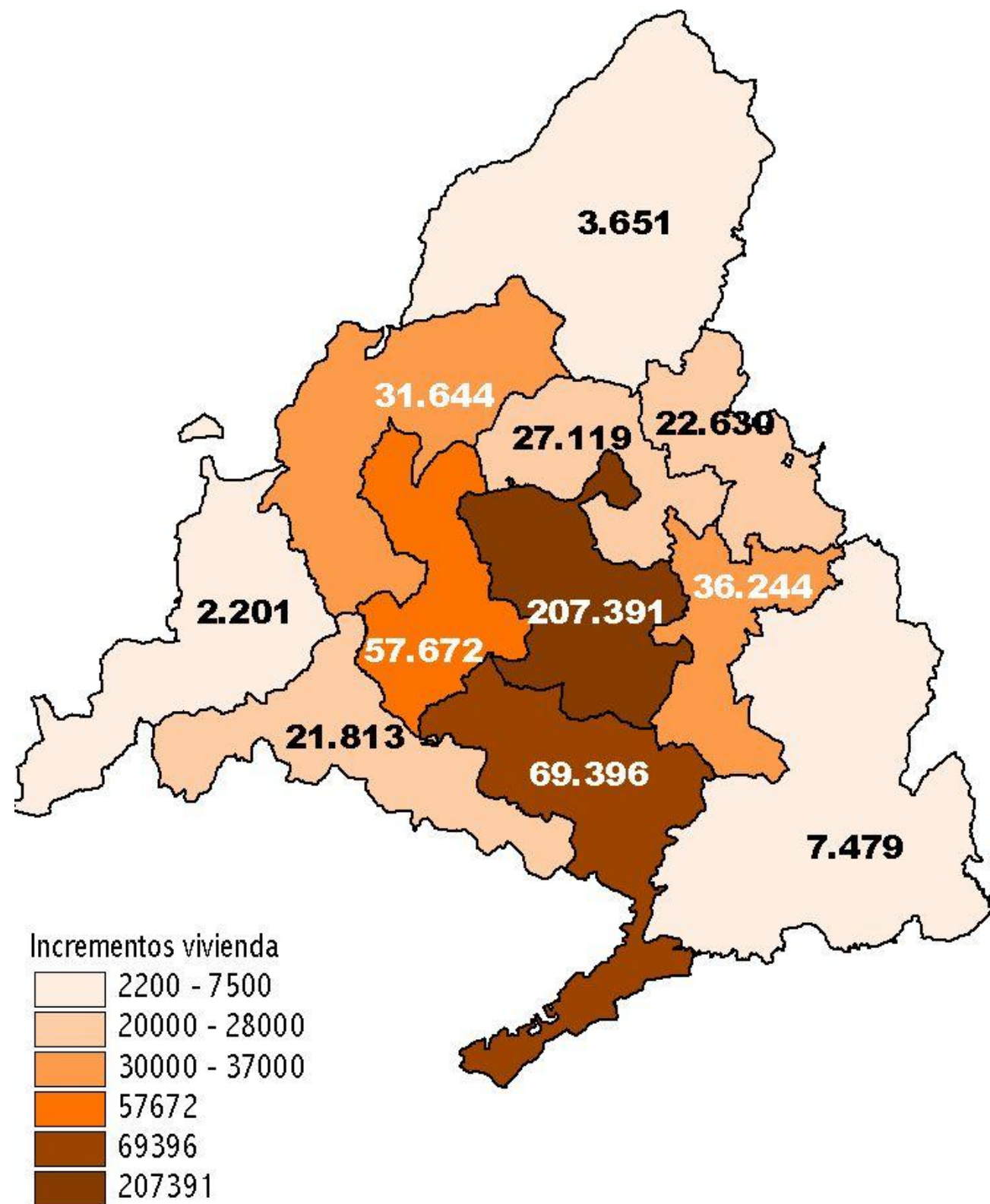
centrales de la capital. El total de viviendas a rehabilitar o reponer coincide con las viviendas en mal estado cuyo total es de **132.069 viviendas**.

Para la realización de esta propuesta hace falta sin duda un compromiso político que de cualquier manera tendrá que basarse en una consulta y diálogo con los actores implicados que constituyen las fuerzas vivas de la Comunidad de Madrid y que en la actualidad están especialmente sensibilizados con el problema que suponen las elevadas necesidades de vivienda y los altos precios que alcanza la oferta existente en el mercado. En este sentido sería de desear que el conjunto de este trabajo pudiera servir como borrador de lectura común para ese diálogo que facilite la toma de decisiones administrativa y la realización de un Plan Especial Territorial de Vivienda.

