

**CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES**

**Dirección General de Urbanismo
y Planificación Regional
Comunidad de Madrid**



**ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN
TERRITORIAL DE LA VIVIENDA EN
LA COMUNIDAD DE MADRID
TOMO II**

**ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN TERRITORIAL DE LA
VIVIENDA EN LA EN LA COMUNIDAD DE MADRID**

TOMO II

ÍNDICE

1. PRESENTACIÓN.....	5
2. LA EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID.....	9
2.1. LA EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA Y SUS COMPONENTES	10
NUEVOS COMPONENTES EN EL CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO.....	12
2.2. LA INMIGRACIÓN Y SU IMPACTO SOBRE EL CRECIMIENTO	14
LA INMIGRACIÓN ECONÓMICA EXTRANJERA BASE DEL CRECIMIENTO ACTUAL.....	17
2.3. EL PROCESO DE DESCENTRALIZACIÓN DEMOGRÁFICA SE CONSOLIDA.....	19
NUEVOS PROCESOS DE ASENTAMIENTO POBLACIONAL EN EL TERRITORIO CENTRAL	26
LA CONSOLIDACIÓN DEMOGRÁFICA DEL TERRITORIO METROPOLITANO	30
EL DESARROLLO DEMOGRÁFICO DEL TERRITORIO DE TENSIÓN	37
LA EXPANSIÓN ALCANZA LA SIERRA Y LA MESETA	40
3. LAS NECESIDADES RESIDENCIALES.....	43
3.1. LA EVOLUCIÓN DE LOS HOGARES	44
EL CRECIMIENTO DE LOS HOGARES SUPERA AL CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN.....	45
AUMENTA EL SALDO DE HOGARES EN EL ÚLTIMO PERÍODO.....	47
FUERTE INFLUENCIA DE LA INMIGRACIÓN EN EL CRECIMIENTO DE LOS HOGARES	48
SE MANTIENE EL PROCESO DE REDUCCIÓN DEL TAMAÑO DEL HOGAR	50
3.2. LA PROYECCIÓN DE POBLACIÓN.....	53
LOS COMPONENTES NATURALES DEL CRECIMIENTO APENAS VARÍAN	54
SE DISEÑA UN NUEVO ESCENARIO PARA LA INMIGRACIÓN EXTRANJERA	56
3.3. LA PROYECCIÓN DE HOGARES	62
LAS TENDENCIAS EN EL PROCESO DE EMANCIPACIÓN DE LOS JÓVENES	67
SEPARACIÓN ENTRE LAS EDADES MEDIAS DE EMANCIPACIÓN Y DE MATRIMONIO	68
LOS ESCENARIOS DE LA PROYECCIÓN: TENDENCIAS DIFERENCIADAS.....	70
LOS SUPUESTOS UTILIZADOS EN LOS TRES ESCENARIOS DE LAS PROYECCIONES	73
LAS PROYECCIONES PROLONGAN EL CRECIMIENTO DE LOS HOGARES	76
4. EL DESARROLLO RESIDENCIAL.....	79
4.1. LAS PAUTAS EXPANSIVAS DEL PARQUE RESIDENCIAL MADRILEÑO.....	80
EL CRECIMIENTO DE LAS VIVIENDAS NO PRINCIPALES	85
LA EXPANSIÓN DE LAS VIVIENDAS SECUNDARIAS	90
EL MITO DE LAS VIVIENDAS DESOCUPADAS Y VACÍAS.....	92
4.2. LA DISTRIBUCIÓN DESCENTRALIZADA DEL CRECIMIENTO RESIDENCIAL MADRILEÑO	96
DESAJUSTES DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES Y PRINCIPALES EN EL TERRITORIO.....	101
LOS RASGOS ESENCIALES DEL MODELO RESIDENCIAL SE CONSOLIDAN	108
EL DESCENSO DEL ALQUILER	109
EL AUMENTO CONTINUADO DE LA SUPERFICIE MEDIA DE LAS VIVIENDAS.....	111
EL AUMENTO DE LAS VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN LA PERIFERIA	114
UN PARQUE DE VIVIENDAS CADA VEZ MÁS JOVEN	116
PROBLEMÁTICAS RESIDENCIALES	117
5. EL MERCADO DE LA VIVIENDA.....	121
5.1 LA DEMANDA RESIDENCIAL	122
LOS CONCEPTOS Y DEFINICIONES BÁSICAS.....	122
CUANTIFICACIÓN DE LA DEMANDA RESIDENCIAL MADRILEÑA	124
LA DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LA DEMANDA ACTIVA	127

LA DISTRIBUCIÓN DE LA DEMANDA SEGÚN EL CICLO FAMILIAR	131
LOS MOTIVOS DE LA DEMANDA.....	134
EL MODELO RESIDENCIAL ACTUAL DE LOS DEMANDANTES.....	136
LA VIVIENDA DEMANDADA	138
LOCALIZACIÓN DE LA VIVIENDA DEMANDADA	141
LA DEMANDA RESUELTA.....	143
5.2. LA OFERTA DE VIVIENDAS.....	145
EL MERCADO DE VIVIENDA USADA	147
EL MERCADO DE VIVIENDA NUEVA	163
LA EVOLUCIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS	166
5.4 LA EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA	174
5.5 LA RENTA Y LA ACCESIBILIDAD DE LOS HOGARES MADRILEÑOS	179
LA DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LA RENTA.....	179
LA DISTRIBUCIÓN DE LOS HOGARES CON HIPOTECAS	183
DISTRIBUCIÓN DE LOS HOGARES SEGÚN TRAMOS DE RENTA	187
A MODO DE BREVE DE CONCLUSIÓN.....	192
LA EXPANSIÓN DEMOGRÁFICA Y LOS NUEVOS FACTORES DE CRECIMIENTO.....	192
EL DESARROLLO DE LOS HOGARES Y LAS NUEVAS PROYECCIONES	194
EL DESARROLLO RESIDENCIAL Y SUS CONTRADICCIONES	197
LOS COMPONENTES DEL MERCADO DE LA VIVIENDA.....	200

Índices de tablas, gráficos cuadros y Mapas
Anexo

(204-212)
(213)

1. PRESENTACIÓN

Este informe recoge el Diagnóstico que se ha realizado sobre la situación residencial de la Comunidad de Madrid, incluyendo una gran parte de los trabajos de investigación que se han ido desarrollando en la primera fase de elaboración del Plan.

El objetivo de este documento es doble. Por un lado, se trata de aportar de forma ordenada, y en muchos casos exhaustiva, todos los datos necesarios para comprender los procesos residenciales. Y por otro lado, era necesario integrar estos datos en una visión global que permitiese interpretar lo que estaba sucediendo.

Es evidente que la mera exposición de los datos se queda corta si no se intenta construir un marco interpretativo que haga posible la comprensión de los fenómenos que están manifestando. Este segundo objetivo de comprensión, se desarrolla en este Diagnóstico, aunque también se ha incluido marcos interpretativos en el resto de Documentos que constituyen el grueso de resultados a los que se ha llegado en esta Investigación. Estos Documentos, además del Diagnóstico, son el Documento del Plan, el Documento de la Encuesta de Oferta de Viviendas Usadas y el Documento de la Encuesta de Demanda.

El Diagnóstico se ha estructurado en cuatro capítulos. En el primero, se analiza la evolución demográfica de la Comunidad de Madrid, y sus principales componentes. Hay que tener en cuenta que el período básico de análisis es la década de los años 90, aunque en muchas ocasiones se recurrirá a series históricas que permitan encuadrar la realidad actual en un marco más amplio. Dentro de este primer apartado habrá dos cuestiones que merecerán un especial interés. El primero se refiere a la inmigración extranjera, cuestión trascendental para comprender la evolución positiva que la población madrileña ha tenido en los últimos años. Sin embargo, esta cuestión no sirve para explicar los crecimientos de algunos territorios, pues la base de su evolución se ha soportado en su capacidad para atraer poblaciones de otros

municipios. Por ello, el fenómeno de la descentralización demográfica constituye uno de los rasgos más característicos del momento actual.

Es decir, la problemática demográfica de la Comunidad de Madrid no puede definirse exclusivamente en términos de crecimiento demográfico, sino que además este incremento se está produciendo acompañado de dos fenómenos importatísimos: la llegada de flujos muy numerosos de población extranjera que se instala en la Comunidad de Madrid, y la expansión territorial del crecimiento demográfico hacia los Territorios Metropolitanos, y sus Áreas de Expansión que van a recibir el nombre de Zonas o Áreas de Tensión. Esta expansión es tan intensa, que algunas zonas han superado los propios límites territoriales de la Comunidad de Madrid.

Aunque el componente demográfico es fundamental para establecer las necesidades de vivienda de una población, se tiene que completar el análisis con la evolución de los hogares. En el segundo capítulo del Diagnóstico se aborda esta cuestión tan relevante. Es decir, las necesidades de vivienda de una población dada son habitualmente una función de su capacidad para generar saldos de hogares positivos. El último Censo de Población ha producido una definición de hogar muy interesante, al entender que son el “grupo de personas residentes en la misma vivienda familiar”. Por ello, una cuestión clave es la de conocer como se organiza la población de la Comunidad de Madrid en esos hogares, que son al final los sujetos residentes de cada vivienda.

En este segundo capítulo se aborda por tanto esta cuestión, es decir, la evolución y principales características de los hogares madrileños en los últimos años. Hay que tener en cuenta que en este análisis se va buscando una cuestión clave: la construcción de los escenarios demográficos que permitan construir las hipótesis en las que se van a fundamentar las proyecciones de hogares de la Comunidad de Madrid para el período 1991-2011.

Estas proyecciones son esenciales para determinar el futuro residencial, al menos desde el punto de vista cuantitativo. Otra cosa muy distinta es las características de estas viviendas, y la forma en la que es aconsejable resolverlas. Pero en cualquier caso, el punto de partida deberá ser el escenario, o los escenarios de crecimiento de la estructura de los hogares.

Para realizar las proyecciones de hogares, se ha partido de las proyecciones de población existentes en la Comunidad de Madrid. A través del método de la tasa de jefatura se ha proyectado la probabilidad que tiene cada persona de constituir su propio hogar. La cuestión clave que se debe decidir es lo que puede ocurrir con el proceso de formación de nuevos hogares, que se delimitan esencialmente a partir de la evolución de la emancipación de los jóvenes. Es precisamente esta cuestión, la que constituirá un apartado especial de análisis en el que se apoyaran los tres escenarios futuros que se han elegido para proyectar la estructura de hogares de la población madrileña.

En el tercer capítulo de este Documento se tratará de establecer las pautas que están determinando la evolución residencial de la Comunidad de Madrid. Hay que tener en cuenta que la variable clave es el crecimiento del parque residencial, que proviene esencialmente de la producción de nuevas viviendas que se van incorporando a las ya existentes.

En los últimos años se ha producido un cambio de ciclo inmobiliario que se caracteriza básicamente por el crecimiento de la producción de viviendas. Ahora bien, el hecho de que se construyan viviendas no es garantía suficiente de que estas se utilicen para resolver las necesidades de su población. El modelo residencial madrileño, se caracteriza por la elevada proporción del número de viviendas no principales. Sin duda, este modelo se ha reforzado, lo que ha conducido a que muchas de las viviendas que se han construido en los últimos años no hayan podido ser ocupadas como viviendas principales.

El modelo residencial se define además por otros factores, entre los que cabe destacar la tenencia, las tipologías constructivas, el nivel de los estándares arquitectónicos y constructivos, el grado de ocupación de las viviendas, y finalmente, su distribución territorial, en la que cabe destacar como un aspecto fundamental el de los usos de la vivienda. Todos estos aspectos configuran la realidad actual del parque residencial madrileño, así como sus contradicciones y principales problemáticas. El régimen de tenencia, basado en la propiedad, tiene una enorme trascendencia porque configura el sistema de provisión de viviendas que desarrolla la sociedad madrileña.

Este sistema se basa en el mercado residencial, por lo que es imprescindible su análisis. Para realizar este estudio se han utilizado las dos Encuestas que se han realizado en el marco de esta investigación. Por un lado, la Encuesta de Demanda que tenía tres objetivos principales: determinar la tasa de demanda actual, y caracterizar las tipologías de demandantes, y por último, delimitar las estrategias que estaban utilizando para acceder al propio mercado. Por otra parte, la Encuesta de Viviendas Usadas en Oferta cuyo objetivo fundamental ha sido establecer las dimensiones y principales características de este submercado.

A lo largo del último capítulo, se hace un intento de caracterización del mercado residencial en la actualidad. En primer lugar se hace un repaso de la demanda, a partir de los datos de la Encuesta y de su comparación con la realizada en el año 1997. En segundo lugar, se analiza la oferta residencial, tanto de viviendas usadas como de viviendas nuevas. También, se estudia la evolución de las Viviendas Protegidas, y se ofrece como novedad, los resultados obtenidos en la aplicación de un modelo que ha tratado de cuantificar el volumen anual de cada uno de los componentes del mercado residencial madrileño.

El capítulo finaliza con dos cuestiones claves, el estudio de la evolución de los precios de la vivienda, y el análisis de la accesibilidad de los hogares, a partir de la comparación entre sus rentas y los precios de la vivienda.

Para comprender todos estos procesos, se ha utilizado en este Diagnóstico la misma clasificación que fue empleada en el trabajo del año 1997. La Comunidad de Madrid se divide en cuatro zonas fundamentales: Territorio Central, Territorio Metropolitano, Territorio de Tensión, y Las Sierras y la Meseta. Cada una de estas zonas esta dividida a su vez, configurando al final cuatro nuevas zonas en el Municipio de Madrid, cuatro en la Corona Metropolitana, cuatro en el Territorio de Tensión, y por último, tres zonas en Las Sierra y la Meseta. Esta división territorial no coincide con la división actual en NUTS, que será utilizada sin embargo en el Documento del Plan.

Se ha considerado la conveniencia de mantener esta división territorial en el análisis del diagnóstico porque ello permitía comparar sus resultados con otros períodos anteriores, y sobre todo, porque correspondía a una división más acorde con el desarrollo de los propios procesos territoriales que han configurado zonas más o menos homogéneas que se articulan a través de ejes comunes que permiten su comprensión conjunta.

Al final de todos los capítulos, se incluye unas breves conclusiones en las que se ha tratado de sintetizar los elementos más importantes del diagnóstico, y un conjunto de Documentos que forman sus anexos.

2. LA EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID

El estudio de la evolución demográfica de la Comunidad de Madrid en la última década, constituye un punto de partida obligado para comprender los procesos de transformación del territorio madrileño. Este análisis se centrará en el último periodo censal comprendido entre los años 1991 y 2001.

Su objetivo principal es determinar las principales tendencias que se han producido en los últimos años, comparándolas con lo acontecido en otros periodos más alejados. La comprensión de los fenómenos demográficos que subyacen en la evolución de la población madrileña constituye un objetivo para entender lo sucedido, y sobre todo, para discutir si las tendencias se pueden trasladar a las proyecciones de hogares que constituyen la base sobre la que se sustentan las necesidades de vivienda que la población de Madrid va a tener durante el periodo comprendido entre los años 2001 y 2011.

La evolución de la población madrileña presenta novedades importantes que permiten hablar de un cambio de tendencias sobre el que se sustenta un nuevo escenario expansivo, fundamentado en la capacidad que está teniendo la Comunidad de Madrid para atraer población de otros lugares, especialmente, la que proviene de países extranjeros.

Estas novedades han venido a consolidar el proceso de descentralización demográfica que se empezó a detectar en los últimos años de la década de los ochenta, aunque por primera vez, parece que se ha frenado la pérdida de población que estaba experimentando el Municipio de Madrid. La descentralización demográfica se extiende en el territorio madrileño, desbordando sus propios límites territoriales. Este proceso constituye la base sobre la que se está sosteniendo el crecimiento que están experimentando una gran mayoría de los municipios de la Comunidad de Madrid, especialmente los que se encuentran integrados en alguna de las zonas metropolitanas, y en sus áreas de expansión más próximas.

En la determinación de las proyecciones de población y de hogares habrá dos grandes interrogantes: el de la evolución del fenómeno de la inmigración extranjera, que ha venido determinando la intensidad y el calendario del crecimiento demográfico de la Comunidad de Madrid en la última década; y el de la movilidad intermunicipal de los propios madrileños, que ha constituido el fundamento de la expansión demográfica que están experimentando un buen número de municipios madrileños. Establecer los rasgos y características de estos dos componentes demográficos no es tarea sencilla, aunque resulta imprescindible para poder modelizar las tendencias demográficas que pueden determinar el horizonte demográfico de nuestra Comunidad.

2.1. La evolución demográfica y sus componentes

La población madrileña censada¹ en el año 2001 había ascendido hasta los 5.423.000 habitantes, lo que suponía un incremento absoluto superior a las 475.000 personas contadas en el año 1991. Este crecimiento supone una ruptura en el ciclo demográfico instalado en la Comunidad de Madrid a partir de la década de los años ochenta, aunque no alcanza la intensidad de otros periodos históricos.

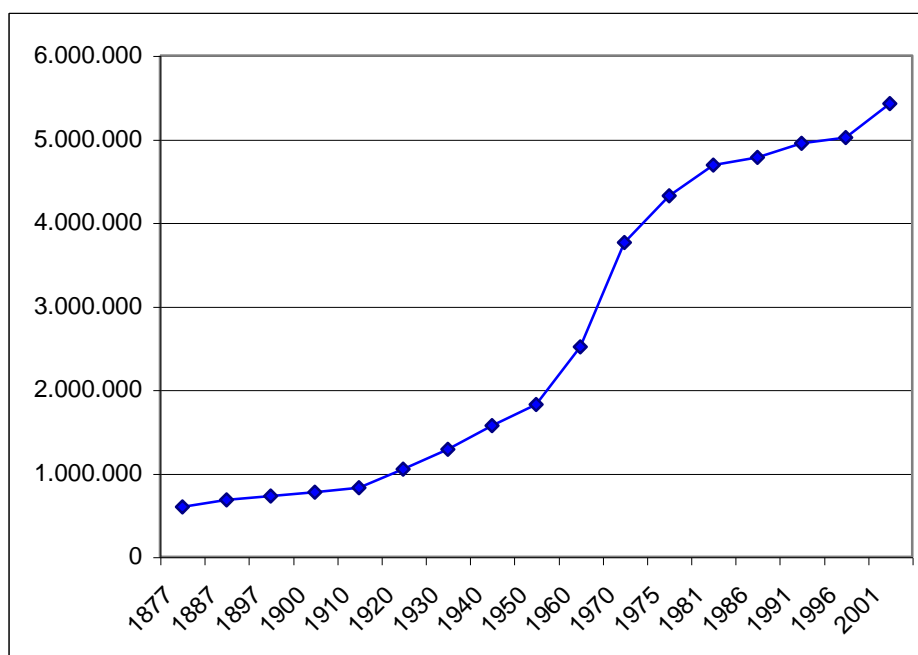
Entre 1950 y en el año 1981 se produjeron los crecimientos mayores. En este periodo se definió una gran parte de lo que actualmente es la Comunidad de Madrid en términos demográficos. Su población pasó desde 1.823.000 habitantes hasta casi 4.670.000 en el año 1981. En estos treinta años la Comunidad de Madrid creció en más de 2.863.000 habitantes (157%), con un ritmo anual superior al 5,2% que supuso más de 94.000 personas cada año.

Este ciclo expansivo se frena a partir del año 1981. En esta década la población madrileña apenas crece en 260.000 personas, con un ritmo anual de poco más de 26.000 y del 0,6% anual. En el primer quinquenio de los noventa se consolida este proceso, reduciéndose el incremento hasta un 0,3% anual que supone poco más de 14.000 personas.

Es a partir de este momento, cuando se puede situar el cambio que se consolida como tendencia en la segunda mitad de la década de los años noventa. Se pasa a un incremento cercano a las 73.000 personas anuales con un ritmo del 1,4% anual. El resultado de este proceso es que en apenas cinco años se ha producido un incremento de más de 400.000 personas en la Comunidad de Madrid.

¹ Hay que tener en cuenta que las fechas de referencia censales y de las estadísticas de población son distintas. Para 1960 y 1970 la referencia es el 31 de diciembre, para 1981 y 1991 el 1 de marzo, para el año 1996 el 1 de mayo, y por último, para el año 2001 el 1 de noviembre.

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



Fuente: INE, Censos y Padrones Municipales.

Tabla 1 Evolución de la población de derecho de la Comunidad de Madrid (1960-2001). Incrementos absolutos y relativos para el mismo periodo

	1960	1970	1981	1991	1996	2001
Población	2.510.217	3.761.348	4.686.895	4.947.555	5.022.289	5.423.384
Incrementos absolutos y relativos						
	1960-1970	1970-1981	1981-1991	1991-1996	1996-2001	1991-2001
Incr. Absoluto	1.251.131	925.547	260.660	74.734	401.095	475.829
Incr. Absoluto anual	125.113	91.037	26.066	14.701	72.926	45.243
Incr. Relativo	49,8	24,6	5,6	1,5	8,0	9,6
Incre. Relativo anual	4,9	2,4	0,6	0,3	1,4	0,9

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

No cabe duda que nos encontramos ante un fenómeno novedoso cuya naturaleza es imprescindible determinar. Se han roto todas las previsiones demográficas realizadas hasta ahora, en las que se había dibujado un escenario próximo a la estabilidad demográfica que avanzaría incluso hasta situaciones de regresión demográfica. La natalidad se compensaba con los fallecidos, y los movimientos migratorios tendían a saldos equilibrados, e incluso negativos.

La actual realidad demográfica de la Comunidad de Madrid vuelve a definirse con nuevos parámetros, que además resultan muy novedosos si se tiene en cuenta su historia más reciente. Evidentemente, hay una primera cuestión relativa al volumen de la población, lo que por sí mismo justificaría reconducir las previsiones que se habían planteado para evaluar las nuevas necesidades residenciales de los madrileños; sin embargo, el problema es mucho más complejo, lo que cambia no son solo las dimensiones de estas proyecciones sino también sus componentes, lo que introduce además nuevas fuentes de incertidumbre.

Varios son los interrogantes que deben contestarse si se quiere comprender las razones de este crecimiento y su posible continuidad en los próximos años. Esta segunda cuestión es clave si se quiere decidir un escenario para proyectar las necesidades de vivienda en los próximos años. ¿Cómo explicar el cambio de tendencia demográfica? ¿Cuáles son sus componentes principales? ¿Van a continuar en el futuro próximo?.

Nuevos componentes en el crecimiento demográfico

En cualquier situación, la evolución de la población depende del comportamiento de sus dos componentes fundamentales: el crecimiento natural y el crecimiento derivado de las migraciones. El primer componente es siempre una función de la evolución de la natalidad y la mortalidad, mientras que el segundo se articula a través de los saldos entre los que emigran a otros lugares y las poblaciones que, por el contrario, inmigran hacia la Comunidad.

La historia demográfica de la Comunidad de Madrid ha pasado por distintos periodos que han ido configurando paulatinamente su realidad. En una primera etapa, el proceso expansivo se sustentó en la llegada de población de otras provincias y municipios españoles. Se reciben flujos continuos de inmigrantes españoles que logran estabilizar su proyecto migratorio, asentándose de forma permanente. A pesar del tiempo recorrido, todavía hoy en día, el 33,1% de los habitantes de la Comunidad de Madrid ha nacido en otra Comunidad Autónoma, a lo que había que añadir el 8,8% de nacidos en el extranjero.

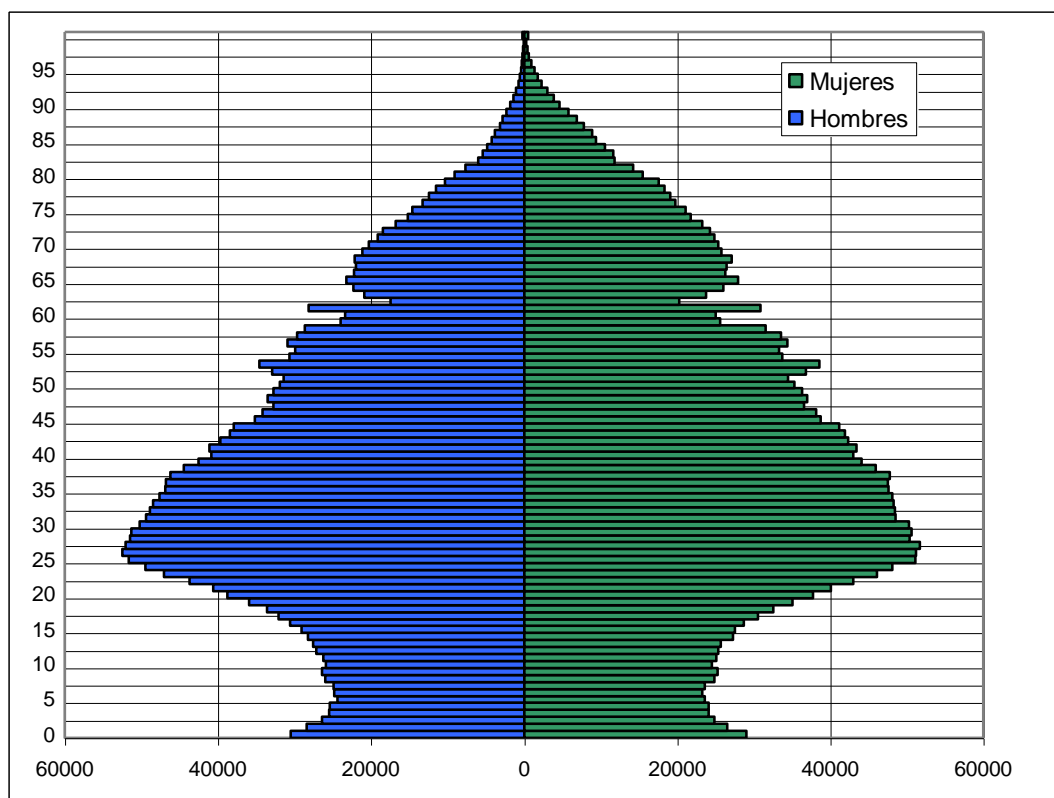
En una segunda fase, entre los años sesenta y setenta, el crecimiento demográfico se apoyó en la combinación de los dos factores expansivos. Por un lado, el fuerte desarrollo de los nacimientos que condujo a saldos vegetativos próximos a las 500.000 personas en la década de los sesenta y 592.000 entre 1970 y 1981. El segundo factor, las migraciones que siguieron teniendo un papel muy relevante. El saldo migratorio entre 1961 y 1970 fue superior a las 751.000 personas, lo que suponía un 60% del crecimiento. En la década posterior, el saldo migratorio siguió siendo importante, en torno a 333.000 personas, aunque disminuyó su capacidad para explicar el crecimiento de la población madrileña, representando un 36% del crecimiento total.

Tabla 2 Componentes del crecimiento demográfico de la Comunidad de Madrid (1960-2001).

	Saldo Vegetativo	Saldo Migratorio	Crecimiento Absoluto	Peso Porcentual del Saldo Migratorio
1961-1970	499.753	751.378	1.251.131	60,0
1970-1981	592.216	333.031	925.247	36,0
1981-1990	258.154	2.506	260.660	0,9
1991-2001	155.289	320.540	475.829	67,4

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

Gráfico 2 Pirámide de población de la Comunidad de Madrid, 2001



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

Es evidente que en esta etapa el crecimiento demográfico de la Comunidad de Madrid se ha ido asentando en la combinación de los factores internos y externos, como en el crecimiento migratorio, lo que ha marcado considerablemente su estructura poblacional. Las cohortes generacionales más numerosas nacen en estos años. Si se observa la pirámide de población que presenta la Comunidad de Madrid en la actualidad se verifica la fuerte influencia de estas generaciones (22-42 años en el año 2001) que nacieron entre 1960 y 1981.

En algunos años el peso de estas cohortes llega a superar las 90.000 personas, llegando todas juntas a representar el 34% del total de la población.

Este desarrollo demográfico ha estado determinado una gran parte de la agenda social de los últimos años, especialmente en lo que se refiere a la actividad económica y los problemas de desempleo juvenil, y por otro lado, las problemáticas relacionadas con el acceso a la vivienda, proceso necesario para que los jóvenes puedan abordar el tránsito que significa su emancipación. En estas dos temáticas, el peso de las generaciones de jóvenes que han ido incorporándose al mercado de trabajo y al mercado residencial han constituido y constituyen un factor esencial para explicar las dificultades que la sociedad madrileña ha encontrado en estas dos cuestiones tan importantes.

En los años ochenta el ciclo demográfico cambió, moderándose el crecimiento demográfico. Aunque el saldo natural alcanzó un volumen de más de 258.000 personas, el saldo migratorio apenas superó las 2.506 personas. Como resultado en este periodo, se alcanzó un momento de estabilidad demográfica marcado además por la desaceleración de los nacimientos provocados por la bajada de la fecundidad.

Este proceso se mantuvo durante el primer quinquenio de los años noventa, aunque cambió en su segundo periodo entre los años 1996 y 2001. Aunque el saldo vegetativo ha seguido reduciéndose como consecuencia de la disminución de la fecundidad² y la estabilidad en la mortalidad, no ha sucedido lo mismo con las migraciones. El resultado ha sido que durante la década de los años noventa el saldo migratorio ha supuesto un volumen positivo superior a las 320.000 personas, lo que representa el 67,4% del crecimiento demográfico de la Comunidad de Madrid. Esta proporción es la mayor que ha alcanzado este componente en toda la historia demográfica de la Comunidad desde el año 1960.

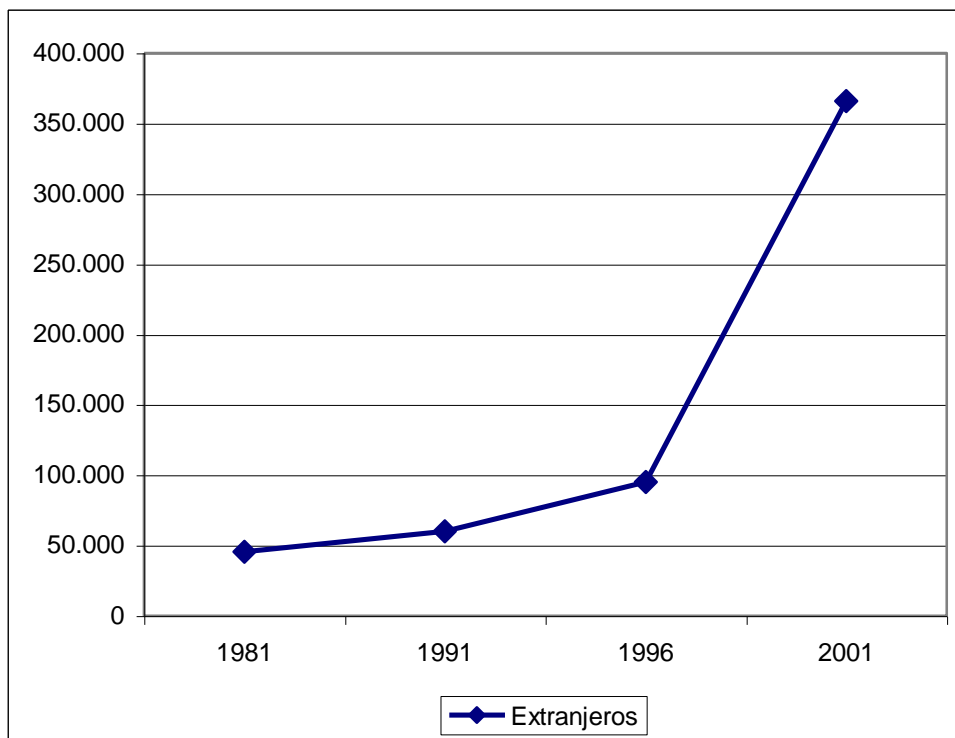
2.2. La inmigración y su impacto sobre el crecimiento

Para comprender el crecimiento demográfico actual es necesario acercarse al fenómeno de la inmigración extranjera que se viene produciendo desde hace algunos años. 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 valorado en 305.923 personas, se puede

² Tanto la Tasa General de Fecundidad como el Índice Sintético ha experimentado una ligera recuperación en los últimos años (1996-2001), aunque todavía es pronto para estimar su continuidad y separar el efecto que sobre el mismo está teniendo la población inmigrante extranjera. Por hacerse una idea la proporción de nacidos de madres extranjeras ha pasado de representar un 6,3% del total de los nacidos en el año 1996 a un 15,0 en los nacidos del año 2001.

estimar que de no haber sido por las entradas de esta población la Comunidad de Madrid habría variado. El incremento de la población inmigrante ha supuesto el 95% del crecimiento poblacional madrileño de la última década.

Gráfico 3 Evolución de la población extranjera en la Comunidad de Madrid



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

Aunque existen dificultades notables para establecer la evolución de la inmigración extranjera y sus características, no cabe duda que su incorporación a la realidad madrileña ha sido un proceso creciente que se ha ido acelerado durante los últimos años. Actualmente constituye el componente más activo y con mayor capacidad definitoria del contexto demográfico madrileño y nacional, habiendo desbordado todas las previsiones.

La evolución de la inmigración extranjera en la Comunidad de Madrid no se ajusta a los datos censales y padronales que infravaloraban su volumen hasta fechas muy recientes. En los últimos años, y debido esencialmente a los procesos de regularización³ que se han llevado a cabo, la distorsión de las cifras parece que ha disminuido, aunque siguen existiendo problemas importantes derivados de la enorme movilidad que muestran estas poblaciones. Los padrones municipales suelen tener problemas con las altas y bajas, sobre todo con las bajas, lo que suele producir un problema de duplicidad de registros que sobrevalora el

³ Los procesos más recientes se han desarrollado en los años 1999 y 2000. En el año 2001 también se produjo un proceso que tenía por objeto legalizar las situaciones de arraigo.

volumen global. También es verdad que este problema se produce con la población registrada en el padrón, aunque no se sabe muy bien cual puede ser el volumen global de los inmigrantes que no se empadronan.

Tabla 3 Evolución de la inmigración extranjera censada o empadronada en la Comunidad de Madrid (1981-2001).

Periodos	Saldos Absolutos Período	Saldos Relativos Período
1981-1991	14.751	32,5
1991-1996	34.978	58,1
1996-2001	270.945	284,8

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

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. Si se comparan estos porcentajes con los de 1996, se puede observar la velocidad e intensidad del cambio que parecen demostrar estos datos censales y de la Estadística de Población de la Comunidad de Madrid. En 1996 fueron contabilizados 95.141 extranjeros que representaban un 1,9% del total de la población.

En comparación con otras Comunidades Autónomas, la proporción de extranjeros que tiene actualmente Madrid es la segunda más alta, solo superada por las Islas Baleares, y en cualquier caso muy superior a la del total nacional que para el año 2001 solo alcanzaba una proporción del 3,8% sobre el total de la población. Si se compara este nivel con el de algunos países de la Unión Europea, se puede deducir dos cuestiones importantes: en primer lugar, la distancia que todavía se mantiene, lo que podría ser interpretado como una posibilidad latente de crecimiento del fenómeno hasta lograr algunas proporciones cercanas al 9% como se mantienen en países como Alemania, Bélgica o Austria, o superiores al 5% del Francia, Grecia y Suecia; y en segundo lugar, la rapidez del fenómeno, que lleva a entender sus características actuales, y también, el potencial de crecimiento que ello supone si se valora un escenario de continuidad de los proyectos migratorios a través del desarrollo de estrategias de reagrupamiento familiar.

La inmigración económica extranjera base del crecimiento actual

La población extranjera que reside actualmente en la Comunidad de Madrid presenta algunos rasgos característicos que ayudan a comprender sus consecuencias en el terreno demográfico y social. Una primera distinción se puede realizar diferenciando lo que podría ser considerada como una inmigración de carácter económico⁴, del resto. Esta división es provisional y debe entenderse de forma orientativa, aunque como se verá resulta muy útil para acercarse a la comprensión del fenómeno que se está analizando.

Tabla 4 Evolución de la inmigración extranjera económica censada en la Comunidad de Madrid (1996-2001).

	1996	2001	Incremento Absoluto	Incremento relativo	Peso sobre el total 2001
Inmigrantes Económicos	67.468	324.385	256.917	380,8	88,6
Resto	27.673	41.701	14.028	50,7	11,4
Total Inmigrantes	95.141	366.086	270.945	284,8	100

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

Al introducir esta división parece demostrarse que en los últimos años se ha producido un cambio en el perfil económico de los inmigrantes extranjeros que han llegado a la comunidad madrileña. Aunque siempre ha sido importante el peso de los inmigrantes económicos en los últimos años su presencia ha ido en aumento. En poco más de cinco años ha pasado de representar un 70,9% (1996) de los inmigrantes hasta un 88,6%, en la actualidad. Esta tendencia se ha producido en un contexto de fuerte crecimiento de la población extranjera, aunque con un ritmo muy diferente. Mientras que la inmigración económica extranjera creció en un 380,8%, el resto solo lo hizo en el mismo periodo en un 50,7%. Es decir, los inmigrantes extranjeros que están siendo protagonistas del cambio demográfico pertenecen a países en los que la inmigración económica es dominante.

El ritmo de crecimiento ha sido muy elevado, como se observa al traducirlo a cifras mensuales. Desde el año 1996 (abril) hasta el año 2001 (noviembre), se han incorporado a la Comunidad de Madrid un número aproximado de 4.100 nuevas personas cada mes, de las cuales 3.892 pertenecían al bloque de la inmigración económica y 208 del resto de países.

La distribución por zonas continentales que presenta la inmigración económica puede ofrecer una visión complementaria del fenómeno. La mayor proporción de inmigrantes económicos pertenece a países situados en América del Sur (55,5%), seguido a bastante

⁴ 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.

distancia por países pertenecientes al continente africano (16,4%) y a la Europa no comunitaria (15,3%). Desde 1991 se ha producido un cambio en el perfil nacional de los inmigrantes económicos extranjeros que se ha consolidado en la actualidad definiendo la mayoría del colectivo.

Tabla 5 Población extranjera censada en la Comunidad de Madrid según las diez nacionalidades más importantes. Año 2001

	Totales de cada país	Totales acumulados	Porcentajes acumulados
Ecuador	85.026	85.026	23,2
Colombia	49.992	135.018	36,9
Marruecos	35.459	170.477	46,6
Rumania	21.450	191.927	52,4
Perú	19.236	211.163	57,7
Rep. Dominicana	13.829	224.992	61,5
Polonia	9.187	234.179	64,0
Argentina	9.121	243.300	66,5
Bulgaria	7.698	250.998	68,6
China	6.992	257.990	70,5

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

En la distribución de la población extranjera se puede observar cómo la nacionalidad mayoritaria en estos momentos es la ecuatoriana, que es la colonia más numerosa con más de 85.000 personas. Por sí mismos, los ecuatorianos representan el 23,2%. La siguiente nacionalidad es la Colombiana. Si además añadimos las personas de Marruecos y Rumania, se superan las 191.000 personas y se alcanza el 52% del total de extranjeros.

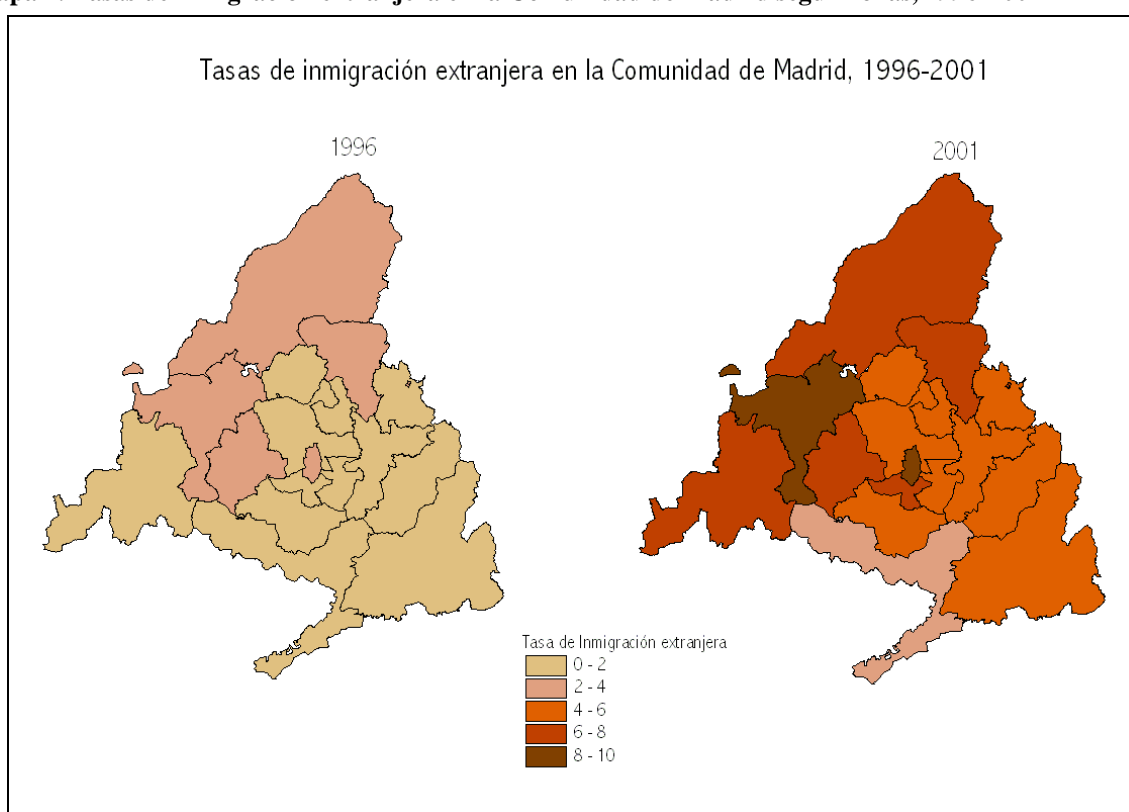
Las diez nacionalidades con más representatividad acumulan el 70% del total de los extranjeros en la Comunidad de Madrid, lo que indica la existencia de un alto nivel de concentración. Los hispanoparlantes, dentro de estas diez nacionalidades mayoritarias, representaban un volumen superior a las 177.204 personas, lo que supone el 48% de la inmigración extranjera,

Ahora bien, lo que no es tan evidente es que estas colonias tengan una distribución homogénea en el territorio, como tampoco que sean la base del crecimiento demográfico que han alcanzado algunas zonas de la Comunidad de Madrid. Cuando el análisis poblacional se rebaja a un nivel territorial menos agregado, las pautas explicativas generales se matizan e incluso dejan de tener su capacidad explicativa. Es fundamental reconocer esta cuestión, pues

de ella se derivan importantes consecuencias en el ámbito de la comprensión de los fenómenos demográficos que subyacen a los procesos de formación de las necesidades residenciales de los madrileños.

La distribución territorial del crecimiento demográfico permite comprender las razones locales que actúan en cada zona y municipio de la Comunidad. No se pretende presentar un análisis exhaustivo de cada municipio, sino buscar algunas tendencias generales que puedan explicar lo que está sucediendo en cada uno de los grandes ámbitos territoriales en los que es posible estructurar el territorio de la Comunidad de Madrid.