Propuesta de distribución del parque de viviendas en el año 2011 por NUT.



Propuesta de distribución del incremento de viviendas proyectado para el período 2001-2011 por NUT



INDICE DE TABLAS

Tabla 1 Evolución de la población, incrementos, saldo migratorio y extranjeros en la Comunidad de Madrid (1981-2001).....	21
Tabla 2 Evolución de la población, incrementos, saldo migratorio y extranjeros en el Municipio de Madrid (1991-2001).....	23
Tabla 3 Evolución de la población, incrementos, saldo migratorio y extranjeros en el Municipio de Madrid (1991-2001).....	24
Tabla 4 Evolución de la población, incrementos, saldo migratorio y extranjeros en la Corona Metropolitana (1991-2001).....	25
Tabla 5 Evolución de la población, incrementos, saldo migratorio y extranjeros en la Corona Metropolitana (1991-2001).....	25
Tabla 6 Evolución de la población, incrementos y saldo migratorio en el Territorio de Tensión (1991-2001) .....	26
Tabla 7 Evolución de la población, incrementos y saldo migratorio en el Territorio de Tensión (1991-2001) .....	27
Tabla 8 Evolución de la población, incrementos y saldo migratorio en las Sierras y la Meseta (1991-2001).....	28
Tabla 9 Evolución de la población, incrementos y saldo migratorio en las Sierras y la Meseta (1991-2001).....	29
Tabla 10 Evolución de la población censada en la Comunidad de Madrid por NUT y Grandes Municipios (1981-2001).....	30
Tabla 11 Incrementos absolutos y relativos de la población censada en la Comunidad de Madrid por NUT y Grandes Municipios (1981-2001). .....	31
Tabla 12 Distribución porcentual de la población censada en la Comunidad de Madrid por NUT y Grandes Municipios (1981-2001). .....	32
Tabla 13 Componentes del crecimiento de población en la Comunidad de Madrid: saldo vegetativo y migratorio (1991-2001) por NUT y Grandes Municipios.....	33
Tabla 14 Edad media de emancipación 1991-2000 EPA España y Madrid.....	39
Tabla 15 . Población emancipada y no emancipada por edades. Jóvenes 2002.....	41
Tabla 16 . Población emancipada y no emancipada por edades. Jóvenes 1996.....	41



Tabla 17	Proporciones de soltería por edades Madrid (porcentajes horizontales) 1977-2002.....	42
Tabla 18	. Hipótesis de evolución de los principales componentes demográficos para la Comunidad de Madrid en 1999 ó 2000 y 2010. ....	44
Tabla 19	Proyección de los eventos demográficos de la Comunidad de Madrid.....	45
Tabla 20	. Población censada y proyectada de la Comunidad de Madrid por NUT y grandes municipios en 2001, 2006 y 2011.....	47
Tabla 21	. Incrementos absolutos y relativos de la población censada y proyectada en la Comunidad de Madrid por NUT (1991-2011) .....	49
Tabla 22	. Efectivos de población y distribución por edades de la población de 2001 y la proyectada para 2006 y 2011 para la Comunidad de Madrid.....	53
Tabla 23	. Hogares proyectados en la Comunidad de Madrid y saldos de hogares entre 2001 y 2011, según los distintos escenarios de proyección. ....	56
Tabla 24	. Número de hogares y distribución territorial de la Comunidad de Madrid.....	58
Tabla 25	Saldos de hogares por décadas entre 1991 y 2011 por NUT y grandes municipios. ....	60
Tabla 26	. Incremento de hogares de las NUT y los grandes municipios por quinquenios en el periodo 2001-2011 .....	63
Tabla 27	. Tamaños medios de hogar por NUT y grandes municipios en 2001, 2006 y 2011. ....	65
Tabla 28	Evolución de las viviendas familiares de Comunidad de Madrid (1960-2001). Incrementos absolutos y relativos.....	69
Tabla 29	Incrementos absolutos y relativos de las Viviendas Familiares censadas en la Comunidad de Madrid por zonas territoriales (1991-2001). ....	71
Tabla 30	Producción de vivienda según el tipo de promotor en la Comunidad de Madrid, 1997-2001.....	72
Tabla 31	Evolución de las viviendas protegidas en la Comunidad de Madrid, 1993-2002. ....	73
Tabla 32	Régimen de tenencia de las viviendas principales de la Comunidad de Madrid... ..	75
Tabla 33	Régimen de tenencia de las viviendas en las distintas etapas del ciclo del hogar. ....	76
Tabla 34	Tipo de hogar según el régimen de tenencia de las viviendas que habitan. ....	77