Mapa 1. Tasas de inmigración extranjera en la Comunidad de Madrid según zonas, 1996-2001



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

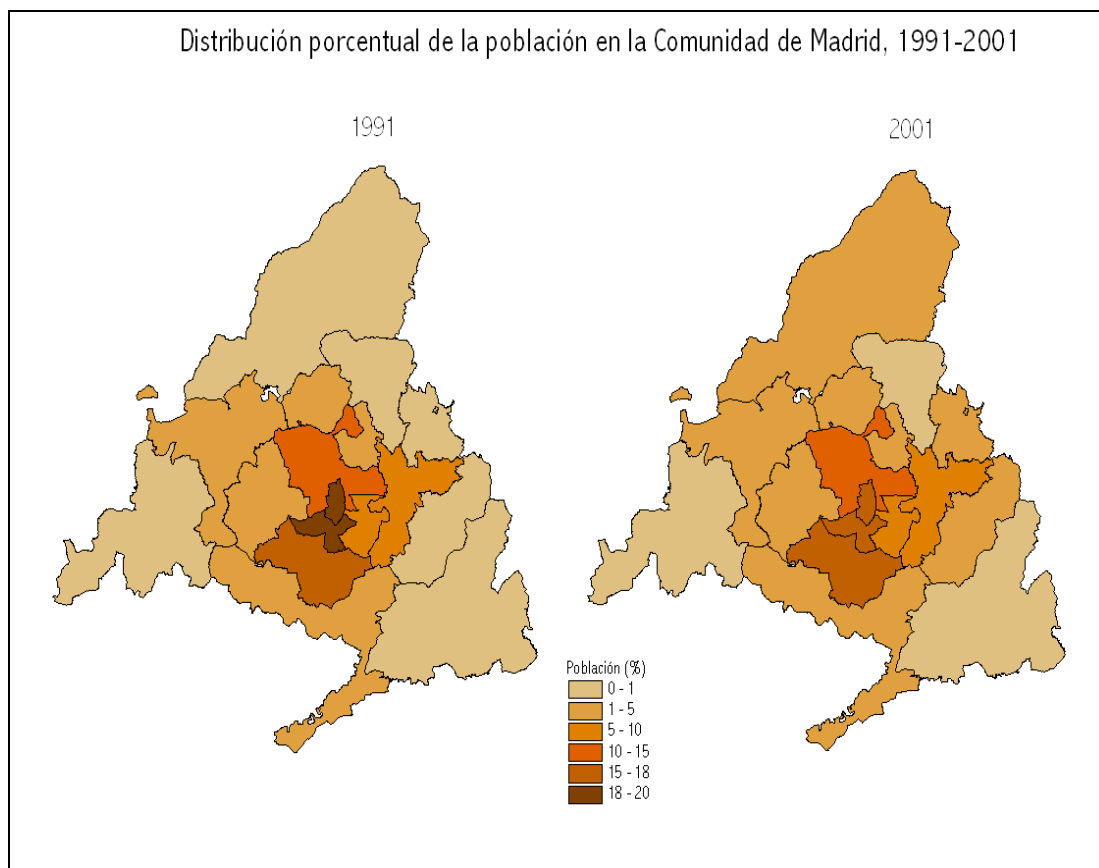
2.3. El proceso de descentralización demográfica se consolida

El crecimiento demográfico que ha experimentado la Comunidad de Madrid en la década de los años noventa no se ha producido de forma homogénea; es decir, no todas las zonas ni todos los municipios han crecido, ni tampoco lo han hecho en la misma proporción. La realidad demográfica de la Comunidad de Madrid es producto del desarrollo de un conjunto de tendencias que plasman en el territorio los comportamientos residenciales de los madrileños. Estas decisiones son el resultado de un complejo proceso de adaptación y

elección en el que se tienen en cuenta diversos factores, tanto internos a los hogares como externos. Éstos vienen configurados básicamente por las condiciones que impone el mercado residencial a todos los madrileños.

De forma resumida, se podría decir que la distribución de la población de la Comunidad de Madrid es una consecuencia de un proceso de descentralización residencial progresivo y creciente que está llegando a municipios y zonas de la Comunidad de Madrid cada vez más alejadas y periféricas, rebasando los propios límites territoriales de la Comunidad de Madrid.

Mapa 2. Distribución porcentual de la población en la Comunidad de Madrid por zonas, 1991-2001



Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Censos de Población y Vivienda, 1991 y 2001

Este proceso se puede observar analizando lo sucedido en cada zona. Efectivamente, el Municipio de Madrid⁵ (Territorio Central) ha perdido población en el periodo comprendido entre los años 1981 y 2001, aunque entre 1996 y el año 2001 tiene una ligerísima recuperación que ha permitido que su población se mantenga en torno a los 2.900.000 habitantes. Sin embargo, este crecimiento de los últimos años no ha compensado las pérdidas anteriores, por lo que actualmente viven menos de 220.095 personas que las que lo hacían en el año 1981.

Tabla 6 Evolución de la población censada en la Comunidad de Madrid por zonas territoriales (1981-2001).

Zonas CAM	1981	1991	1996	2001
Central	3.158.818	3.010.492	2.866.850	2.938.723
Metropolitana	1.242.149	1.583.386	1.711.578	1.908.839
Tensión	194.414	251.587	323.932	433.018
Sierras y Meseta	91.369	102.090	119.929	142.804
Total Población	4.686.750	4.947.555	5.022.289	5.423.384

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

La disminución de población del municipio de Madrid ha ido produciendo que su peso en el conjunto de la población de la Comunidad de Madrid fuera cada vez menor. En el año 1981, el 67,4% del total de la población residía en el Municipio de Madrid, mientras que en el año 2001 esta proporción se había reducido hasta el 54,2%. Aunque la población de la Comunidad de Madrid ha crecido en más de 475.000 habitantes entre los años 1991 y 2001, el Municipio de Madrid perdió en el mismo periodo más de 71.000 habitantes.

Este proceso ha dado origen a un fenómeno, común a otras ciudades de similar tamaño, de descentralización demográfica que ha tenido distintas fases en la historia urbanística reciente de la Comunidad de Madrid. La formación del Área Metropolitana que se desarrolla a partir de los años sesenta sería la primera fase de este proceso de desconcentración.

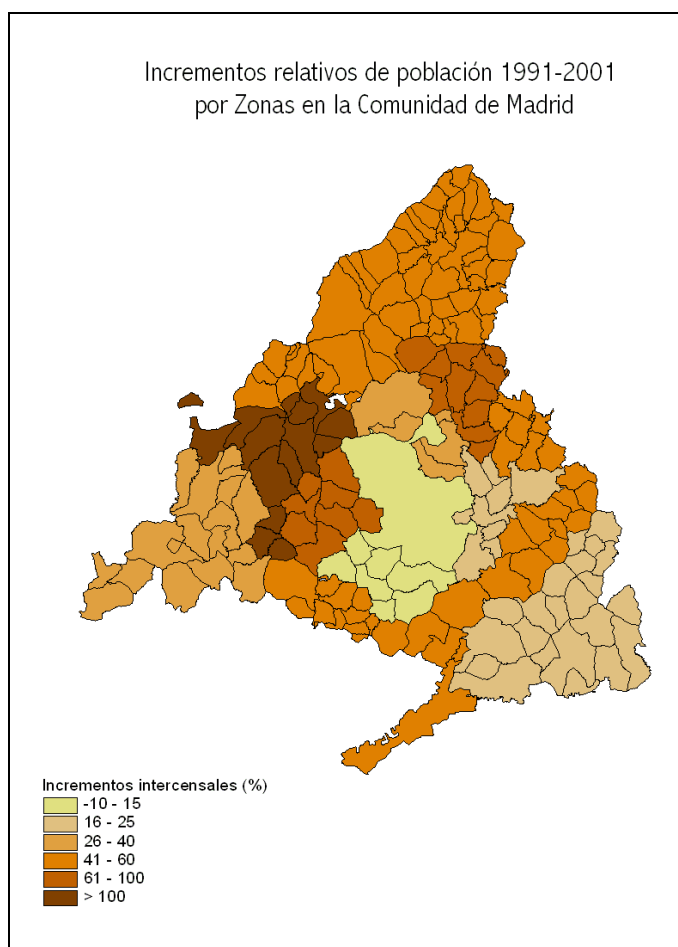
El proceso de formación y consolidación del Área Metropolitana ha seguido desarrollándose en la última década. Su crecimiento ha sido notable, alcanzando un volumen superior a 1.900.000 habitantes. Entre 1981 y el año 1991 creció en más de 341.000 habitantes, lo que suponía un incremento relativo total del 27,5%. Este proceso ha continuado

⁵ En el anexo de este documento se presenta el contenido de la distribución territorial que se está utilizando en este Informe.

en la última década, con un incremento absoluto de más de 325.000 habitantes que han representado un aumento del 20,6%.

Como resultado de este proceso expansivo, el territorio metropolitano está concentrando actualmente en su territorio el 35,2% de la población de la Comunidad de Madrid. En el año 1981 esta capacidad era solo del 26,5%.

Mapa 3 Incrementos relativos de población intercensales por zonas de la Comunidad de Madrid, 1991-2001.



Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Censos de Población y Vivienda, 1991 y 2001

El ritmo de crecimiento en las últimas dos décadas no ha sido estable. En el primer quinquenio de la década de los noventa se redujo considerablemente, aunque todo indica a que se ha producido una importante recuperación en los últimos cinco años. Efectivamente, se pasó desde una tasa anual del 2,8% entre 1981 y 1991, hasta el 1,6% entre 1991 y 1996. Este nivel se ha superado entre 1996 y el año 2001, con un crecimiento anual en torno al 2,1%.

De esta manera se puede concluir que el Territorio Metropolitano, en su conjunto, presenta actualmente una tendencia expansiva que supone un aumento de la población que se

concentra en sus municipios, y la ocupación de nuevos espacios que se encontraban vacíos. Poco a poco se va completando su desarrollo urbanístico, a través de la consolidación de las áreas ya ocupadas y su extensión a nuevos lugares que permanecían en reserva.

Este proceso de expansión metropolitana se ha ido completando con otros municipios que se situaban en la periferia de la Corona Metropolitana madrileña. La desconcentración demográfica proveniente tanto del Territorio Central como del Territorio Metropolitana ha alcanzado a zonas que antes estaban excluidas del proceso expansivo.

Se podría apuntar la hipótesis que el proceso de descentralización demográfica ha sobrepasado su fase metropolitana, avanzando rápidamente hacia un proceso de regionalización vertebrado en torno a las áreas más próximas a los municipios metropolitanos y a los municipios que se sitúan en los ejes centrales de comunicación del territorio periférico con el territorio central y metropolitano.

Tabla 7 Incrementos absolutos y relativos de la población censada en la Comunidad de Madrid por zonas territoriales (1981-2001).

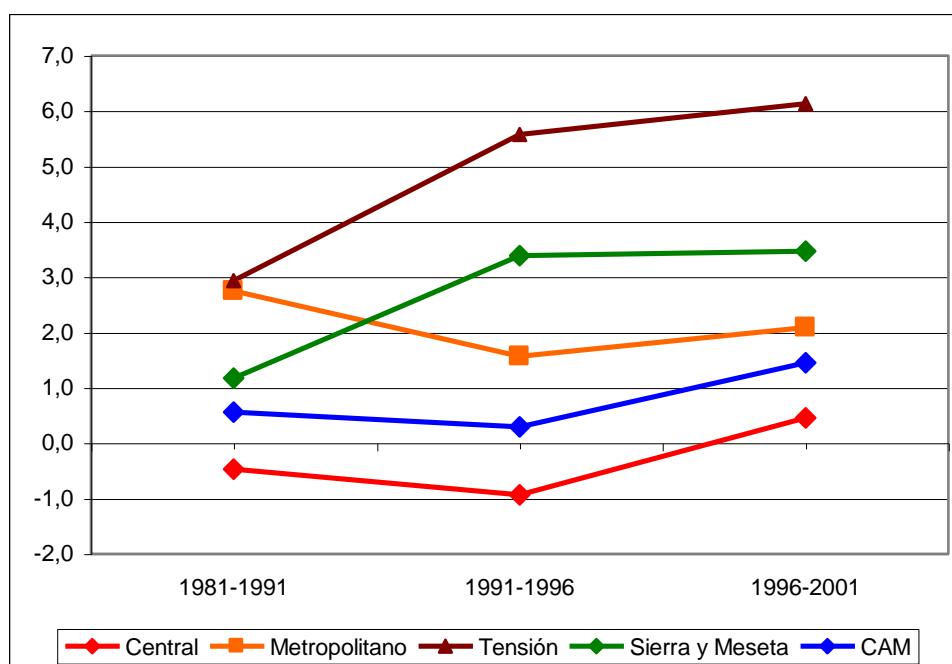
	1981-1991		1991-1996		1996-2001		1991-2001	
	Incremento		Incremento		Incremento		Incremento	
	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo
Central	-148.326	-4,7	-143.642	-4,8	71.873	2,5	-71.769	-2,4
Metropolitano	341.237	27,5	128.192	8,1	197.261	11,5	325.453	20,6
Tensión	57.173	29,4	72.345	28,8	109.086	33,7	181.431	72,1
Sierras y Meseta	10.721	11,7	17.839	17,5	22.875	19,1	40.714	39,9
Total Población	260.805	5,6	74.734	1,5	401.095	8,0	475.829	9,6

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

En los últimos años se ha consolidado lo que en el Informe del año 1997 fue denominado como Área de Tensión. Esta zona se correspondía con un espacio periférico y cercano a los municipios metropolitanos que se caracterizaban por su elevado crecimiento, que provenía en su mayor parte por la capacidad que estaban teniendo de atraer población de los municipios metropolitanos. De alguna manera, parecía que estos municipios conformaban un área de expansión demográfica y urbanística del Territorio Metropolitano.

Este proceso ha continuado y se ha reforzado en los últimos años. Por eso, el Territorio de Tensión⁶ es la que está teniendo un mayor crecimiento. Este proceso viene desarrollando desde los años ochenta, aunque es en la última década cuando se ha consolidado y extendido a nuevos municipios. Entre 1991 y el año 2001, los municipios integrados en esta zona de periferia de la Corona Metropolitana aumentaron su población en un 72,7%, lo que supuso que pasasen de tener apenas 250.000 habitantes a 433.000 en el año 2001.

Gráfico 4 Incrementos interanuales de población para las grandes zonas de la Comunidad de Madrid, 1981-2001



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

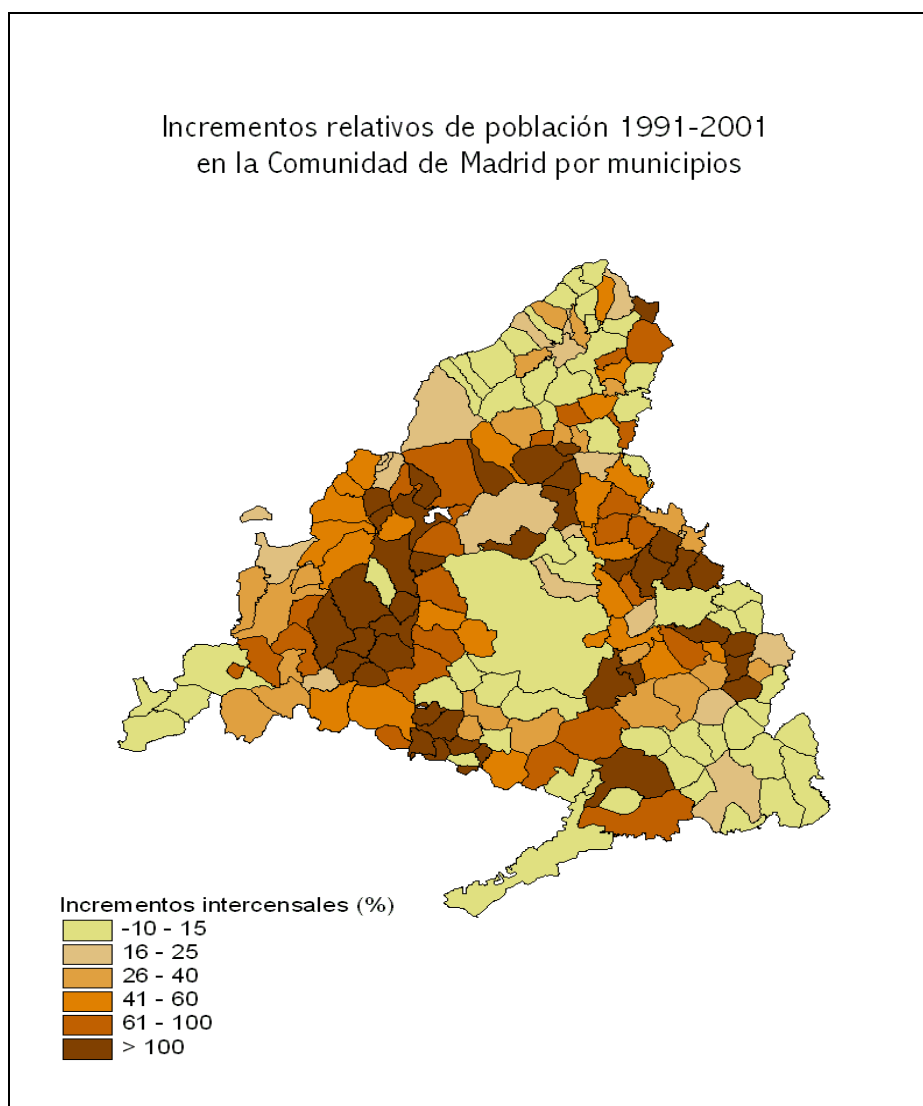
Este proceso de expansión territorial está teniendo consecuencias importantes en el territorio de la Comunidad, contribuyendo a generar un modelo de ocupación del espacio cada vez más difuso urbanísticamente, basado en las promociones de viviendas unifamiliares que van ocupando los suelos que progresivamente van calificando estos municipios en un intento de atraer nuevas poblaciones que les permita crecer para obtener nuevos equipamientos. Aunque evidentemente las consecuencias sobre otros aspectos de la realidad, como el transporte o la presión medioambiental, no siempre han sido las más adecuadas.

Uno de los resultados de este proceso es que este Territorio de Tensión ha ido incrementando su peso global dentro de la Comunidad de Madrid, evolucionando desde un

⁶ La zona de Tensión está compuesta por un conjunto de municipios situados en cada periferia metropolitana que han tenido además un intenso crecimiento demográfico entre 1991 y el año 2001. Esta definición fue utilizada en el Informe del año 1997.

5% en 1991 hasta casi un 8% en la actualidad. Esto ha sido posible en todo el periodo su incremento poblacional ha sido muy superior al que han logrado tener el resto de zonas. El desarrollo de un área de tensión metropolitana ha reforzado la tendencia de descentralización demográfica que se viene produciendo en la Comunidad de Madrid.

Mapa 4 Incrementos de población intercensales por municipios de la Comunidad de Madrid, 1991-2001.



Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Censos de Población y Vivienda, 1991 y 2001

Tabla 8 Distribución porcentual de la población censada en la Comunidad de Madrid por zonas territoriales (1981-2001).

Zonas CAM	1981	1991	1996	2001
Central	67,4	60,8	57,1	54,2
Metropolitana	26,5	32,0	34,1	35,2
Tensión	4,2	5,1	6,4	8,0
Sierras y Meseta	1,9	2,1	2,4	2,6
Total Población	100	100	100	100

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

Es muy importante constatar que este fenómeno ha sobrepasado la zona de tensión en algunas áreas de la Comunidad de Madrid, superando en algunos espacios concretos los propios límites provinciales, especialmente en las provincias de Toledo y Guadalajara. El crecimiento que experimentan algunos municipios de la zona de la Sierra y de la Meseta es una muestra de esta manifestación, todavía incipiente, pero que es posible que al menos en algunos lugares se siga produciendo y reforzando.

Para comprender este proceso de descentralización demográfica es necesario establecer lo que está sucediendo dentro de cada una de las grandes zonas analizadas hasta este momento. Este paso es muy importante pues permite analizar con mayor precisión lo que está aconteciendo, marcando en el espacio los procesos demográficos.

En un segundo momento, será necesario comprender los componentes que explican el crecimiento en cada zona y el impacto que el fenómeno de la inmigración está teniendo sobre estos procesos.

Nuevos procesos de asentamiento poblacional en el Territorio Central

El primer paso de este análisis conduce hasta el Territorio Central que constituye el núcleo central de la Comunidad de Madrid. El Municipio de Madrid ha sido dividido en las cuatro zonas tradicionales: Almendra Central, Periferia Sur, Periferia Este y Periferia Oeste. No son zonas homogéneas desde el punto de vista de su población. La zona mayor es actualmente la Periferia Sur en cuyos Distritos viven más de 935.000 habitantes, muy similar a la Almendra Central. Los Distritos de la Periferia Este son los menos numerosos, con 356.000 habitantes y los de la Periferia Noroeste mantienen un volumen de población superior a las 700.000 personas.

Tabla 9 Evolución de la población censada en el Municipio de Madrid (1991-2001).

Zonas Municipios	1991	1996	2001
Almendra Central	990.679	915.318	931.787
Periferia Sur	976.525	935.673	935.507
Periferia Este	333.163	326.570	356.244
Periferia Noroeste	710.125	689.289	715.185
Municipio Madrid	3.010.492	2.866.850	2.938.723

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

Aunque globalmente este territorio pierde población entre los años 1991 y 2001, no lo hacen todas sus zonas. Efectivamente, es la Almendra Central donde se produce la mayor pérdida (-58.000) seguida por los Distritos Municipales de la Periferia Sur. Sin embargo, esto no sucede en la Periferia Este y en la Periferia Noroeste que ganan población, especialmente la primera, con incrementos de población en este periodo próximo al 7%.

Tabla 10 Incrementos absolutos y relativos de la población censada en el Municipio de Madrid (1991-2001).

	1991-1996		1996-2001		1991-2001	
	Incremento		Incremento		Incremento	
	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo
Almendra Central	-75.361	-7,6	16.469	1,8	-58.892	-5,9
Periferia Sur	-40.852	-4,2	-166	-0,0	-41.018	-4,2
Periferia Este	-6.593	-2,0	29.674	9,1	23.081	6,9
Periferia Noroeste	-20.836	-2,9	25.896	3,8	5.060	0,7
Municipio de Madrid	-143.642	-4,8	71.873	2,5	-71.769	-2,4

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

Aunque todavía es muy pronto para confirmar el cambio, el estudio de lo sucedido entre 1996 y el año 2001 parece introducir un componente de cambio en este proceso de pérdida progresiva de población. Esto sucede en todas las zonas menos la Periferia Sur, y es especialmente significativo en la Almendra Central que no solamente frena la pérdida sino que consigue cambiar esta tendencia e incrementar su población en algo más de 16.000 personas.

Tabla 11 Componentes del crecimiento demográfico en el Territorio Central de la Comunidad de Madrid (1996-2001).

	Saldo Vegetativo	Saldo Migratorio	Crecimiento Absoluto	Peso Porcentual del Saldo Migratorio
Almendra Central	-11.577	28.046	16.469	170,3
Periferia Sur	1.752	-1.918	-166	-1.155
Periferia Este	4.568	25.106	29.674	84,6
Periferia Noroeste	7.437	18.459	25.896	71,3
Municipio de Madrid	3.691⁷	68.182	71.873	94,9

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

También, son muy llamativos los crecimientos que han experimentado la Periferia Este y la Periferia Noroeste. Si continúa esta tendencia el Municipio de Madrid recuperará población, avanzando hacia los niveles que había alcanzado en el año 1991. Ahora bien, la pregunta que cabe formular es si realmente el Municipio de Madrid ha dejado de “expulsar” población hacia otras zonas de la Comunidad de Madrid como ha sucedido anteriormente, o por el contrario, se mantiene este potencial de población que es “expulsada” hacia otras zonas de la Comunidad de Madrid. De ser cierta esta hipótesis, la pregunta que se debería formular a continuación es la de por qué crece este Territorio, lo que llevaría directamente a preguntarse sobre los componentes poblacionales.

Como se puede observar, en los últimos años la situación demográfica del Municipio de Madrid ha sido el resultado de la confluencia de dos factores básicos. Por un lado, el equilibrio de sus componentes naturales que han evolucionado hacia una situación próxima a la estabilidad, salvo en el caso de la Almendra Central que tuvo un saldo natural negativo superior a las 11.000 personas. Sin embargo, ha sido el componente migratorio el que ha mantenido un mayor dinamismo con saldos positivos en todas las zonas excepto la Periferia Sur. El saldo migratorio es un concepto que se utiliza para medir la diferencia entre los que emigran del municipio y los que inmigran. Lo que expresan estos datos es que la inmigración que ha recibido el Municipio de Madrid ha compensado la emigración que ha generado hacia otras zonas de la Comunidad.

⁷En el año 2001, en el municipio de Madrid hay 1874 nacimientos y 363 defunciones que no constan en qué distrito se produjeron, lo que da un saldo de 1511 personas sin atribuir a ningún distrito pero que si están contabilizadas en el saldo vegetativo global del municipio de Madrid.

Tabla 12 Saldos migratorios y saldos de la población extranjeros en el Territorio Central de la Comunidad de Madrid (1996-2001). Salidas hacia otras zonas.

	Saldo Población Extranjera	Saldo Migratorio	Saldo Migratorio sin Saldo Pob. Extranjera	Peso Saldo Extranjeros sobre Total Saldo Migratorio
Almendra Central	61.056	28.046	-33.010	217,7
Periferia Sur	62.528	-1.918	-64.446	--
Periferia Este	14.214	25.106	10.892	56,6
Periferia Noroeste	32.285	18.459	-13.826	174,9
Municipio de Madrid	170.083	68.182	-101.901	244,0

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

Por tanto, y en casi todos los casos aunque en distinta medida, es el componente migratorio el que está explicando una gran parte de la evolución demográfica del Territorio Central. Por ello, es esencial avanzar en el conocimiento del componente migratorio, que está constituido por el conjunto de personas que durante el periodo censal que se está estudiando han cambiado de domicilio, porque han entrado a vivir al Municipio de Madrid, o bien, porque han salido hacia otras zonas. Además, en el contexto general de atracción de contingentes de población inmigrante extranjera el papel del Municipio de Madrid ha debido ser especialmente relevante.

Efectivamente, la población extranjera es, en este Territorio, el principal factor explicativo de lo que parece que ha sucedido en los últimos años. A pesar de todas las limitaciones que pueden tener estos datos parece que no cabe ninguna duda al respecto. El saldo de población extranjera censada entre 1996 y el año 2001 fue de 67.056 personas en la Almendra Central, de 62.528 en la Periferia Sur, de 14.214 personas en la Periferia Este y de 32.285 en la Periferia Noroeste.

El peso y la influencia que la población extranjera está teniendo sobre los procesos demográficos del Territorio Central se pone nuevamente de manifiesto. La evolución de esta población entre los años 1996 y 2001 ha permitido que el municipio dejase de perder población. Los extranjeros han compensado las pérdidas y han permitido que crecieran algunas zonas. Sin embargo, esto no quiere decir que se hayan frenado las pérdidas de población en esta área. Al hacer balance de las entradas y salidas se observa que este Territorio ha seguido expulsando población hacia otros lugares. La dimensión de este proceso de salida es muy elevada, si no hubiera sido por la inmigración extranjera, el municipio de Madrid habría perdido más de 100.000 habitantes entre 1996 y el año 2001. Esta pérdida solo

ha podido ser frenada por las entradas de población inmigrante, en su mayoría procedentes de otros países.

La consolidación demográfica del Territorio Metropolitano

La segunda agrupación analizada es el Territorio Metropolitano que está constituido por un conjunto de Municipios que han ido conformando el Área Metropolitana madrileña junto al propio municipio de Madrid. Su distribución territorial no es homogénea, siendo la zona más habitada la que se sitúa en el Sur con casi un millón de habitantes. La segunda zona más habitada es la Corona Este con algo más de 450.000 habitantes. El resto, es decir, la Corona Oeste y la Corona Norte, mantiene una población similar próxima a los 250.000 habitantes.

Este espacio ha ido extendiéndose en el territorio hacia nuevas zonas, y sobre todo, se ha ido consolidando como espacio autónomo, rompiendo de esta manera la inicial dependencia que mantenía con el Municipio de Madrid. El modelo inicial centralista ha ido avanzando hacia un modelo más descentralizado, aunque este proceso no ha sido completo y todavía hoy en día el peso económico del Municipio de Madrid articula una parte esencial de las comunicaciones que se desarrollan entre los distintos ámbitos integrados en este Área Metropolitana.

En la última década, y dentro de ella en los últimos cinco años, se ha mantenido la tendencia a que aumentase la población del Territorio Metropolitano, aunque con ritmos e intensidades diferentes. Esta cuestión es fundamental, pues las dinámicas demográficas y territoriales tienen en cada zona metropolitana un conjunto de rasgos específicos que las diferencia entre sí.

Tabla 13 Evolución de la población censada en el Territorio Metropolitano de Madrid (1991-2001).

Zonas	1991	1996	2001
Corona Metropolitana Oeste	154.698	195.015	256.458
Corona Metropolitana Sur	879.340	913.152	967.945
Corona Metropolitana Este	377.283	406.705	458.354
Corona Metropolitana Norte	172.065	196.706	226.082
Territorio Metropolitano	1.583.386	1.711.578	1.908.839

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

Es evidente que la evolución de demográfica de los municipios que constituyen cada Corona no ha sido homogénea, e incluso en algunos de ellos se ha producido una cierta

estabilidad demográfica. El desarrollo del territorio metropolitano presenta una secuencia que diferencia los procesos actuales en cada una de las zonas. No se trata de plantear la existencia de un ciclo de desarrollo, sino de establecer la posibilidad de distintos ritmos y periodos para cada zona.

Dentro de este territorio, la zona que más ha crecido es la Corona Metropolitana Oeste con más de 101.000 personas, entre 1991 y el año 2001, que suponen una tasa de crecimiento relativo del 65,8%. Es importante destacar que los municipios que conforman la zona Oeste han tenido un aumento de población entre 1981 y el año 2001 de más de 174.000 habitantes, habiendo superado a la población que tiene la Corona Metropolitana Norte. Es importante darse cuenta de las dimensiones de este proceso, por su intensidad y prolongación en el tiempo. La zona oeste metropolitana se ha conformado muy recientemente, a partir de los esquemas y necesidades actuales en materia de transporte, y sobre todo, en lo que se refiere a las tipologías residenciales

En la última década, y sobre todo en los últimos cinco años, el desarrollo metropolitano ha seguido teniendo su mayor extensión dentro de la Zona Oeste, con un incremento de más de 60.000 personas, que por sí mismas representan el 31% de todo el crecimiento que se ha producido en el Territorio Metropolitano este último periodo. Para valorar este potencial hay que recordar que la Zona Oeste solo representaba el 11% de la población del Territorio Metropolitano en el año 1996. La zona Norte también ha tenido un incremento poblacional importante y superior al peso de su población (11,5%), y lo mismo, ha sucedido en la Zona Este, aunque con valores inferiores a los de la Zona Oeste y también a los de la Zona Norte.

Tabla 14 Incrementos absolutos y relativos de la población censada en el Territorio Metropolitano de la Comunidad de Madrid (1991-2001).

	1991-1996		1996-2001		1991-2001	
	Incremento		Incremento		Incremento	
	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo
Corona Oeste	40.317	26,1	61.443	31,5	101.760	65,8
Corona Sur	33.812	3,8	54.793	6,0	88.605	10,1
Corona Este	29.422	7,8	51.649	12,7	81.071	21,5
Corona Norte	24.641	14,3	29.376	14,9	54.017	31,4
Total Corona	128.192	8,1	197.261	11,5	325.453	20,6

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

Aunque la Zona Sur ha seguido creciendo en términos absolutos, su crecimiento poblacional ha sido inferior al que le hubiera correspondido por su peso y volumen poblacional. El aumento de su población solo ha representado el 28% del incremento demográfico en el último periodo, cuando su población representaba en el año 1996 el 53%. Se puede decir que el Territorio Metropolitano va compensándose lentamente, aunque el peso de la población del sur sigue siendo superior al 50%. Sin embargo, y es algo muy importante, los municipios de la Corona Oeste han logrado superar por primera vez a los municipios de la Corona Norte, y, entre las dos zonas, se ha alcanzado un peso superior al de la segunda zona en importancia que es la Corona Este con más de 480.000 habitantes.

Tabla 15 Evolución de la población de los municipios de más de 50.000 habitantes en el Territorio Metropolitano de Madrid (1991-2001). Incrementos absolutos y relativos

	1991	1996	2001	Incrementos 1996-2001		Incrementos 1991-2001	
				Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo
MOSTOLES	192.018	196.173	196.524	351	0,2	4.506	2,3
FUENLABRADA	144.723	163.567	182.705	19.138	11,7	37.982	26,2
ALCALA DE HENARES	159.355	163.386	176.434	13.048	8,0	17.079	10,7
LEGANES	171.589	174.593	173.584	-1.009	-0,6	1.995	1,2
ALCORCON	139.662	141.465	153.100	11.635	8,2	13.438	9,6
GETAFE	139.190	143.153	151.479	8.326	5,8	12.289	8,8
TORREJON DE ARDOZ	82.238	88.821	97.887	9.066	10,2	15.649	19,0
ALCOBENDAS	78.725	83.031	92.090	9.059	10,9	13.365	17,0
PARLA	69.907	69.163	79.213	10.050	14,5	9.306	13,3
COSLADA	73.866	76.001	77.884	1.883	2,5	4.018	5,4
POZUELO DE ALARCON	48.328	60.120	68.214	8.094	13,5	19.886	41,1
ROZAS DE MADRID (LAS)	35.137	45.280	63.385	18.105	40,0	28.248	80,4
SAN SEBASTIAN DE LOS REYES	53.707	57.632	61.884	4.252	7,4	8.177	15,2
MAJADAHONDA	33.475	40.042	50.683	10.641	26,6	17.208	51,4

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

Antes de analizar más detenidamente los componentes demográficos que explican este crecimiento, es interesante hacer una aproximación al comportamiento demográfico de algunos municipios metropolitanos. Si se estudia, en primer lugar, lo que ha sucedido con los municipios mayores (superiores a 50.000 habitantes en el año 2001), se observa un comportamiento un tanto irregular, que no puede ser explicado ni por su tamaño ni por el área en que se ubica. Actualmente el segundo municipio más grande de la Comunidad de Madrid es Móstoles con algo más de 196.000 habitantes. Muy próximo a este municipio se ha situado actualmente Fuenlabrada con más de 182.000 habitantes y a continuación Alcalá de Henares con 176.000 y Leganés con 173.000. Estos cuatro municipios formarían un primer bloque, que se diferenciaría entre sí por su dinámica demográfica actual. Móstoles y Leganés presentan una situación de estabilidad demográfica, que en el caso del segundo le ha llevado a un ligero descenso en los últimos cinco años. Por el contrario, Alcalá de Henares mantiene una evolución ascendente con tasas similares entre sí y muy próximas a las que tiene el Territorio Metropolitano. El caso de Fuenlabrada es especial al ser, dentro de estos primeros municipios, el que más ha crecido. Entre 1996 y el año 2001, incrementó su población en casi 20.000 personas, lo que supone un ritmo de crecimiento anual de más de 4.000 personas.

El segundo bloque puede ser situado en torno a los municipios que mantienen una población alrededor de los 150.000 habitantes. Los dos municipios que se situarían en este bloque son Alcorcón y Getafe. Ambos han crecido ligeramente, en el primer caso por encima de la media del Territorio Metropolitano, y Getafe por debajo.

Próximos a los 100.000 habitantes, se sitúan Torrejón de Ardoz y Alcobendas. Es curioso observar cómo el crecimiento de estos dos municipios ha sido muy similar, tanto en términos absolutos como en términos relativos, en torno a los 10.000 habitantes con una tasa relativa superior al 10%, entre 1996 y el año 2001.

Por debajo, se encuentran Parla, con casi 80.000 habitantes, que ha crecido en un 14,5%; Coslada, con 77.000 habitantes y un incremento del 2,5%; Pozuelo de Alarcón, con más de 63.000 habitantes y una tasa de crecimiento del 13,5%; Las Rozas de Madrid, con 63.000 habitantes y una tasa del 40%; San Sebastián de los Reyes, con 61.000 habitantes y un 7,4%; y Majadahonda, que ha superado los 50.000 habitantes en el último quinquenio y presenta una tasa de crecimiento del 26,6%.

Estos 14 municipios metropolitanos de más de 50.000 habitantes tienen conjuntamente una población de más de 1.625.000 habitantes que representa el 85% del Territorio Metropolitano en el año 2001. Es decir, y aunque muchas veces no se comenta, es preciso advertir el hecho de que la metrópolis madrileña combina pautas de descentralización demográfica y de concentración poblacional. Tomando el periodo entre 1991 y el año 2001 se demuestra esta doble tendencia. Por un lado, estos municipios aumentan progresivamente su población desde 1.538.000 habitantes en el año 1991 hasta el 1.625.000 en la actualidad; pero

por otro lado, internamente, es decir dentro del Territorio Metropolitano, desciende su representatividad desde un 92,5% en el año 1991 al 87,9% en 1996 y el 85,2% en el año 2001.

Este doble proceso se puede verificar ordenando el crecimiento en el periodo de todos los municipios que constituyen el Territorio Metropolitano. Los municipios que tiene un mayor crecimiento son Villanueva del Pardillo (122,7%), Velilla de San Antonio (78,4%), Rivas-Vaciamadrid (58,0), Boadilla del Monte (54,0), Brunete (53,2), Aljavir (52,8) y Villanueva de la Cañada (47,9%). Es decir, el proceso de expansión demográfica del propio Territorio Metropolitano se está descentralizando y va pasando progresivamente desde los municipios de mayor tamaño, y más próximos al Territorio Central, a otros municipios que se podrían considerar de segunda corona metropolitana, de menor tamaño que están manteniendo crecimientos muy notables que hacen que su representatividad e influencia vaya aumentando a la vez que crece su peso demográfico.

El siguiente aspecto a caracterizar es el de los componentes demográficos que explican el crecimiento que se está produciendo en este Territorio. Una vez que se han indicado las tendencias generales, se debe seguir avanzado tratando de especificar las bases sobre las que se están asentando estos procesos. Es además importante analizar estos componentes a un nivel territorial menor, pues, al contrario de lo que sucedía en el Municipio de Madrid, los componentes demográficos que explican el crecimiento van a variar.

Efectivamente, al analizar estos componentes dentro de cada uno de los territorios metropolitanos se pone de manifiesto las notables diferencias que existen entre unas zonas y otras. Es en la Corona Oeste, es decir, el espacio en donde se está produciendo el mayor crecimiento, en donde el factor migratorio es más importante. Por sí mismo, el saldo migratorio de esta zona explica casi el 84% de su crecimiento. Se podría decir que su crecimiento se encuentra asociado actualmente al componente migratorio, o lo que es lo mismo, que estos municipios están creciendo tan intensa y rápidamente porque se han convertido en foco de atracción de la población que reside en la Comunidad de Madrid. Su capacidad de crecimiento interna es muy inferior a la capacidad real que está teniendo.

Algo parecido, aunque en menor intensidad ha sucedido en la Corona Norte y la Corona Este, aunque en estos casos el factor interno también es relevante pues alcanza una proporción próxima al 33% en la Corona Norte y al 34% en la Corona Este. En cualquier caso, el factor exterior, es decir, el componente migratorio, sigue constituyendo la base esencial sobre la que se asienta la evolución de la población de estos territorios; aunque, al contrario que la Corona Oeste, se podría señalar que estos municipios se encuentran en un periodo más avanzado de consolidación en el que los factores internos empiezan a actuar de forma cada vez más importante.

El caso de la Corona Sur merece una atención especial, pues es posible que esté indicando una dirección muy concreta hacia la que caminan el resto de áreas. A pesar de que

ha mantenido un saldo migratorio considerable, su importancia ha disminuido, siendo actualmente un factor secundario a la hora de explicar las razones de su crecimiento. Efectivamente, entre 1996 y el año 2001, el crecimiento, debido al factor migratorio, solo representó el 42% del total del crecimiento, y el resto fue debido a factores internos de su propia población.

El crecimiento de la Corona Sur se ha producido fundamentalmente por su saldo natural. Ahora bien, no están todavía claros los límites de este proceso, sobre todo en un contexto de consolidación demográfica en el que empiezan a producirse los efectos propios de toda estructura de población madura, especialmente en lo que se refiere a los procesos de formación de hogares de su propia población. El peso de las poblaciones juveniles en esta zona está condicionando decididamente su potencial expansivo, y sobre todo, está abriendo posibilidades que pueden resolverse internamente o bien descentalizarse, como de hecho sucedió con el municipio de Madrid.

Un último comentario para caracterizar las bases demográficas del crecimiento del Territorio Metropolitano debe ser realizado a partir del papel que está jugando el fenómeno de la inmigración extranjera, que, como se veía anteriormente, era básico en el conjunto de la Comunidad de Madrid y en el Territorio Central. Es curioso e importante señalar que esto sucede en bastante menor medida en el Territorio Metropolitano, en donde la importancia de la inmigración extranjera como factor explicativo del crecimiento es menos relevante, y no tiene todavía la importancia que se ha podido determinar para otras zonas.

En el caso de la Corona Oeste, el saldo de la población extranjera apenas ha supuesto un 20% del volumen de su saldo migratorio. Es decir, que el saldo migratorio de esta zona se ha obtenido por población madrileña proveniente de otros municipios de la Comunidad de Madrid. En la Corona Norte, el peso de la inmigración extranjera ha sido algo mayor, aunque inferior a los saldos migratorios internos. En el caso de la Corona Este, la perspectiva cambia porque en este caso el saldo de población extranjera ha sido mayor que el saldo interno.

Es sin embargo en la Corona Sur donde la inmigración ha jugado un papel más relevante permitiendo que el saldo migratorio final fuera positivo. Es decir, si no se hubiera producido la entrada de inmigrantes extranjeros, el saldo migratorio de la Corona Sur hubiera sido negativo; es decir, que habría sido una zona, como el Territorio Central, que estaría expulsando población hacia otras zonas de la propia Comunidad.

Tabla 16 Componentes del crecimiento demográfico en el Territorio Metropolitano de la Comunidad de Madrid (1996-2001).

	Saldo Vegetativo	Saldo Migratorio	Crecimiento Absoluto	Peso Porcentual del Saldo Migratorio
Corona Oeste	9.964	51.479	61.443	83,8
Corona Sur	31.817	22.976	54.793	41,9
Corona Este	17.778	33.871	51.649	65,6
Corona Norte	9.786	19.590	29.376	66,7
Territorio Metropolitano	69.345	127.916	197.261	64,8

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

Tabla 17 Saldos migratorios y saldos de la población extranjeros en el Territorio Metropolitano de la Comunidad de Madrid (1996-2001).

	Saldo Población Extranjera	Saldo Migratorio	Saldo Migratorio sin Saldo Pob. Extranjera	Peso Saldo Extranjero sobre Total Saldo Migratorio
Corona Metropolitana Oeste	9.805	51.479	41.674	19,0
Corona Metropolitana Sur	31.763	22.976	-8.787	138,2
Corona Metropolitana Este	21.958	33.871	11.913	64,8
Corona Metropolitana Norte	9.006	19.590	10.584	45,9
Territorio Metropolitano	72.532	127.916	55.384	56,7

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

Es difícil comprender las dimensiones reales del fenómeno de la inmigración extranjera y sus implicaciones. Todavía es muy reciente el proceso, y resulta complicado separar las razones que explican la distribución territorial de esta población. Es curioso observar cómo, en muchos casos, las distribuciones más numerosas se encuentran en municipios que teóricamente ocupan posiciones extremas en la escala social como el caso de la Corona Oeste (6,6%) o la Corona Este (6%). Sin embargo, la representatividad de la población extranjera en la Corona Sur es muy baja (4,5%) e incipiente, aunque es muy posible que por eso mismo tenga un enorme potencial de crecimiento.

El desarrollo demográfico del Territorio de Tensión

Todo parece indicar que la descentralización de la población madrileña ha continuado en los últimos años, traspasando en primer lugar los límites del propio Territorio Metropolitano, y en un segundo momento, los límites de la propia Comunidad. Desde mediados de la década pasada se ha venido conformando, en torno a los municipios más periféricos del territorio Metropolitano, un Área de fuerte crecimiento urbanístico y demográfico. Es en esta área donde se encuentran los crecimientos relativos mayores. En solo 10 años ha pasado de tener 251.000 habitantes a casi 324.000, lo que supone un crecimiento relativo del 72,1%.

Al analizar de forma más pormenorizada lo sucedido en este espacio, se observa un desigual desarrollo entre el Oeste/Norte y el Sur/Este, cuestión que ya se reflejaba en el Territorio Metropolitano. Efectivamente, 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 desde apenas 76.000 habitantes hasta los 154.000. El crecimiento de la zona Norte también ha sido importante, aunque su tamaño es bastante menor, pues apenas supera los 45.000 habitantes.

Tabla 18 Evolución de la población censada en el Territorio de Tensión de Madrid (1991-2001).

Zonas	1991	1996	2001
Área de Tensión Oeste	76.327	110.773	154.627
Área de Tensión Sur	103.233	122.975	159.576
Área de Tensión Este	46.140	56.543	73.529
Área de Tensión Norte	25.887	33.645	45.286
Territorio de Tensión	251.587	323.932	433.018

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

El Área de Tensión en la zona Sur es la más habitada, aunque en proporción con la población de su Corona Metropolitana es bastante menor que la del Área de la Zona Oeste. Aún así ha experimentado un crecimiento intenso, lo mismo que la zona Este.