Tabla 35 Estructura residencial de la Comunidad de Madrid según el uso de las viviendas y crecimientos absolutos y relativos para cada uno de los periodos entre 1970 y 2001.	80
Tabla 36 Evaluación de los desajustes territoriales producidos por el crecimiento desigual de los saldos de viviendas familiares y principales, 1991-2001.....	82
Tabla 37 Porcentaje de viviendas principales en la Comunidad de Madrid según el número de habitaciones en 1991 y 2001.....	85
Tabla 38 Distribución territorial de las viviendas principales según el número de viviendas en el edificio. ....	86
Tabla 39 Estructura del parque de viviendas familiares y principales de la Comunidad de Madrid según el año de construcción en 1991 y 2001. ....	88
Tabla 40 Evolución de la viviendas nuevas y usadas vendidas en la Comunidad de Madrid .....	90
Tabla 41 Evolución de las viviendas nuevas vendidas en el Municipio de Madrid y en su Área de Influencia. ....	91
Tabla 42 Distribución Territorial de la tasa de Viviendas usadas en oferta. ....	92
Tabla 43 Distribución de las viviendas por tramos de precios en el año 2000 en cada una de las zonas de la Comunidad de Madrid.....	96
Tabla 44 Precio de la vivienda usada ofertada en alquiler según su localización territorial en marzo de 2003. ....	100
Tabla 45 Matriz origen-destino de la demanda activa en cada una de las zonas de la Comunidad de Madrid.....	107
Tabla 46 Matriz origen-destino de la demanda activa en cada una de las zonas del municipio de Madrid. ....	108
Tabla 47 Motivos de la localización de la vivienda. Demandada Familiar.....	109
Tabla 48 Motivos de la localización de la vivienda. Demanda individual.....	110
Tabla 49 Superficie de la vivienda demandada. ....	113
Tabla 50 Precio que estarían dispuestas a pagar las familias demandantes por el alquiler de una vivienda según el tipo de demanda.....	113
Tabla 51 Precio que estarían dispuestas a pagar las familias demandantes por la compra de la vivienda demandada .....	114

Tabla 52 Cálculo del esfuerzo de accesibilidad de las familias demandantes.....	115
Tabla 53 Calculo del esfuerzo de accesibilidad de los demandantes individuales.....	116
Tabla 54 . Evolución del incremento relativo de la Renta por NUT. 1994-1999.....	122
Tabla 55. Proporción de hogares y renta bruta necesaria de los hogares para poder acceder a una vivienda de precio medio en cada uno de los NUT, con una valor de la hipoteca que cubre el 80% del valor de la vivienda, y un 33% de esfuerzo sobre la renta.....	126
Tabla 56 Evolución del esfuerzo de acceso a la vivienda en al Comunidad de Madrid. 1990-2002 .....	128
Tabla 57 Evolución de los años necesarios para poder pagar una vivienda.....	130
Tabla 58 Relación entre la población ocupada y los puestos de trabajo localizados en Madrid. 2001 .....	148
Tabla 59 Proyección de los hogares de la Comunidad de Madrid por NUT y por municipios mayores de 100.000 habitantes 2001-2011. Escenario de estabilidad .....	161
Tabla 60 Crecimiento de viviendas familiares y de hogares Comunidad de Madrid 1991-2001 .....	165
Tabla 61 Crecimiento viviendas por uso Comunidad de Madrid 1991-2001 .....	166
Tabla 62 Incremento proporcional de las viviendas no principales por NUT en el periodo 1991-2001 .....	168
Tabla 63 Proyección del parque residencial madrileño por NUT según el escenario 2A (Estabilidad de la edad de emancipación y congelación de las no principales.....	172
Tabla 64 Evaluación de la producción media de vivienda anual necesaria para el periodo 2001-2011 según los dos escenarios principales escogidos: 2 A y 2 B.....	174
Tabla 65 Proyección de las necesidades de vivienda por NUT para el periodo 2001-2011 y su comparación con las viviendas que pueden construirse en el suelo calificado vacante (escenario tendencial y de mantenimiento de la proporción de vacantes : opción A) .....	176
Tabla 66 Redistribución del parque residencial madrileño por NUT según el escenario 2A (Estabilidad de la edad de emancipación y congelación de las no principales.....	177
Tabla 67 Evolución propuesta del parque residencial Madrileño, por NUT para el periodo 2001-2011 según su uso .....	178