En términos generales, es importante destacar las dimensiones demográficas de estos municipios y su crecimiento. En el conjunto de la Comunidad de Madrid, estos municipios son los que tienen un mayor crecimiento, y es interesante señalar el hecho de que están creciendo con tasas superiores a las que es posible obtener en la Corona Metropolitana. Lo mismo sucede si se compara, en cada zona, la Corona Metropolitana y su Área de Tensión, puesto que se comprueba que el crecimiento del Área de Tensión es superior.

Sin embargo, el desarrollo de esta área presenta diferencias entre unas zonas y otras. La zona más desarrollada es el Área Oeste en donde la zona de Tensión tiene un peso demográfico equivalente al 60% de su área metropolitana. Por el contrario, tanto en la zona Sur como en la Zona Este los territorios de Tensión están mucho menos desarrollados y su peso demográfico apenas supera el 16% de su área metropolitana. La zona Norte tendría un desarrollo intermedio con un peso estimado en torno al 20%.

En cualquier caso, 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.

Tabla 19 Incrementos absolutos y relativos de la población censada en el Territorio de Tensión de la Comunidad de Madrid (1981-2001).

	1991-1996		1996-2001		1991-2001	
	Incremento		Incremento		Incremento	
	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo
Área de Tensión Oeste	34.446	45,1	43.854	39,6	78.300	102,6
Área de Tensión Sur	19.738	19,1	36.605	29,8	56.343	54,6
Área de Tensión Este	10.403	22,5	16.986	30,0	27.389	59,4
Área de Tensión Norte	7.758	30,0	11.641	34,6	19.399	74,9
Territorio de Tensión	72.345	28,8	109.086	33,7	182.354	72,1

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

Esta cuestión es lógica si se piensa que la mayoría de los municipios que constituyen esta área son municipios de pequeño tamaño que hasta hace muy poco mantenían una población muy estable, con escasa capacidad de crecimiento interna, al menos en los niveles que se están produciendo en la actualidad. Por tanto, para encontrar una explicación de lo que ha sucedido hay que recurrir a los factores externos, es decir, a los movimientos de población que provenientes de otras zonas se instalan dentro de estos municipios. Esta es la base de su expansión demográfica, y la razón inicial debe encontrarse en su proximidad geográfica a los municipios metropolitanos que son al final los que tienen capacidad de crecimiento interna, y son capaces de exportarlas hacia otras zonas más periféricas. Su proximidad a los ejes de comunicación con el Territorio central también explicaría una parte de su capacidad de atracción con algunas poblaciones que provenientes de esta zona se han instalado en sus municipios.

Hay que tener en cuenta además el contexto social en que se produce esta expansión demográfica hacia estos territorios, muy condicionada por las dificultades de acceso a la vivienda que muchas poblaciones están encontrando dentro de sus propios municipios, aunque habría que añadir a estas circunstancias, los deseos de acceder a una vivienda de mayor calidad y mayor superficie, cuestión que resulta imposible en los municipios metropolitanos por los elevados precios que la vivienda ha alcanzado en estos lugares para el nivel de renta de una gran parte de sus demandantes internos.

Es interesante observar como este proceso parece producirse en todos los Territorios de Tensión, en los que se alcanzan niveles superiores al 80% del peso de las migraciones sobre el total del crecimiento demográfico que experimentan estos municipios entre los años 1991 y el año 2001.

Tabla 20 Componentes del crecimiento demográfico en el Territorio de Tensión de la Comunidad de Madrid (1996-2001).

	Saldo	Saldo Migratorio	Crecimiento	Peso Porcentual del
Área de Tensión Oeste	7.929	35.925	43.854	81,9
Área de Tensión Sur	3.715	32.890	36.605	89,9
Área de Tensión Este	2.317	14.669	16.986	86,3
Área de Tensión Norte	2.291	9.350	11.641	80,3
Territorio de Tensión	16.252	92.834	109.086	85,1

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

Es destacable también la importancia de la inmigración extranjera en esta zona, que ha representado, en términos globales, el 23,4% del saldo migratorio global. Es decir, del total del saldo migratorio 23 personas de cada 100 han sido inmigrantes extranjeros. La zona en la que este fenómeno ha sido más importante ha sido el Área de Tensión Oeste, con un saldo positivo de más de 10.000 personas.

Tabla 21 Saldos migratorios y saldos de la población extranjeros en el Territorio de Tensión la Comunidad de Madrid (1996-2001).

	Saldo Población	Saldo	Saldo	Peso Saldo
Área de Tensión Oeste	10.485	35.925	25.440	29,2
Área de Tensión Sur	5.195	32.890	27.695	15,8
Área de Tensión Este	3.830	14.669	10.839	26,1
Área de Tensión Norte	2.249	9.350	7.101	24,0
Territorio de Tensión	21.759	92.834	71.075	23,4

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

La expansión alcanza la Sierra y la Meseta

La última zona que se debe comentar es la que hemos llamado Sierras y Meseta constituida por el resto de municipios no incluidos anteriormente. Su población total no es demasiado grande, aunque en los últimos años ha tenido un crecimiento importante que ha hecho que en ellas residan más de 142.000 madrileños.

La Sierra Norte es dentro de este territorio el que está alcanzando un mayor desarrollo, habiendo tenido un crecimiento de más del 56% en la última década. Su población actual supera los 67.000 habitantes, aunque como se puede observar los municipios que más se han desarrollado son aquellos que se sitúan en la proximidad del Área de Tensión Oeste.

Tabla 22 Evolución de la población censada en Sierras y Meseta de Madrid (1991-2001).

Zonas	1991	1996	2001
Sierra Norte	42.988	53.186	67.294
Sierra Sur	22.317	26.099	29.801
La Meseta	36.785	40.644	45.709
Sierras y Meseta	102.090	119.929	142.804

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

La Meseta y la Sierra Sur han experimentado un crecimiento en torno al 24% y el 33%, y aunque ha sido inferior a la Sierra Norte y sus Áreas de Tensión más próximas, han conseguido mantener a lo largo de toda la década un desarrollo demográfico que les ha llevado hasta casi los 75.000 habitantes.

El desarrollo de la Sierra Norte a lo largo de todo el periodo estudiado, podría ser explicado a través de la lógica de descentralización demográfica que se ha venido observando. Su proximidad a las dos Áreas de Tensión que están teniendo un mayor crecimiento podría ser un factor que se estuviera extendiendo a algunos municipios de estas zonas. Esto parece que no sucede, en igual medida, en la Sierra Sur y en la Meseta, que por ahora son zonas más alejadas de los ejes básicos de crecimiento de la Comunidad de Madrid, lo que podría verificarse por el propio desarrollo de las Áreas de Tensión Metropolitanas de las Zonas Sur y Este de la Comunidad de Madrid.

Tabla 23 Incrementos absolutos y relativos de la población censada en Sierras y Meseta de la Comunidad de Madrid (1981-2001).

	1991-1996		1996-2001		1991-2001	
	Incremento		Incremento		Incremento	
	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo
Sierra Norte	10.198	23,7	14.108	26,5	24.306	56,5
Sierra Sur	3.782	16,9	3.702	14,2	7.484	33,5
La Meseta	3.859	10,5	5.065	12,5	8.924	24,3
Sierras y Meseta	17.839	17,47	22.875	19,1	40.714	39,9

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

Como sucedía en otras zonas, el componente demográfico dominante es el migratorio. El saldo vegetativo en los últimos cinco años se ha mantenido en niveles negativos en la Sierra Sur y en la Meseta, lo que indica que su capacidad interna de crecimiento está frenada. Este fenómeno podría ser explicado por la combinación de un escaso número de nacimientos que se produciría por el reducido volumen de jóvenes en edad de procrear, y por el contrario, unas poblaciones envejecidas debido a procesos migratorios anteriores que dejó a muchos municipios de estas zonas con muy pocos jóvenes. Este proceso por sí mismo seguiría generando una reducción de las poblaciones que residen en estos municipios.

Sin embargo, los municipios que se agrupan en la Sierra Norte han tenido un crecimiento demográfico en sus componentes naturales. En el último periodo tuvieron un saldo natural positivo de más de 1.000 personas. Aunque su importancia para explicar su expansión demográfica es muy reducida, no cabe duda que supone un hecho relevante que podría ser explicado a través de una variación en la composición interna de sus poblaciones debido al aumento del peso de los grupos poblacionales en donde se concentran los procesos de reproducción.

Tabla 24 Componentes del crecimiento demográfico en Sierras y Meseta de la Comunidad de Madrid (1996-2001).

	Saldo Vegetativo	Saldo Migratorio	Crecimiento Absoluto
Sierra Norte	1.077	13.031	14.108
Sierra Sur	-333	4.035	3.702
La Meseta	-318	5.383	5.065
Sierras y Meseta	426	22.449	22.875

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

Por tanto, para explicar la evolución demográfica de las Sierras y la Meseta hay que acudir al componente migratorio. En las tres zonas el saldo migratorio ha sido positivo. En la Sierra Norte ha representado el 92,4% de su crecimiento demográfico, y en la Sierra Sur y la Meseta ha logrado compensar el déficit proveniente de las pérdidas del saldo natural produciendo que ambas poblaciones se desarrollasen. La capacidad de atracción de población de los Municipios de la Sierra Norte ha sido importante, con saldos de más de 13.000 personas que representan por si mismas el 24% de la población que estos municipios mantenían en el año 1996.

Tabla 25 Saldos migratorios y saldos de la población extranjeros en Sierras y Meseta de Tensión la Comunidad de Madrid (1996-2001).

	Saldo Población Extranjera	Saldo Migratorio	Saldo Migratorio sin Saldo Pob. Extranjera	Peso Saldo Extranjero sobre Total Saldo Migratorio
Sierra Norte	3.491	13.031	9.540	26,8
Sierra Sur	1.379	4.035	2.656	34,2
La Meseta	1.701	5.383	3.682	31,6
Sierras y Meseta	6.571	22.449	15.878	29,3

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

En el conjunto de esta zona, la inmigración extranjera ha supuesto alrededor del 30% de su saldo migratorio, lo que indica la importancia que ha tenido en el último periodo. En la Sierra Sur el fenómeno ha sido algo más relevante, con un peso del 34% mientras que en la Sierra Norte se ha notado algo menos, suponiendo la población extranjera el 26% del saldo migratorio. En cualquier caso, y en comparación con otras zonas de la Comunidad, la entrada de inmigrantes extranjeros en estos municipios es todavía menor que la que se ha tenido en otras zonas.

3. LAS NECESIDADES RESIDENCIALES

Las necesidades residenciales de los madrileños se constituyen a partir del desarrollo de dos procesos demográficos básicos: la formación de nuevos hogares y su disolución. El primero está condicionado por la capacidad que tienen los jóvenes de constituir sus propios hogares, y el segundo, es un producto del envejecimiento de la población que los constituyen.

En situaciones de estabilidad demográfica, las necesidades residenciales de los madrileños evolucionan en función de cómo varían estos dos procesos. Sin embargo, en contextos de fuerte crecimiento demográfico basados en la inmigración, aparecen nuevos procesos cuya valoración y proyección resulta más dificultosa, lo que aumenta el grado de indefinición, y por tanto, el error de lo estimado.

Las proyecciones de población que fueron realizadas por el Instituto de Demografía para el año 1996-2011 han tenido que ser actualizadas, por la subestimación de alguno de sus componentes, especialmente la inmigración extranjera. Las nuevas proyecciones, como se comentará más detenidamente, dibujan un escenario más desarrollista, aunque advierten de la necesidad de que se introduzca un elemento corrector permanente que permita definir continuamente sus componentes para poder estimar lo proyectado desde los nuevos valores. Aún así, se apuesta por un modelo de crecimiento elevado que se fundamenta en la estimación de los saldos migratorios a lo largo de todo el período de la estimación.

Aunque es evidente la dificultad que encierra toda operación de predicción del futuro, caben pocas dudas sobre la necesidad de su realización. Ahora bien, se debe tener en cuenta que se está hablando de una predicción que viene además muy marcada por un contexto demográfico muy volátil. Resulta extremadamente complejo predecir lo que va a pasar en los próximos años, especialmente en terrenos tan dinámicos y flexibles como la inmigración extranjera. Es este el componente más importante de las proyecciones, pero también el más difícil de evaluar. Por ello, se debe tener la precaución de mantener una vigilancia continua de

estas proyecciones que conduzca a su revisión permanente. Hay que recordar que solo dibujan un escenario de posibilidad, basado en la proyección de algunas tendencias actuales, que sin embargo pueden cambiar, y por lo tanto, modificar radicalmente las proyecciones. Las proyecciones no son necesariamente la verdad, son sólo un sistema de estimar lo que puede ser el futuro, de mantenerse las tendencias proyectadas. Por tanto, deben manejarse con precaución y actualizarse permanentemente.

3.1. La evolución de los hogares

Aunque todavía no se han publicado los datos de hogares para la población de la Comunidad de Madrid en el año 2001 del Censo de Población y de Viviendas, sí se dispone de información del número de las viviendas principales y su distribución espacial. Ambos volúmenes, el de viviendas principales y el de hogares, suelen aproximarse, por lo que muchas veces se utilizan los datos de unos u otros indistintamente.

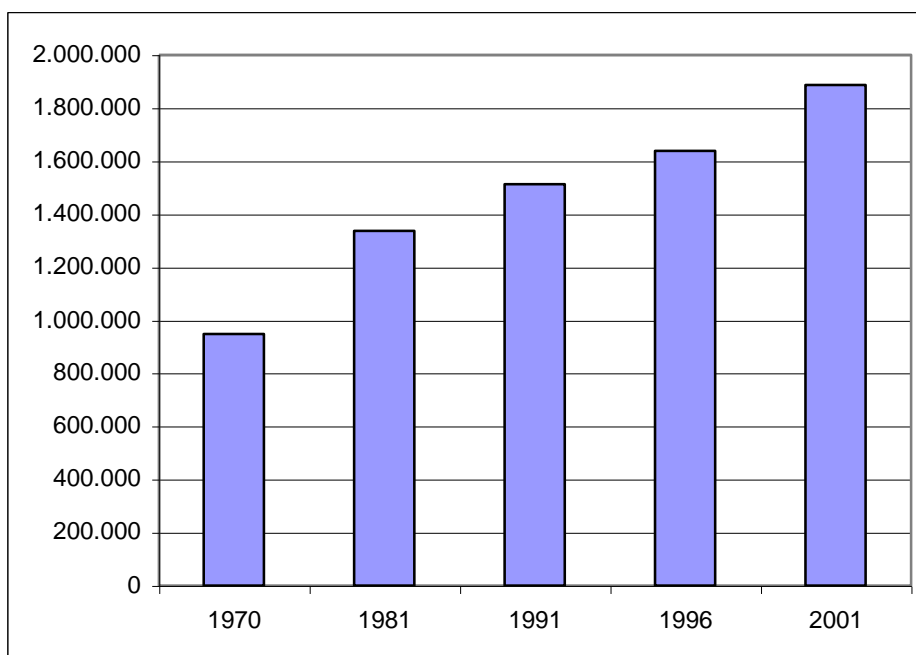
Como se puede observar, el número de hogares de la Comunidad de Madrid viene evolucionando de forma muy positiva desde el inicio del período analizado en este apartado. Tanto la población como los hogares vienen creciendo de forma continuada desde el año 1970, y a la vez que experimentan este aumento reducen su tamaño de forma muy notoria.

Tabla 26 Evolución de la población, las viviendas principales y el tamaño del hogar en la Comunidad de Madrid (1970-2001).

Años	Población	V. principales	Tamaño Hogar
1970	3.761.348	947.260	3,97
1981	4.686.395	1.336.767	3,51
1991	4.947.555	1.512.294	3,27
1996	5.022.289	1.638.436	3,07
2001	5.423.384	1.885.817	2,88

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

En el año 2001 habrá sido censado un número aproximado de 1.885.817 hogares, con un tamaño medio de 2,88 personas por hogar. Este volumen de hogares se ha alcanzado como consecuencia de un fuerte e intensísimo ritmo de crecimiento del número de nuevos hogares que se han formado. Esta evolución ha superado todas las previsiones, alcanzando niveles superiores a los obtenidos en otros momentos de igual o superior crecimiento demográfico como, por ejemplo, la década de los años setenta.

Gráfico 5 Evolución del número de hogares (V. Principales), 1970-2001.

Fuente: Instituto Estadística de la CAM, Censos de Población y Vivienda y Padrón Municipal.

Entre 1991 y el año 2001, el saldo global ha sido de 373.523 hogares, lo que ha supuesto un incremento relativo del 24,7%. Este crecimiento relativo ha sido muy superior al que ha experimentado la población en el mismo período superando además el ritmo de desarrollo que la Comunidad de Madrid consiguió en los años ochenta.

El crecimiento de los hogares supera al crecimiento de la población

Es interesante observar como la intensidad del crecimiento de los hogares ha sido muy superior al de la población. Esta tendencia se ha producido tanto en el primer período de la década de los años noventa como en el segundo. Globalmente la población creció un 9,6% entre 1991 y el año 2001, mientras que los hogares lo hicieron en casi un 25%. Esta diferencia constituye uno de los rasgos más característicos, y su interpretación debe realizarse a través de los efectos que ha tenido la reducción del tamaño del hogar de la población madrileña.

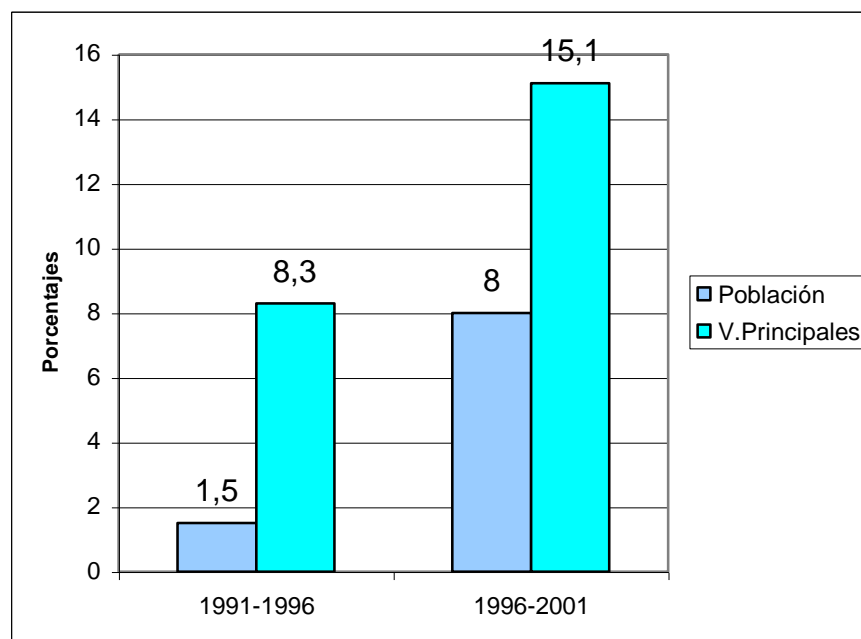
Tabla 27 Incrementos absolutos y relativos de la población, las viviendas principales (hogares) y el tamaño del hogar censados en la Comunidad de Madrid (1991-2001).

Zonas CAM	1991-1996		1996-2001		1991-2001	
	Incrementos		Incrementos		Incrementos	
	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo
Población	74.734	1,5	401.095	8,0	475.829	9,6
V.Principales (Hogares)	126.142	8,3	247.381	15,1	373.523	24,7
Tamaño Hogar	-0,2	-6,3	-0,2	-6,2	-0,4	-12,0

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

En cualquier caso, un análisis más detallado de los procesos demográficos y sociales que justifican este crecimiento tan enorme conduce a dos elementos fundamentales: los saldos migratorios, y los procesos de formación y disolución de nuevos hogares.

Gráfico 6 Comparación de los incrementos relativos de la población y las viviendas principales (hogares) de la Comunidad de Madrid entre 1991 y el año 2001.



Fuente: Instituto Estadística de la CAM, Censos de Población y Vivienda y Padrón Municipal

En cualquier caso, merece la pena detenerse en el descenso del tamaño del hogar que se ha producido de forma continuada desde la década de los años setenta. Entre 1970 y el año 2001, el tamaño del hogar se ha reducido en más de una persona por hogar (-1,09). Este descenso parece ser una tendencia continuada que ha llevado a una reducción de casi 0,4 personas entre 1991 y el año 2001, o de 0,2 personas en los últimos cinco años.

Aumenta el saldo de hogares en el último período

La reducción del tamaño del hogar es un fenómeno demográfico de gran importancia que hunde sus raíces en la base de los comportamientos sociales que cada generación va realizando a lo largo de su ciclo de vida. Es un indicador muy sensible a todos los cambios sociales, especialmente aquellos que tienen que ver con el comportamiento que cada persona realiza en relación a las formas de convivencia que va teniendo o adoptando en su vida. Factores como la baja fecundidad, el incremento de la esperanza de vida, el retraso en la edad de emancipación, los procesos de transformación de los hogares como, por ejemplo, el aumento de los divorcios y separaciones, la llegada de nuevos inmigrantes y su incorporación a la estructura de hogares existentes, bien a través de sus propios hogares o de hogares ya formados y constituidos, etc. son algunos de los elementos que influyen en distintas direcciones en el proceso de reducción del tamaño del hogar que se está produciendo en la sociedad madrileña.

Tabla 28 Evolución del saldo de hogares en la Comunidad de Madrid (1970-2001). Saldos absolutos y saldos interanuales.