Tabla 68 Origen y destino de la Demanda Activa Total por NUT en la Comunidad de Madrid (% horizontales).....	180
Tabla 69 Proyección de las necesidades de vivienda por Municipios mayores de 100.000 habitantes (excluido Madrid) para el periodo 2001-2011 y su comparación con las viviendas que pueden construirse en el suelo calificado vacante (escenario tendencial y de mantenimiento de la proporción de vacantes : opción A) .....	189
Tabla 70 Proyecciones de viviendas 2006-2011 de municipios mayores de 100.000 habitantes.....	190
Tabla 71 . Distribución de los hogares que tienen derecho por sus niveles de renta a la asignación de viviendas con algún tipo de protección. ....	194
Tabla 72. Distribución de las Viviendas Protegidas, proyección 2001-2011. Dos escenarios. ....	196
Tabla 73. Distribución de las Viviendas Protegidas, proyección 2001-2006 y 2006-2011. Asignación según escenario 1: Mantenimiento de la estructura.....	197
Tabla 74. Número de viviendas unifamiliares en el 91 y en 2001, proporción de las mismas sobre las viviendas principales y su crecimiento en el período 91-01.....	200
Tabla 75 Superficie media y crecimiento de las viviendas principales (1991-2001).....	202
Tabla 76 Intervenciones de rehabilitación en la región madrileña por NUT. 1997-2000. 207	
Tabla 77 Propuesta de distribución del crecimiento de viviendas previsto para el periodo 2001-2011 .....	220
Tabla 78. Propuesta de distribución de las viviendas protegidas en la comunidad de madrid. ....	221

INDICE DE GRAFICOS

Gráfico 1. Evolución de la población de la Comunidad de Madrid (1877-2001) .....	20
Gráfico 2 Evolución de los incrementos relativos de población en las 4 grandes zonas de la Comunidad de Madrid, 1981-2001.....	22
Gráfico 3 Pirámide de población de la Comunidad de Madrid, 2001 .....	35
Gráfico 4 Pirámide superpuesta de la población española de la CAM y la población extranjera 2001 .....	36
Gráfico 5 Edad media de emancipación España y Madrid 1991-2002 .....	38
Gráfico 6 Edad media al matrimonio y de emancipación Comunidad de Madrid 1977-2002 .....	40
Gráfico 7 Proporciones de emancipados 1996-2002 Madrid .....	42
Gráfico 8. Evolución del Crecimiento Natural, Saldo Migratorio e Incremento de la Población entre 2000 y 2010 según la proyección de población de la Comunidad de Madrid. ....	46
Gráfico 9 Pirámide de población Comunidad de Madrid 2001 .....	51
Gráficos 10 y 11 Pirámides de población 2006- 2011.....	51
Gráfico 12. Incremento relativo de los hogares por NUT para el periodo 2001-2006 y 2006-2011. ....	64
Gráfico 13 Evolución del volumen de viviendas familiares y principales y de la población en la Comunidad de Madrid, 1960-2001.....	70
Gráfico 14 Evolución de la distribución territorial de las viviendas a lo largo del periodo 1991-2001.....	72
Gráfico 15 Proporción de viviendas libres y protegidas sobre el total de las viviendas visadas entre 1993 y 2002. ....	74
Gráfico 16 Proporción de Viviendas no Principales sobre el total de viviendas que componen el saldo del parque residencial. ....	79
Gráfico 17 Superficie media de las viviendas principales en las zonas de la Comunidad de Madrid en 1991 y 2001.....	83

Gráfico 18 Superficie media de las viviendas iniciadas en la Comunidad de Madrid 1992-2001. ....	84
Gráfico 19 Proporción de viviendas unifamiliares y en bloque de las iniciadas en la Comunidad de Madrid entre 1992 y 2001. ....	87
Gráfico 20 Precio de las viviendas nuevas y usadas en cada una de las zonas de la Comunidad de Madrid en el año 2000. (Euros) .....	97
Gráfico 21 Evolución del precio medio del metro cuadrado de las viviendas en euros constantes de 2001 en la Comunidad de Madrid. Medias Anuales. ....	98
Gráfico 22 Evolución de los precios medios del metro cuadrado de las viviendas en cada una de las zonas de la Comunidad de Madrid, 1995-2000. (Euros constantes a 2000). ....	99
Gráfico 23 Motivos agrupados para el conjunto de la Demanda Activa Total .....	105
Gráfico 24 Régimen de tenencia de al vivienda demanda. ....	111
Gráfico 25 Demanda de viviendas de viviendas de protección oficial y demanda de viviendas en el mercado libre. ....	112
Gráfico 26. Proporción de hogares en cada tramo de renta por NUT. (1999).....	124
Gráfico 27 Evolución del esfuerzo de acceso a la vivienda en la Comunidad de Madrid. 1990-2002. ....	192
Gráfico 28 . Evolución del número de viviendas libres, protegidas y totales (1993-20001) .....	193
Gráfico 29 . Comparación territorial de las tasas de alquiler (1991-2001) .....	199
Gráfico 30 Distribución de tipologías de infravivienda en viviendas principales 1991-2001 .....	206
Gráfico 31 Indicadores subjetivos de calidad residencial de los madrileños .....	211

INDICE DE MAPAS

Mapa 1 Incrementos relativos de población 1991-2001 en la Comunidad de Madrid, por municipios. ....	22
Mapa 2 Distribución porcentual de la población en la Comunidad de Madrid, 2001 .....	28
Mapa 3 Tasas de Inmigración Extranjera en la Comunidad de Madrid, por municipios y NUT, 2001 .....	34
Mapa 4 Incremento de la población según la proyección Madrid 2001-2011 .....	50
Mapa 5. Aumento del número de hogares en el periodo 2001-2011 en la Comunidad de Madrid por NUT y grandes municipios.....	61
Mapa 6. Incremento relativo del número de hogares en el periodo 2001-2011 en la Comunidad de Madrid por NUT y grandes municipios. ....	62
Mapa 7 . Evolución del tamaño medio del hogar por NUT entre 1991 y 2011. ....	66
Mapa 8 . Proporción de viviendas principales en alquiler, 2001.....	78
Mapa 9. Crecimiento de las viviendas por uso en la Comunidad de Madrid, 1991-2001....	81
Mapa 10. Oferta de vivienda en alquiler .....	94
Mapa 11 Distribución de las Tasas de Demanda Activa de Vivienda (Total, Familiar e Individual) en la Comunidad de Madrid según las zonas utilizadas en la encuesta, 2003 .....	103
Mapa 12 Renta media por municipios de la Comunidad de Madrid, 1999.....	121
Mapa 13 . Proporción de hogares que pueden acceder a una vivienda de precio medio en cada NUT, con la renta bruta necesaria, con una hipoteca que cubre el 80% del valor de la vivienda y con un esfuerzo sobre la renta del 33%.....	127
Mapa 14 Porcentaje de hogares que pueden acceder al precio medio de la vivienda de cada NUT bajo los supuestos escogidos de mercado.....	137
Mapa 15 Distribución territorial de los grupos sociales en la Comunidad de Madrid : Resultados de la distribución de los valores del factorial de la condición socioeconómica 1996 .....	140
Mapa 16 Distribución de los habitantes según su formación en la Comunidad de Madrid: Resultados del análisis factorial de la distribución de la población en el territorio por su nivel de formación. 2001 .....	141

Mapa 17 Evolución de la distribución espacial de la renta per cápita en la Comunidad de Madrid, (media 1995-2000).....	142
Mapa 18 Consumo de agua en la Comunidad de Madrid, 2000/2001 .....	145
Mapa 19 Distribución de espacios protegidos en la Comunidad de Madrid. 2002 .....	146
Mapas 20 y 21 Distribución de los hogares con problemas de aseo y calefacción en su vivienda en la Comunidad de Madrid, 2001 .....	153
Mapa 22 Crecimiento relativo de los hogares de la Comunidad de Madrid 2001-2011 ...	162
Mapa 23 Distribución porcentual de la vivienda no principal 2001.....	169
Mapa 24 Flujos de demanda desde los NUTs 2,3,4,5 y 11 hacia el municipio de Madrid, 2003 (en cientos) .....	182
Mapa 25 Flujos de demanda desde los NUTs 1,2,3,4 y 11 hacia la Corona Oeste, 2003 (en cientos) .....	182
Mapa 26 Flujos de demanda desde el municipio de Madrid hacia los NUTs 2,3,4,5 y 11, 2003 (en cientos) .....	183
Mapa 27 Flujos de demanda desde la Corona Oeste hacia los NUTs 1,2,3,4 y 11, 2003 (en cientos) .....	183
Mapa 28 Distribución proporcional de los hogares en la Comunidad de Madrid según renta, por NUT.....	195



INDICE DE CUADROS

Cuadro 1 Estructura actual del mercado residencial de la Comunidad de Madrid (anual). . 89

Cuadro 2 Clasificación y cuantificación de la demanda activa en la Comunidad de Madrid en 2003. .... 102

Cuadro 3 Escenarios alternativos proyectados 2011 ..... 159

Cuadro 4 Proyección de escenarios de comportamientos residenciales en la Comunidad de Madrid ..... 171