	Saldo hogares total	Saldo interanual⁸
Período 1970-1981	389.507	38.312
Período 1981-1991	175.527	17.553
Período 1991-2001	373.523	35.293
Período 1991-1996	126.142	24.815
Período 1996-2001	247.381	44.978

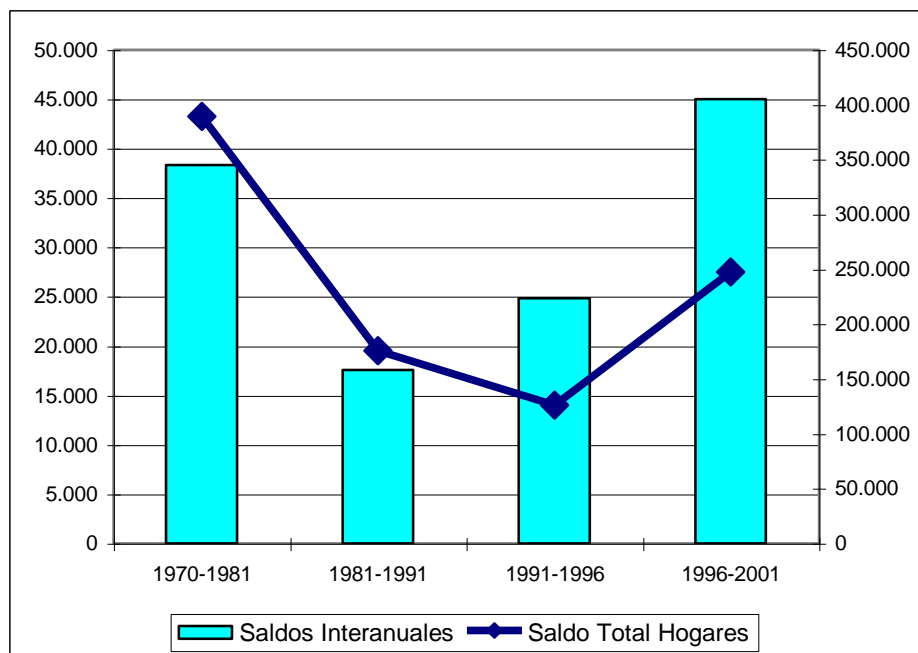
Fuente : Elaboración propia a partir de los datos censales y padronales.

En cualquier caso, lo que no cabe ninguna duda es que, en los últimos años de la década de los años noventa, se ha disparado el saldo de hogares de la Comunidad hasta alcanzar la cifra record de casi 45.000 hogares cada año. Es importante recordar que esta cifra se corresponde a un saldo, lo que quiere decir que es resultado de añadir todos los nuevos hogares y de reducir los que han desaparecido a la estructura de hogares que tenía la Comunidad de Madrid en el año 1991.

⁸ Para el cálculo de los saldos interanuales se han tenido en cuenta los meses censales de referencia. Una vez calculados los meses de cada período se ha obtenido el saldo anual. Hay que tener en cuenta que los datos censales están referidos a distintos meses del año.

Para conocer lo que ha podido pasar en los últimos años, es necesario tratar de reconstruir los valores de cada componente demográfico que se pudieran asociar a este proceso. El primer elemento a acotar y evaluar se corresponde con el proceso de formación de nuevos hogares.

Gráfico 7 Evolución del saldo de hogares de la Comunidad de Madrid. Saldos totales y saldos interanuales, (1970-2001).



Fuente : Elaboración propia a partir de los datos censales y padronales.

La formación de hogares depende de la emancipación de los jóvenes, y de los procesos de transformación que se producen dentro de su estructura. A estos dos elementos se añade por su importancia creciente el de los hogares que son constituidos por las nuevas personas que se incorporan a la sociedad madrileña, a través de los procesos migratorios.

Fuerte influencia de la inmigración en el crecimiento de los hogares

Si se analiza el saldo de hogares entre 1996 y el año 2001 se pone de manifiesto nuevamente la importancia que está teniendo actualmente el fenómeno de la inmigración. Efectivamente, el saldo de hogares mixtos⁹ y extranjeros se incrementó en 85.749 nuevos hogares, lo que significó un saldo positivo anual de aproximadamente 15.590 hogares

⁹ Se han considerado que los hogares mixtos eran todos aquellos en los que convivían personas de nacionalidad española y extranjera, mientras que los hogares extranjeros sería los formados por personas de nacionalidad extranjera en su totalidad.

procedentes exclusivamente de los saldos migratorios positivos que la población extranjera está produciendo en la Comunidad de Madrid.

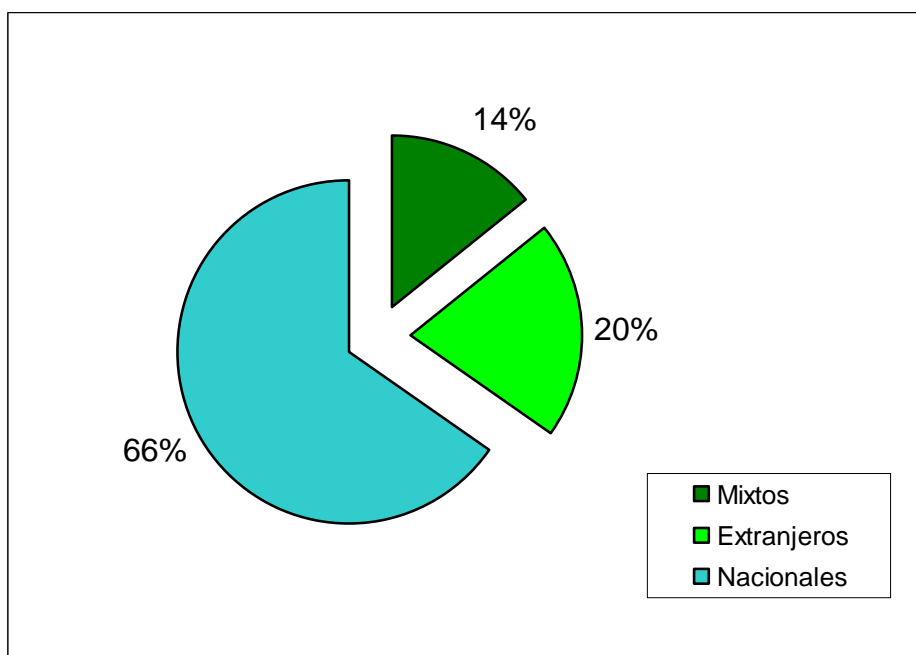
Tabla 29 Evolución del saldo de hogares en la Comunidad de Madrid (1996-2001). Saldos absolutos y saldos interanuales.

	1996	2001	Saldo 1996-2001
Hogares Mixtos	33.264	68.597	35.333
Hogares Extranjeros	17.094	67.510	50.416
Hogares Nacionales	1.588.078	1.749.710	161.632
Total Hogares	1.638.436	1.885.817	247.381

Fuente : Elaboración propia a partir de los datos censales y padronales

El saldo de hogares constituidos exclusivamente por personas españolas se elevó a la cifra de 161.632, lo que supuso un saldo anual de 29.387 hogares. En definitiva, el saldo de hogares actualmente se está conformando por la confluencia de los hogares que se constituyen a través de los procesos internos de formación y transformación de los propios hogares españoles, los cuales representan el 66%; y por otro lado, los hogares conformados por la población extranjera y española que constituyen el 34% del saldo anual que está teniendo la Comunidad de Madrid.

El tamaño del hogar de cada uno de los tipos de hogares puede proporcionar alguna orientación sobre la forma en que los inmigrantes se están incorporando a la estructura de hogares madrileña. En el año 2001, el tamaño del hogar de los hogares mixtos era muy elevado, de 4,11 personas por hogar, y en ellos vivían 145.000 personas con nacionalidad española y 136.552 con nacionalidad extranjera. En este mismo año, los hogares extranjeros tenían un tamaño menor que los mixtos aunque muy superior al de los españoles, de 3,40 personas por hogar. Sin embargo, el tamaño de los hogares constituidos exclusivamente por españoles era de 2,79.

Gráfico 8 Distribución del saldo anual de hogares según la nacionalidad de sus integrantes, 1996-2001.

Fuente : Elaboración propia a partir de los datos censales y padronales

El efecto que la inmigración ha tenido sobre la estructura de hogares madrileña ha sido doble. Por un lado, ha hecho que aumente el volumen de hogares, especialmente en lo que se refiere a los hogares propios, aunque también es muy posible que haya tenido un efecto positivo sobre personas que vivían solas y necesitaban una ayuda para permanecer en sus hogares. El segundo efecto ha sido compensar la fuerte reducción del tamaño de hogar, a pesar de lo cual la distribución ha sido importante. De no haber existido este proceso de incorporación a la estructura de los hogares madrileños, la reducción del tamaño del hogar habría sido bastante mayor¹⁰.

Se mantiene el proceso de reducción del tamaño del hogar

La pregunta por tanto es por qué el tamaño del hogar mantiene su reducción, y si este proceso va a continuar en los próximos años. Al mismo tiempo, otra cuestión clave es la de establecer cuál podría ser la evolución de la inmigración y su comportamiento en relación con el proceso de formación y disolución de nuevos hogares.

Hay distintos componentes en el proceso de reducción del tamaño del hogar, aunque su peso sobre la tendencia general no está todavía establecido. En términos generales se

¹⁰ El tamaño de los hogares constituidos exclusivamente por personas de nacionalidad española era en el año 1996 de 3,14. Su reducción hasta el 2,79 en el año 2001 ha sido muy notable.

podría apuntar los siguientes factores que podrían estar explicando una gran parte de este fenómeno:

1. La caída de la fecundidad reduce el número de personas dentro de cada hogar, y a medio plazo repercute en el potencial de formación de nuevos hogares al reducir el volumen de las generaciones que alcanzan las progresivas edades de emancipación. La Tasa General de Fecundidad ha caído hasta el año 1996. A partir de este año se ha recuperado hasta los niveles del año 1986. Esta recuperación se observa en el Índice Sintético de Fecundidad que se ha situado muy próximo a 1,4.
2. El aumento de la esperanza de vida, y las diferencias entre hombres y mujeres, repercute sobre la estructura de hogares en un doble sentido. Por un lado, aumenta el tiempo en el que cada hogar permanece en la estructura general, aunque cada vez esté constituido por menos miembros, al salir, en primer lugar, los hijos, y en segundo lugar, al continuar aunque desaparezca uno de los miembros fundadores. Los hogares unipersonales mantienen su tendencia creciente y también los hogares formados por dos personas. Estos últimos hogares se forman también a través de la emancipación.
3. El incremento de los divorcios y separaciones en la Comunidad de Madrid contribuye también a la reducción del tamaño del hogar. El proceso de separación puede dividir los hogares en dos, lo que repercute fuertemente en su tamaño. Todo parece indicar que las separaciones y divorcios siguen aumentando, por lo que se mantiene su efecto reductor sobre el tamaño del hogar, aunque todavía su peso global no es muy elevado.
4. Parece que en los últimos años se está produciendo un incremento en el número y proporción de jóvenes que se emancipan antes de casarse. Además, todo apunta a que este proceso se inicia a una edad más temprana que el matrimonio, lo que podría traer una cierta reducción global de la edad de emancipación de los jóvenes, y sobre todo, apuntaría a un mayor peso de los procesos de emancipación al margen del matrimonio, como de hecho sucede en un número importante de países europeos.
5. Todos estos factores repercuten sobre la estructura de los propios hogares generando su transformación. Los cambios en la estructura de los hogares apuntan en una dirección de mayor complejidad, con formas variables y una mayor movilidad. El incremento de los hogares unipersonales, las formas monoparentales y su estabilidad, el alargamiento en los períodos de nido vacío, los hogares compuestos por más de un núcleo familiar, etc.

Sin embargo, también hay tendencias en sentido contrario que están haciendo que se frene la caída del tamaño del hogar. Como sucedía en el caso anterior tampoco está establecido el peso que tienen estos factores. Los más importantes serían:

1. El proceso migratorio introduce dos condicionantes en esta dirección. Primero, a través de la entrada de esta nueva población en los hogares españoles ya constituidos, lo que conduce a que aumenten su tamaño. Y por otro lado, a través de sus propios hogares con un tamaño bastante superior al resto de hogares.
2. Todos los indicadores de los que disponemos en la actualidad apuntan a que sigue aumentando la edad en la que los jóvenes inician su proceso de emancipación a través del matrimonio. Aunque parece que la proporción de estos jóvenes respecto al total de emancipados se está reduciendo, no cabe duda que todavía son mayoría. Estos jóvenes retrasan su emancipación y lo hacen hasta edades superiores a los treinta años. El efecto de este fenómeno sobre la estructura de hogares es básicamente de calendario, pues estos jóvenes acabarán formando su hogar, aunque lo hagan más tarde. Por tanto, en un primer momento permanecerán en casa de sus padres, lo que mantendrá el tamaño de estos hogares, pero posteriormente, y probablemente dentro del mismo período de lo proyectado, estos jóvenes formarán sus propios hogares, lo que tendrá efectos reductores sobre el tamaño de los hogares madrileños.
3. En algunos casos, los procesos de transformación de los hogares pueden ocasionar efectos contrarios a los señalados anteriormente. En un proceso de separación o divorcio pueden hacer que aumenten los tamaños del hogar si el resultado es que vuelven a casa de los padres. Si por el contrario, es solo uno el que vuelve, el tamaño se mantendría igual. Es más claro el ejemplo de los mayores que tienen que dejar su casa para ir a vivir a casa de alguno de los hijos.

Las dinámicas que inciden sobre el proceso de formación y desaparición de los hogares son variadas y complejas. Resulta difícil determinar con exactitud cuál puede ser la dirección y el peso de cada uno de los procesos antes señalados. Por ello, para evaluar las necesidades residenciales en los próximos años, se recurre al método de proyectar las tasas de jefatura del año 2001, a partir de las tendencias que se han venido produciendo desde los años ochenta. La estructura de las tasas de jefatura de hogar en un año concreto es el resultado y la síntesis de todos los procesos antes señalados. Aunque no se pueda determinar el peso de cada factor, sí se puede conocer el resultado de todos juntos, que es lo que se refleja al analizar la variación de las tasas de jefatura en un período de tiempo determinado.

A partir de este momento, se pueden tomar varios caminos, dibujando distintos escenarios que pueden conducir a desarrollos diferenciales en los próximos años. Los escenarios que se pueden establecer son muy amplios, siendo el punto de partida la propia proyección de las tendencias que se vienen desarrollando en la Comunidad de Madrid en los últimos años.

Para proyectar los hogares es necesario disponer de una proyección de población previa, sobre la que se aplican las tasas de jefatura. La Comunidad de Madrid dispone de sus propias proyecciones que han sido elaboradas recientemente a partir de una revisión de las proyecciones anteriores elaboradas por el Instituto de Demografía que fueron la base del anterior trabajo de vivienda realizado en el marco del Plan Especial de la Vivienda del Plan Regional de Estrategia Territorial.

3.2. La proyección de población

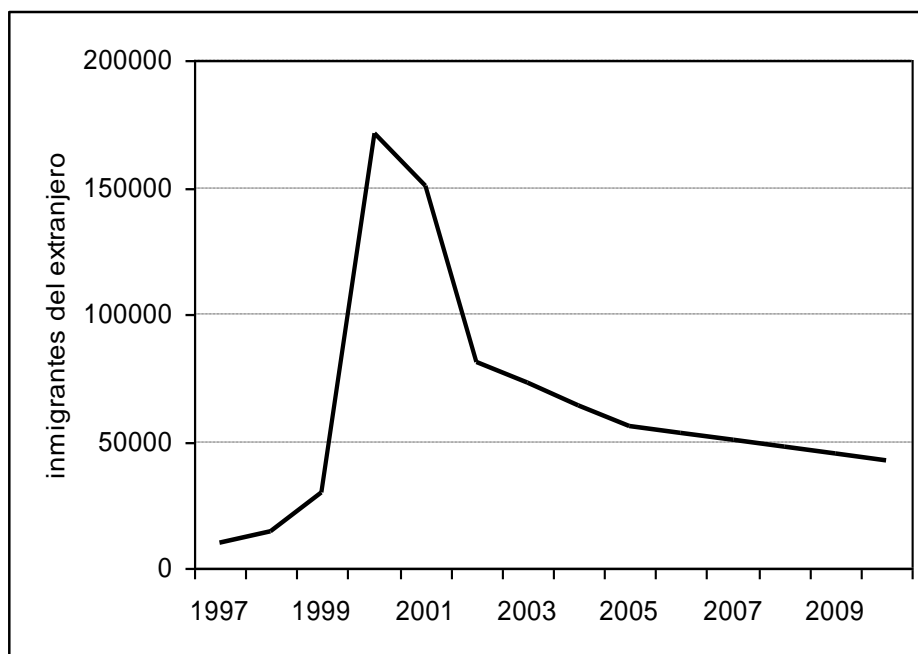
La Comunidad de Madrid disponía de unas proyecciones de población en las que se había infravalorado el potencial de crecimiento que podía tener la Comunidad de Madrid en la segunda parte de la década de los años noventa. Estas proyecciones fueron revisadas por el Centre D' Estudis Demografics, a través de la revisión de algunos de los supuestos que habían sido utilizados para realizar estas proyecciones y que habían conducido a la sobreestimación de la mortalidad en las edades adultas-jóvenes, la infraestimación de la mortalidad a partir de los ochenta, la subestimación de los nacimientos proyectados, la subestimación de la emigración de la Comunidad de Madrid, y sobre todo, de la inmigración con destino la Comunidad de Madrid, especialmente la que tiene su origen en países extranjeros.

Es precisamente este último componente el que ha introducido una variación intensísima en la población real de la Comunidad de Madrid que ha anulado el valor de la estimación de la población que se había proyectado anteriormente. Para hacerse una idea de esta infravaloración basta recordar que las proyecciones antiguas preveían por ejemplo una entrada de inmigrantes en el 2000 de unas 45.000 personas, cuando las altas reflejadas exclusivamente por la Encuesta de Variaciones Residenciales alcanzaron un volumen de 183.000, es decir, un 300 por ciento más respecto del nivel proyectado, de los cuales más de 137.013 inmigrantes provenían del extranjero

Las nuevas proyecciones de población han tratado de adaptarse a los nuevos procesos demográficos, revisando sus hipótesis y supuestos de partida. Por ejemplo, en el caso de la inmigración se toma la hipótesis media de inmigración formulada por el Instituto Nacional de Estadística, en la que se atenúa la intensidad inmigratoria pasando de niveles que

sobrepasaban los 150.000 inmigrantes extranjeros anuales a los 45.000 y 50.000 del final del período

Gráfico 9 Proyección de los inmigrantes del extranjero a la Comunidad de Madrid.



Nota: los datos de 1997 a 1999 provienen de la EVR. Los datos de 2000 son un ajuste sobre la EVR para lograr coherencia con el padrón a 1 de enero de 2001.

Fuente: Estimaciones y proyecciones de población de la Comunidad de Madrid 1996-2011. Web del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

El resultado final es un cómputo global para el período 2000-2010 en el que se estima un volumen aproximado de 835.000 inmigrantes procedentes del extranjero y de 490.000 procedentes del resto de España, es decir, un total de 1.325.000 personas lo que significaría un saldo medio anual positivo de 120.000 personas.

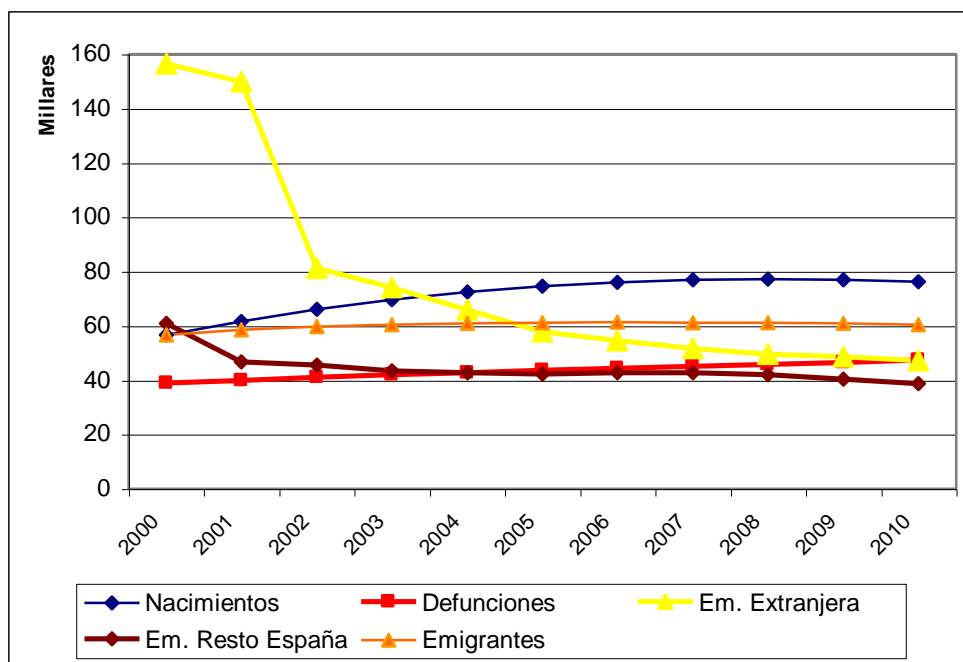
Los componentes naturales del crecimiento apenas varían

Para conocer los distintos componentes demográficos que constituyen la base de las proyecciones de población, se recoge a continuación una tabla en la que se sintetiza la evolución de cada uno de los componentes contemplados en la misma. Al comparar el volumen de lo proyectado con los datos reales del año 2000, se pueden conocer las hipótesis generales que han sido utilizadas, una vez corregidos los errores de la proyección anterior.

El primer componente proyectado es el de los nacimientos. La evolución prevista es positiva hasta el final del período. La media de nacimientos en el período (2000-2010) es de 71.304 nacimientos, de los cuales una proporción creciente se deberá a las madres de origen extranjero incorporadas a la Comunidad de Madrid. Para valorar este escenario hay que tener

en cuenta que, por ejemplo, la media de nacimientos en el período 1997-2001 ha sido de 53.632 nacimientos al año. La tendencia en este período es progresiva, lo que significa que el número de nacimientos entre 1997 y el año 2001 se ha incrementado en más de 10.000 nacimientos. La proporción actual de nacimientos de madres extranjeras ha superado el 15% de todos los nacidos.

Gráfico 10 Proyección de los eventos demográficos 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.

Para las defunciones, se han reducido las tasas de mortalidad en las edades adultas-jóvenes y se ha aumentado ligeramente la incidencia de la mortalidad en las edades más avanzadas. Las defunciones estimadas para el total del período ascienden a la cifra de 477.422, lo que produce una media anual de 43.403, superior a la media de fallecidos al año que la Comunidad ha tenido entre 1997 y el año 2001. El efecto del aumento de las generaciones mayores, debido a la elevación de la esperanza de vida, produce este ascenso absoluto.

Aunque la natalidad y mortalidad sufrieron algunas distorsiones en las antiguas proyecciones, no alcanzaron el volumen de lo que ha sucedido en los movimientos de salida y entrada de población en la Comunidad de Madrid. La emigración fue subestimada en los últimos años de la proyección debido a la infravaloración de los Índices Sintéticos de Emigración. En las nuevas proyecciones esta infravaloración se ha corregido, incrementando la intensidad de la emigración de habitantes de la Comunidad de Madrid hacia otras zonas de España o del extranjero, y además se ha suavizado la distribución de las tasas de migración en

cada grupo de edad para lo cual se ha llevado el patrón actual hasta el año final de la proyección. El resultado final es un número aproximado de 662.351 habitantes que van a emigrar fuera de la Comunidad de Madrid durante todo el período de la proyección, lo que implica una media anual de 60.213 personas.

Se diseña un nuevo escenario para la inmigración extranjera

El cálculo de los inmigrantes a la Comunidad ha sido el que ha ofrecido mayores distorsiones, de tal manera que los resultados reales se han alejado notablemente de los proyectados.

Las proyecciones inicialmente se realizaron extendiendo las tendencias de lo que se había observado en la primera mitad de la década de los años noventa. Los patrones de edad y sexo fueron deducidos de los que había tenido la propia Comunidad entre 1992 y 1995. Las diferencias entre lo proyectado y lo que realmente ha sucedido, han existido, tanto en lo que respecta a la inmigración procedente de otras zonas de España como en la procedente del extranjero, siendo esta última la que realmente ha disparado el error hasta límites muy elevados. Realmente era muy difícil prever, y más desde las tendencias que se venían produciendo, la avalancha de inmigrantes extranjeros que ha recibido la Comunidad de Madrid en los últimos años.

Para corregir las proyecciones se ha dibujado un nuevo escenario que introduce nuevas hipótesis. Lo primero que se hace es tratar por separado las inmigraciones procedentes de España de las que proceden del extranjero. Para la primera, se supone una estabilidad inicial que se reduce al final del período hasta 38.000 inmigrantes. En el caso de la inmigración extranjera se utiliza como referencia la hipótesis media que tiene formulada el Instituto Nacional de Estadística en sus últimas proyecciones de población.

Los resultados obtenidos indican una tendencia descendente en la inmigración extranjera que pasa de un nivel superior a los 150.000 anuales hasta llegar a unos promedios anuales en torno a los 45.000 y los 50.000. El resultado final es que se alcanza una media aproximada de 75.000 personas cada año, hasta alcanzar una cifra global de 835.000 inmigrantes extranjeros entre el año 2000 y el final de la proyección en el año 2010.

Tabla 30. Proyección de los eventos demográficos de la Comunidad de Madrid.

Eventos Demográficos						
AÑO	Nacimientos	Defunciones	Total	Inmigrantes ¹¹		Emigrantes
				Extranjeros	Del resto de España	
2000	56.569	38.822	217.308	156.500	60.808	56.724
2001	61.685	39.959	196.470	149.850	46.620	58.563
2002	66.121	40.990	126.770	81.152	45.618	59.782
2003	69.572	41.914	117.606	74.127	43.479	60.407
2004	72.466	42.782	108.442	65.820	42.622	60.886
2005	74.618	43.607	100.077	57.915	42.162	61.123
2006	76.065	44.383	97.320	54.569	42.751	61.287
2007	76.921	45.146	94.534	51.790	42.744	61.215
2008	77.201	45.887	91.717	49.622	42.095	61.117
2009	76.954	46.598	88.873	48.500	40.373	60.788
2010	76.180	47.334	85.996	47.287	38.709	60.459
Total Período	784.352	477.422	1.325.113	835.219	489.894	662.351

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

En cualquier caso, no cabe duda que siempre, y más en estos momentos, la inmigración constituye el componente más incierto, especialmente la inmigración extranjera, aunque también estas observaciones son igualmente válidas para el componente interno de estas inmigraciones.

Las inmigraciones están siempre sujetas a factores coyunturales y estructurales de tipo económico, político y social entre otros, y mucho menos de eventos demográficos, que sin ser sencillo siempre, hay más posibilidades de aproximarse a su realidad. Esta dificultad debe ser tomada en cuenta a la hora de estimar el valor real de estas proyecciones, que deben ser revisadas continuamente y además, deben entenderse como marco orientativo de la planificación urbanística.

¹¹ 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.

Tabla 31 . Indicadores demográficos derivados de la proyección de los eventos demográficos.

Indicadores Demográficos					
	Crec. Natural	Saldo Migratorio	Incremento Población	Peso del Crec. Natural en el crecimiento	Peso del Saldo Migratorio en el crecimiento.
2000	17.747	160.584	178.331	10%	90%
2001	21.726	137.907	159.633	14%	86%
2002	25.131	66.988	92.119	27%	73%
2003	27.658	57.199	84.857	33%	67%
2004	29.684	47.556	77.240	38%	62%
2005	31.011	38.954	69.965	44%	56%
2006	31.682	36.033	67.715	47%	53%
2007	31.775	33.319	65.094	49%	51%
2008	31.314	30.600	61.914	51%	49%
2009	30.356	28.085	58.441	52%	48%
2010	28.846	25.537	54.383	53%	47%
Total Período	306.930	662.762	969.692	32%	68%

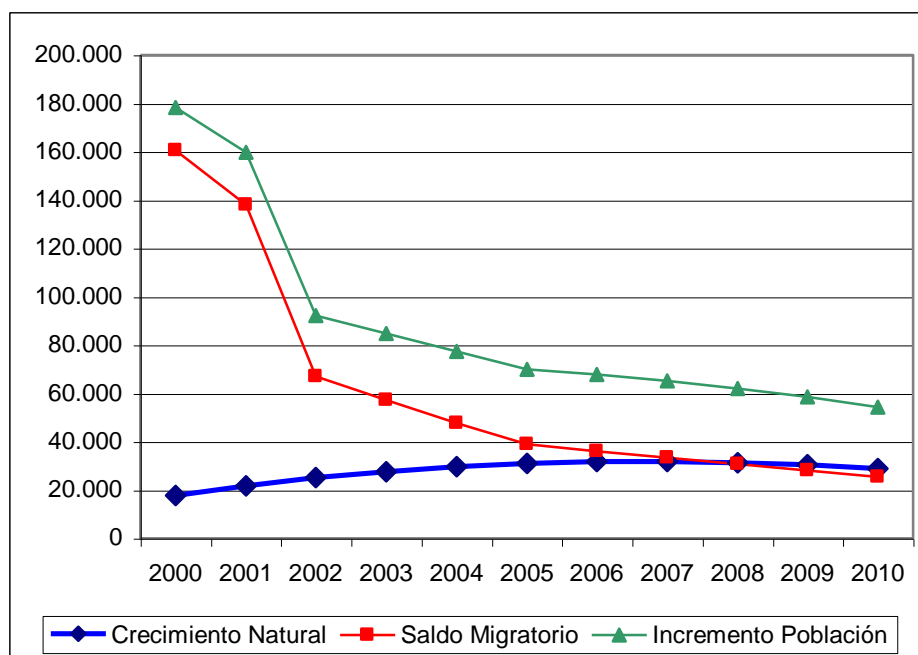
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la web del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

La intensidad de la entrada de inmigrantes en la Comunidad de Madrid se ha ido atenuando de forma ostensible en estas nuevas proyecciones. Esto se puede observar por la evolución de las cifras absolutas de inmigrantes extranjeros, y también por la evolución que muestra el saldo migratorio en el crecimiento total de la población proyectada.

Es interesante analizar este fenómeno, pues la reducción se explica por la confluencia de dos fenómenos conjuntos, por un lado la reducción efectiva del número de inmigrantes extranjeros que lleva a que el saldo migratorio pase de representar el 90% del crecimiento de la población en el año 2000 hasta solo el 47% al final del período. Pero también, por los efectos que esta población tiene en la propia estructura demográfica de la Comunidad. Esto es así porque las cohortes de inmigrantes son jóvenes como lo demuestra la Encuesta de Variaciones Residenciales que les asigna una edad media de 28 años a los hombres y de 27 a las mujeres.

Ambos factores tendrían gran capacidad de influencia sobre la estructura poblacional, por la entrada de personas jóvenes en edad fecunda y en edad nupcial. Justo, dos factores que tienen una estrecha relación con los procesos de formación de nuevos hogares que constituyen la base actual de la formación de necesidades residenciales en la Comunidad de Madrid.

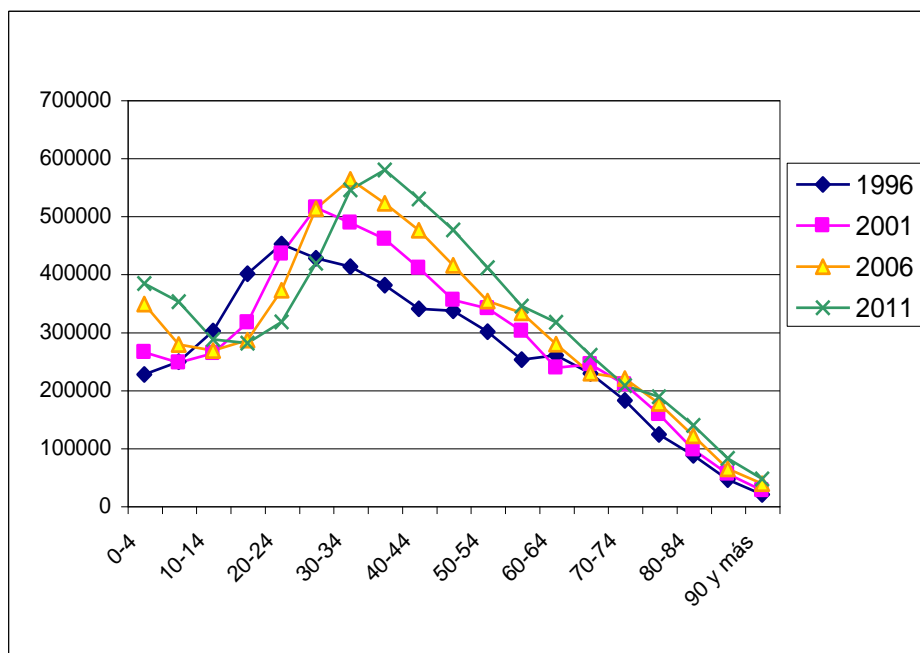
Gráfico 11 Saldo natural, saldo migratorio y crecimiento poblacional proyectado



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

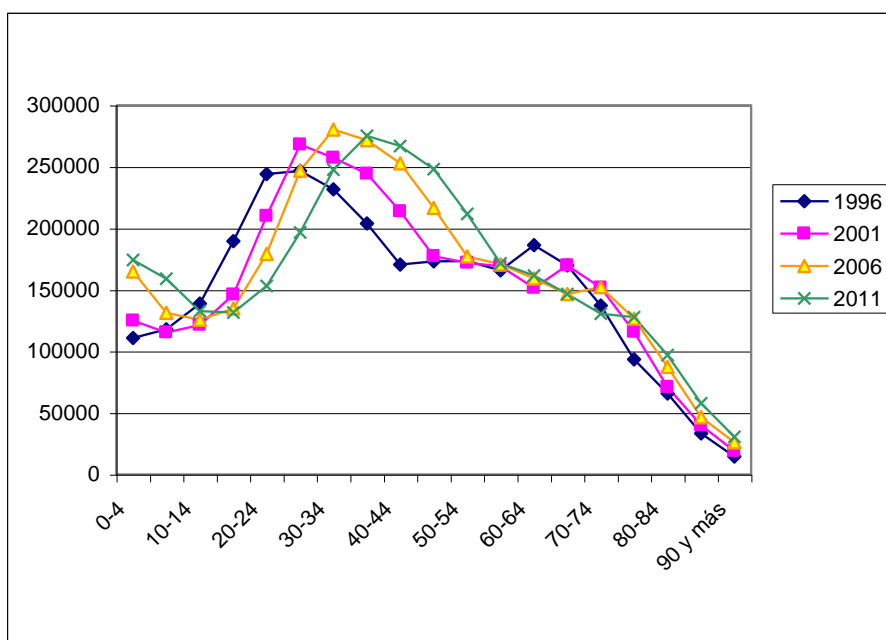
Este proceso se ve claramente al final del período que se está considerando, cuando los niveles mayores de crecimiento natural se encuentran al final del período, es decir, justo cuando la inmigración es menor y se está bajo el posible efecto de un aumento de los nacimientos derivado de la ingente entrada anterior de inmigrantes. Tanto es así que en los tres últimos años de la proyección, el crecimiento global de la población de la Comunidad de Madrid ya no es debido principalmente al saldo migratorio, sino que es el crecimiento natural el que toma protagonismo tras quince años en los que el agente principal del crecimiento poblacional de la Comunidad de Madrid deberá ser el saldo migratorio.

Gráfico 12 Evolución de la población de la Comunidad de Madrid por edad.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Padrón de 1996, Censo 2001 y proyecciones del Instituto de Estadística de la CM.

Gráfico 13. Evolución de la población del Municipio de Madrid 1996-2011 por edad



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Padrón de 1996, Censo 2001 y proyecciones del Instituto de Estadística de la CM.

Los efectos de la inmigración extranjera también se pueden observar en la estructura de edad de las poblaciones proyectadas. Estas poblaciones se sitúan en los grupos juveniles al

inicio del período de la proyección, y van avanzando en los grupos sucesivos según transcurre el tiempo. Las generaciones en las que se incorpora esta población son las más numerosas, pues se añaden a los jóvenes nacidos en todo el período del baby-boom. Son además estas generaciones las que constituyen la base del proceso de formación de nuevos hogares, y por tanto, constituyen el potencial básico de las necesidades de vivienda. Una hipótesis fundamental que subyace en esta proyección es la de una elevada permanencia de los grupos inmigrantes, cuestión de enorme importancia para estimar y evaluar el potencial de sus necesidades residenciales y sociales. La permanencia suele ser una compleja decisión, aunque parece ser que el proceso migratorio el reagrupamiento familiar constituye un factor primordial. El reagrupamiento familiar puede constituir en un elemento de crecimiento, al menos de la estructura de población, aunque no está tan claro, al menos en un primer momento, que lo sea de la estructura de hogares.

Tabla 32. Proyección de la población de la Comunidad de Madrid por sexo.

	Total	Hombres	Mujeres
2000	5.190.911	2.494.887	2.696.024
2001	5.369.251	2.581.808	2.787.443
2002	5.528.894	2.659.650	2.869.244
2003	5.621.025	2.703.004	2.918.021
2004	5.705.894	2.743.045	2.962.849
2005	5.783.146	2.779.578	3.003.568
2006	5.853.123	2.812.734	3.040.389
2007	5.920.852	2.844.837	3.076.015
2008	5.985.957	2.875.675	3.110.282
2009	6.047.885	2.905.002	3.142.883
2010	6.106.335	2.932.631	3.173.704
2011	6.160.729	2.958.309	3.202.421

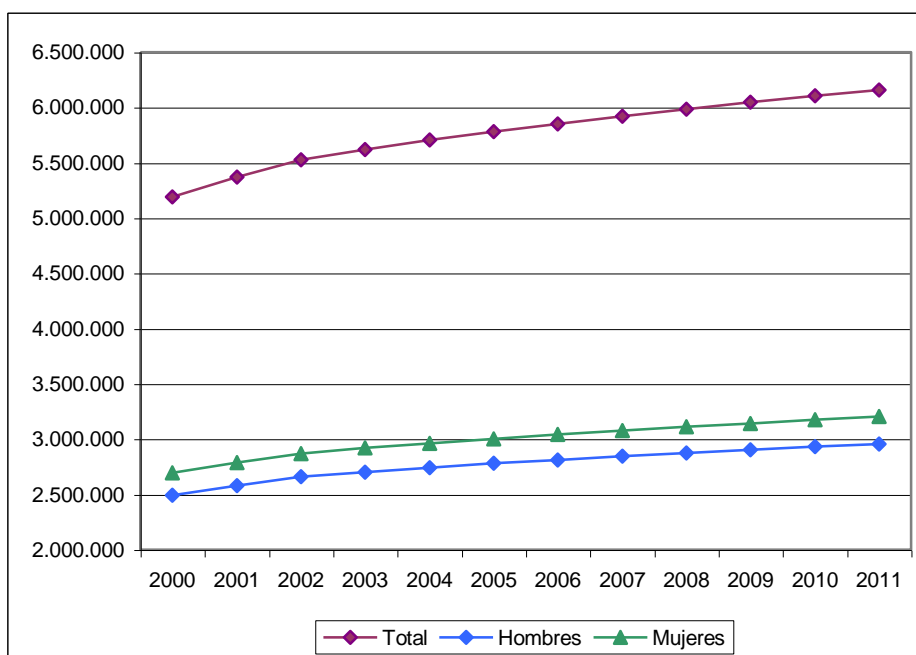
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la Web del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

Resulta también interesante observar cómo la curva de los gráficos anteriores para el año 2006 y 2011, presenta diferentes incrementos dependiendo de la edad, lo que nos hace ver, de forma casi automática, dónde se va a producir el aumento poblacional global de la región al final del período, que es sobre todo en los primeros años de vida y en las edades intermedias. En los primeros años, se explicaría por la mayor fecundidad en términos

absolutos y relativos que parecen tener los nuevos grupos aumentado por el mayor número de efectivos en edad de procrear; y el aumento de población de los que sobrepasan los 40 años, sería el efecto de la llegada a esta edad de las generaciones más numerosas que en los diez o quince años previos experimentaron una fuerte inmigración.

El resultado final para el año 2011 es una población proyectada de 6.160.729 habitantes. Esta población supone un incremento de más de 790.000 habitantes respecto a la población madrileña del año 2001, lo que supondrá un crecimiento de más de 79.000 habitantes cada año del período.

Gráfico 14 Proyección de la población de la Comunidad de Madrid por sexo.



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

3.3. La proyección de hogares

Una vez establecido el margen general de crecimiento demográfico de la Comunidad de Madrid hasta el año 2011, se debe analizar las implicaciones que este incremento puede tener para su estructura de hogares. Ya se ha argumentado que las necesidades de vivienda son una función de distintos factores y procesos entre los que destaca la evolución de sus hogares. Los hogares son las unidades convivenciales en las que se autoorganiza su población para la vida cotidiana. En este sentido, las necesidades de vivienda estarán determinadas en gran medida por la forma en que esta población se constituye en hogares, y la evolución que los mismos

pueden tener a lo largo del período analizado. La base de una evaluación demográfica de las necesidades de vivienda reside siempre en la capacidad de prever cómo pueden evolucionar estas estructuras de convivencia. Es interesante recordar que los hogares además de aumentar su número, se transforman a lo largo de su ciclo vital. La forma de solucionar las necesidades de vivienda depende no solamente del número de hogares que existen, sino también del momento de su ciclo de evolución.

El método de las Tasas de Jefatura base de las proyecciones

Existen distintas formas y métodos para calcular la evolución del número de hogares, aunque posiblemente el más empleado sea el método de las tasas de jefatura. Este método se basa en el establecimiento de un representante en cada hogar que se calcula para cada edad y sexo. Globalmente, esta tasa de jefatura expresa la probabilidad que tiene una cohorte de población de constituir hogares.

Las tasas de jefatura, se calculan a partir de lo que se denomina cabeza de familia, aunque en el último censo se ha sustituido este concepto por el de “pivote”. En Censos anteriores, solo podía haber un cabeza de familia en cada hogar. Normalmente esta persona era asignada por los propios entrevistados, lo que condicionaba su división entre los dos sexos. La mayoría eran varones, aunque las mujeres aumentaban en las edades más avanzadas. La tasa global de jefatura indicaría la proporción de personas de cada segmento de edad que son cabezas de familia.

La proyección de hogares que se ha realizado se ha basado en este método. Para ello, se han tomado como años de referencia 1991 y 1996. Se han calculado las tasas de jefatura en estos dos años, y se ha calculado su evolución en cada grupo de edad y sexo. En un primer momento, el cálculo de la tasa de jefatura en el año 2001 se ha obtenido a partir de la evolución de lo sucedido entre 1991 y 1996, es decir, que las tendencias de este período se han proyectado dándoles continuidad hasta el año 2001. Una vez calculadas las tasas, se han aplicado a la población del año 2001 con lo que se ha obtenido el número de hogares en cada grupo de edad, y su sumatorio ha permitido calcular el total de hogares proyectados para el año 2001. Una vez calculadas estas tasas, y dado que el número total de hogares del Censo del 2001 para la Comunidad de Madrid estaba disponible, se han recalculado para ajustar las tasas de jefatura¹² obtenidas tras la proyección con los datos de hogares obtenidos mediante los datos censales que proporciona el Instituto Nacional de Estadística. De esta manera, se han

¹² Sus resultados han sido corregidos desde la proyección de las tendencias del período anterior, aplicando una corrección estructural, hasta alcanzar los resultados globales del número de hogares que plantea los resultados provisionales del Censo de Población del año 2001.

corregido las tendencias que en principio se habían proyectado, adaptándolas a la realidad del proceso de formación de nuevos hogares y de sus estructuras en el año 2001.

Tabla 33. Evolución de la Tasa de Jefatura (1991-2001)

	Hogares			Tasas de Jefatura		
	1991	1996	2001	1991	1996	2001
	1.534.362	1.626.434	1.885.817	30,70	32,38	34,77
Menos de 20	1.630	1.416	1.388	0,117	0,120	0,127
20-24	22.763	14.683	9.104	5,19	3,25	2,09
25-29	93.978	77.372	77.569	22,35	18,11	15,09
30-34	153.590	152.119	172.029	39,89	36,89	35,24
35-39	158.433	173.843	214.847	46,47	45,66	46,72
40-44	169.686	167.719	210.791	49,75	49,39	51,42
45-49	157.600	173.475	189.251	51,73	51,60	53,29
50-54	140.227	160.008	185.540	53,20	53,29	54,50
55-59	150.731	138.243	168.697	55,21	54,78	55,96
60-64	141.968	147.362	137.001	57,37	56,70	57,49
65-69	122.391	135.051	147.146	59,98	59,22	60,25
70 o más	221.365	285.143	372.454	57,67	62,35	68,19

Fuente: INE y elaboración propia.

La evolución de las tasas de jefatura desde 1991 hasta 2001 permite verificar la forma en la que los cambios demográficos están afectando a los procesos de formación y desaparición de hogares. Hay unos segmentos de edad, los comprendidos entre los 40 y los 64 años en los que apenas se ha experimentando ningún cambio. Existe una continuidad en estos grupos, que vendría explicada por la permanencia del modelo familiar en nuestra sociedad. Las diferencias estarían determinadas más por un problema de calendario que de intensidad. Esto indicaría, que la probabilidad final que tiene cualquier generación de constituir sus propios hogares avanzaría hasta algo más de un 50% en las edades comprendidas entre 40 y 50 años. Estos años marcaría el momento en el que la capacidad de formación de hogares de cada generación ha llegado al máximo dentro del modelo de hogar nuclear. Hay que tener en cuenta que las tasas pueden superar el 50%, porque no todo los integrantes de una generación acaban formando una pareja. Hay un porcentaje, en torno al 10% de celibato definitivo lo que

explicaría por qué a estas edades se supera ese límite del 50%, que se correspondería con una situación en la que todos están casados.

Gráfico 15. Evolución de las Tasas de Jefatura

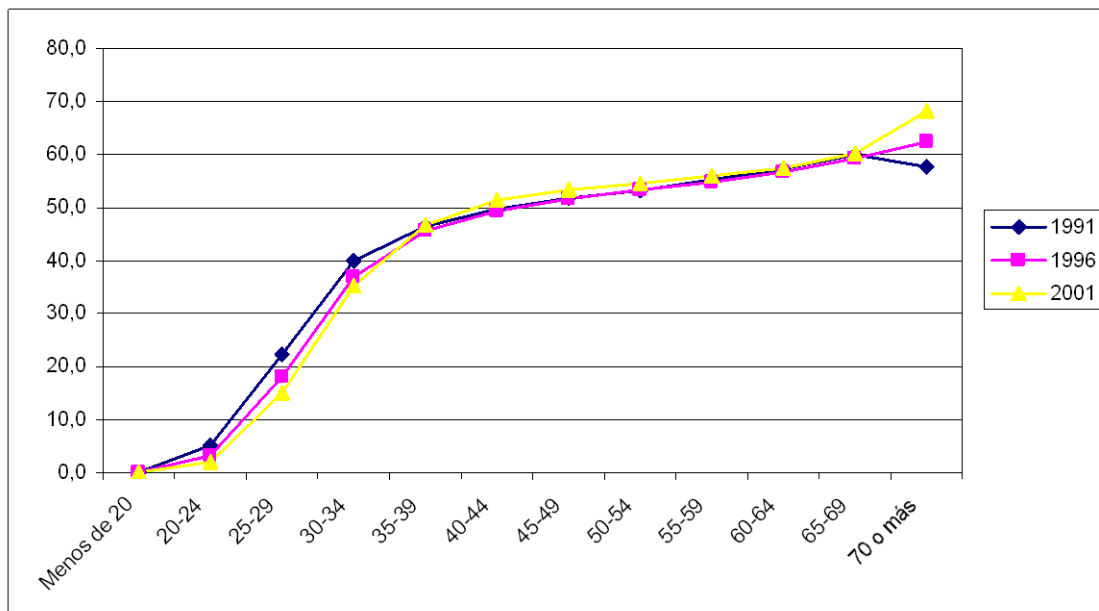
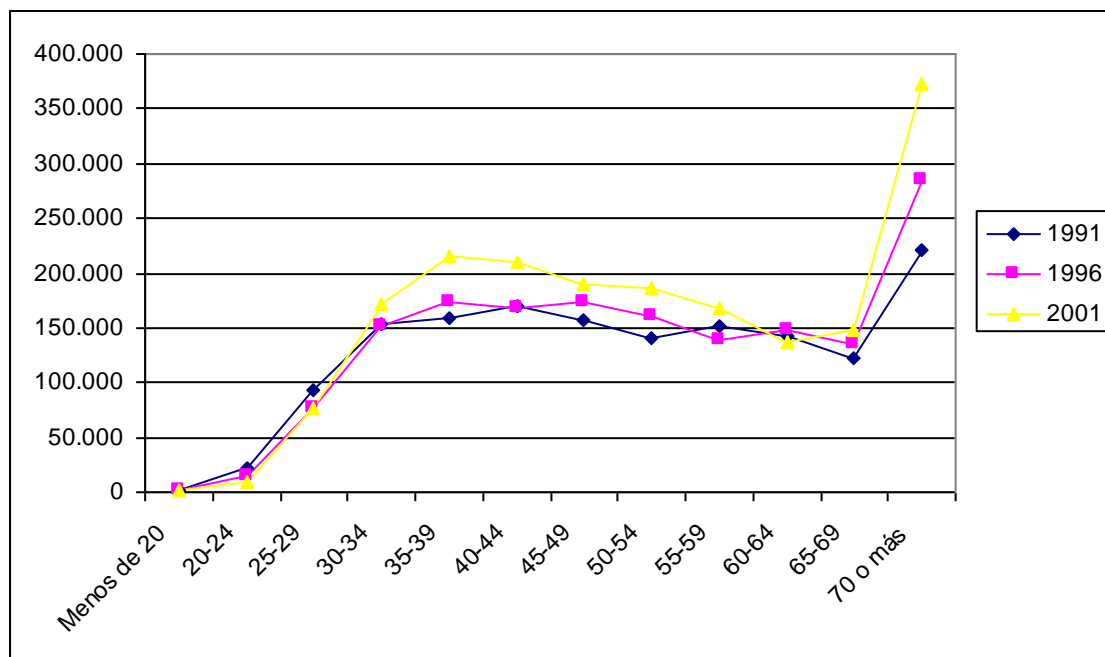


Gráfico 16. Evolución del número de hogares.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Instituto de Estadística de la CM

A partir de los cincuenta años se produce un aumento progresivo de la tasa de jefatura hasta alcanzar niveles superiores al 60% en las edades más avanzadas. Es precisamente en estos grupos en donde se han producido los cambios más visibles. La tendencia indica que lo que está sucediendo es que personas que no eran consideradas como cabeza de hogar pasan a serlo; proceso que podría ser explicado por la continuidad de los hogares a pesar de que una parte de sus miembros fallezcan. Esto se puede observar en la evolución de las tasas de jefatura femeninas, sobre todo en el grupo de 70 y más años que es el período que más intensamente ha evolucionado en los últimos años. Es decir, en estos grupos, el potencial de los hogares aumenta precisamente porque se incrementa de forma considerable el número de los hogares unipersonales que forman estas personas una vez que fallece uno de los miembros del hogar. Mientras que en los grupos de edad anteriores, la tasa se divide entre dos, porque o bien el varón o bien la mujer es el jefe de hogar. Cuando avanza la edad, esta división no se realiza ya que se camina hacía un modelo de hogar dominado por las estructuras unipersonales.

La evolución de las tasas también ha afectado de forma muy considerable a los jóvenes, especialmente a los grupos situados entre 25 y 39 años. La reducción ha sido muy considerable en toda la década, lo que quiere decir que ha disminuido la probabilidad global de que un joven se convierta en cabeza de familia, constituyendo su propio hogar. Esta evolución confirmaría la evolución ascendente de las edades medias de emancipación y de matrimonio que se han obtenido con otras fuentes.

Sin embargo, hay algo que se escapa a este primer análisis y que puede distorsionar los resultados en el futuro. Dentro del colectivo de jóvenes, la presencia de inmigrantes es cada vez mayor. Esto se nota especialmente en las propias proyecciones de población, donde se produce un crecimiento muy intenso de estas cohortes generacionales, desde el inicio del período de la proyección hasta su final. Estos jóvenes provienen de otros países en los que existen otros modelos de emancipación, aunque de cara a la forma en que han sido censados existen muchísimas dudas. El hecho de que el tamaño de su hogar sea tan elevado, y su reciente entrada en Madrid, puede hacer pensar en una realidad muy compleja y en cierta medida irreal. Es muy posible que una gran mayoría de estos jóvenes se encuentren en una etapa incipiente de su proceso migratorio, por lo que es muy probable que estén viviendo con otros compatriotas formando hogares extensos sin ningún núcleo familiar. Aunque también es cierto, que una parte de estos jóvenes pueden ser la avanzadilla de redes familiares que se estén integrando en la realidad madrileña. En estos casos es muy posible que aparezcan ya emancipados, aunque los hogares que forman tengan todavía un carácter provisional.

En un momento tan incipiente en el proceso migratorio, es muy difícil proyectar lo que puede pasar, y también es bastante dudoso que se aplique a este colectivo las mismas tasas de

jefatura que tienen los jóvenes madrileños. En cualquier caso, lo que parece que expresan los datos es que se ha producido una gran agrupación de los efectivos migratorios juveniles en hogares que pueden ser provisionales, y que están constituidos por un gran número de personas. En este caso, la tasa de jefatura expresaría una respuesta coyuntural, más que un comportamiento estructural como parece ser el caso de los jóvenes madrileños.

Las tendencias en el proceso de emancipación de los jóvenes: continuidad y cambio

El análisis de la emancipación¹³ confirma que la mayor parte de los jóvenes (15 a 39 años) no está emancipado¹⁴, es decir, que no son cabeza de familia ni ha constituido un hogar aunque esté enclavado todavía en el hogar paterno. La proporción de emancipados va creciendo según se avanza en las edades, antes de 25 años apenas alcanza el 5% la proporción de jóvenes emancipados, entre los 25 y 29 años es una cuarta parte (25%), algo más de la mitad entre los 30 y los 34 (59%) y casi la totalidad entre los 35 y los 39 (81%).

Tabla 34. Proporción de jóvenes emancipados y no emancipados en cada grupo de edad. Año 2002.

edad	Emancipados	No Emancipados
15 a 19 años	1,0	99,0
20 a 24 años	5,3	94,7
25 a 29 años	24,7	75,3
30 a 34 años	58,5	41,5
35 a 39 años	80,9	19,1
Total	33,6	66,4

Fuente: Explotación propia de la Encuesta de Población Activa

¹³ Este análisis se ha realizado a través de una explotación propia de la Encuesta de Población Activa.

¹⁴ Se considera “emancipado” a todo aquel joven que bien vive de manera independiente en otro hogar distinto del de sus padres o bien que convive con ellos como hijo con su cónyuge y sus hijos, si existen o no.

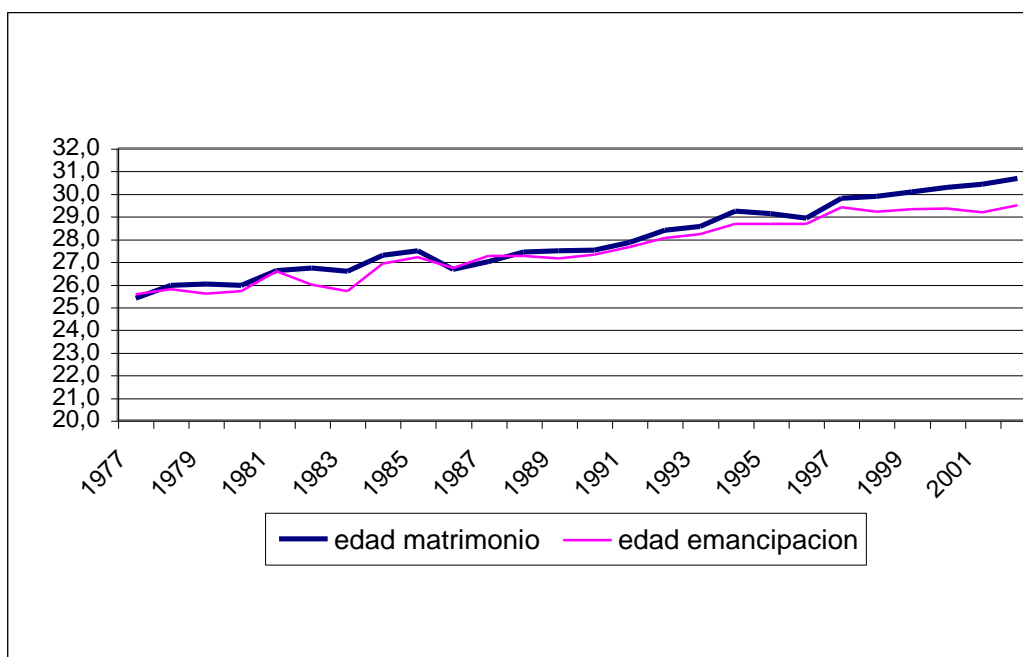
Separación entre las edades medias de emancipación y de matrimonio

Sin embargo, es curioso observar cómo actualmente parece no existir coincidencia entre la edad media de emancipación y la edad media de matrimonio, y aunque la diferencia es pequeña resulta al menos algo novedoso. Durante muchos años existía una gran conexión entre estas dos edades, de tal manera que la edad de matrimonio se correspondía casi exactamente con la edad de la emancipación de los jóvenes. Con pequeñas alteraciones, que posiblemente tengan más que ver con distorsiones de la muestra de la Encuesta de Población Activa, estas dos edades apenas se diferenciaban en 0,2 puntos. Esta continuidad parece que se quiebra a partir del año 1998, incluso es muy posible que un poco antes. A partir de este período se empieza a producir una cierta separación que llega a superar en el año 2001 y 2002, el año de diferencia. También, aunque tal vez de manera menos clara se produce una cierta estabilización en la edad de emancipación, cuestión que no sucede con la edad de matrimonio que sigue subiendo hasta alcanzar los 30,7 años en la actualidad.

Tabla 35. Edad media al matrimonio y de emancipación. Comunidad de Madrid 1990-2002

Años	Edad matrimonio	Edad emancipación	Diferencia
1990	27,5	27,3	0,2
1991	27,8	27,7	0,2
1992	28,4	28,0	0,3
1993	28,6	28,2	0,3
1994	29,2	28,7	0,6
1995	29,1	28,7	0,4
1996	28,9	28,7	0,2
1997	29,8	29,4	0,4
1998	29,9	29,2	0,7
1999	30,1	29,3	0,7
2000	30,3	29,4	0,9
2001	30,4	29,2	1,3
2002	30,7	29,5	1,2

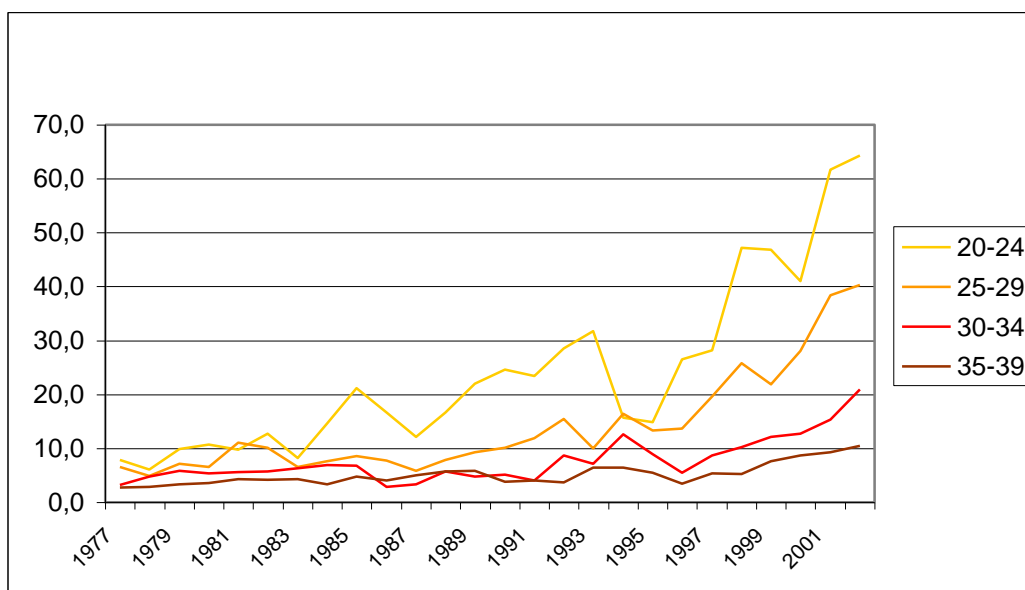
Fuente: Explotación propia de la Encuesta de Población Activa (1975-2002).

Gráfico 17 Evolución de la edad media de emancipación y del matrimonio. Comunidad de Madrid 1977-2002

Fuente: Encuesta de Población Activa, elaboración propia.

Aunque todavía es pronto para confirmar el alcance de este proceso, no cabe duda que introduce el interrogante de si realmente lo observado puede considerarse como una tendencia que traspase lo coyuntural. Además, habría que hablar de dos cuestiones relacionadas, la primera llevaría establecer una tendencia de aumento de la soltería que conllevaría un fenómeno en el que se produce una cierta ruptura entre la emancipación y el matrimonio. En sí, esto no modificaría la tasa de jefatura, pues el problema básico sería de calendario ya que de una manera u otra el potencial de formación de hogares de una generación de jóvenes acaba desarrollándose. En este caso, tal vez se pueda definir una nueva tendencia en el sentido de que los emancipados que no se casan lo hacen a edad más temprana, lo cual podría repercutir en la edad de emancipación con lo que se adelantaría el calendario de la tasa de jefatura, siendo mayor en los grupos juveniles, y rompiendo por tanto la tendencia que se viene reflejando en los últimos años.

Desde 1995 se puede observar un cambio de tendencia en los grupos de jóvenes de 20-24 años y de 25-29 que conlleva el aumento de la proporción de soltería de los emancipados. Sin embargo, este cambio es mucho menor en los jóvenes de 30-34 años y de 35-39, aunque en los últimos años se ha superado en estas edades la proporción del 10%. Aunque en términos globales la repercusión de este cambio sobre el total de los jóvenes no es muy grande, dado que los jóvenes que se emancipan a estas edades son muy pocos, no cabe duda que puede reflejar que algo está cambiando dentro de los jóvenes, aunque esto no signifique necesariamente que se tenga que reflejar en sus edades de emancipación.

Gráfico 18 Evolución de las proporciones de soltería de los emancipados, 1977-2002

Fuente: Encuesta de Población Activa, elaboración propia.

Hay que tener en cuenta que entre 1996 y el año 2002, la proporción de emancipados entre los grupos de jóvenes de 25 y 29 años se reduce en medio punto hasta situarse en el 24,7%, y en el grupo de 30-34 años la reducción es mayor hasta situarse en el 58,5%. Solamente en el grupo de los más jóvenes, es decir entre 20 a 24 años la Encuesta de Población Activa refleja un aumento de la proporción de emancipados entre 1996 y el año 2002, que pasa del 3,4% hasta el 5,3%. Sin embargo, estas últimas cifras deben analizarse con precaución porque los casos obtenidos en la Encuesta son muy reducidos.

Los escenarios de la proyección: tendencias diferenciadas en el proceso de emancipación

Por tanto, aunque no está todavía claro, se podría plantear en relación con la emancipación, tres posibilidades de proyección. La primera, vendría marcada por una continuidad en las tendencias actuales, que se seguirían desarrollando en la próxima década. Este escenario seguiría implicando un retraso en la edad media de emancipación y una demora en el calendario que los jóvenes madrileños están desarrollando en el proceso de independencia residencial.

La segunda, por el contrario, reflejaría una estabilidad en el modelo actual que produciría una cierta continuidad en el calendario de la emancipación. Las tasas de jefatura de los jóvenes se mantendrían en sus niveles actuales, lo que produciría una cierta estabilización en el proceso y en el calendario de la emancipación.

Por último, la tercera posibilidad partiría de la hipótesis de que se está empezando a producir un cierto cambio en el modelo de emancipación que llevaría consigo una cierta bajada de la edad en la que los jóvenes inician este proceso. La reducción de la edad de emancipación, supone un adelanto en el calendario y un incremento del volumen de hogares formados por jóvenes, es decir las tasas de jefatura de las edades más jóvenes según este supuesto debieran ser mayores.

Tabla 36 Proyección de Hogares por el método de la Tasa de Jefatura, base escenario primero.

	HOGARES			Tasas de Jefatura		
	2001	2006	2011	2001	2006	2011
Menos de 20	1.388	1.584	1.931	0,127	0,134	0,148
20-24	9.104	5.026	1.808	2,09	1,35	0,57
25-29	77.569	63.906	35.991	15,09	12,47	8,61
30-34	172.029	187.332	161.071	35,24	33,26	29,55
35-39	214.847	246.673	277.386	46,72	47,28	47,91
40-44	210.791	252.822	295.972	51,42	53,19	55,95
45-49	189.251	228.987	277.594	53,29	55,21	58,33
50-54	185.540	195.586	235.642	54,50	55,35	57,41
55-59	168.697	185.845	191.512	55,96	55,87	55,56
60-64	137.001	158.924	174.309	57,49	56,94	55,05
65-69	147.146	135.904	149.861	60,25	59,43	57,72
70 o más	372.454	445.368	508.956	68,19	71,78	76,83
TOTAL	1.885.817	2.107.955	2.312.033			

Fuente: Elaboración Propia.

Tabla 37 Proyección de Hogares por el método de la Tasa de Jefatura, base escenario segundo. Estabilidad Tasas.

	HOGARES			Tasas de Jefatura		
	2001	2006	2011	2001	2006	2011
Menos de 20	1.388	1.502	1.658	0,127	0,127	0,127
20-24	9.104	7.771	6.637	2,09	2,09	2,09
25-29	77.569	76.880	62.656	15,09	15,00	14,99
30-34	172.029	198.280	190.934	35,24	35,21	35,03
35-39	214.847	246.673	277.386	46,72	47,28	47,91
40-44	210.791	252.822	295.972	51,42	53,19	55,95
45-49	189.251	228.987	277.594	53,29	55,21	58,33
50-54	185.540	195.586	235.642	54,50	55,35	57,41
55-59	168.697	185.845	191.512	55,96	55,87	55,56
60-64	137.001	158.924	174.309	57,49	56,94	55,05
65-69	147.146	135.904	149.861	60,25	59,43	57,72
70 o más	372.454	445.368	508.956	68,19	71,78	76,83
TOTAL	1.885.817	2.134.540	2.373.118			

Fuente: Elaboración Propia.

Tabla 38 Proyección de Hogares por el método de la Tasa de Jefatura, base escenario segundo. Inversión de la evolución de las tasas.

	HOGARES			Tasas de Jefatura		
	2001	2006	2011	2001	2006	2011
Menos de 20	1.388	1.420	1.523	0,127	0,120	0,117
20-24	9.104	12.041	16.431	2,09	3,24	5,18
25-29	77.569	92.493	93.295	15,09	18,05	22,31
30-34	172.029	209.903	220.169	35,24	37,27	40,40
35-39	214.847	246.673	277.386	46,72	47,28	47,91
40-44	210.791	252.822	295.972	51,42	53,19	55,95
45-49	189.251	228.987	277.594	53,29	55,21	58,33
50-54	185.540	195.586	235.642	54,50	55,35	57,41
55-59	168.697	185.845	191.512	55,96	55,87	55,56
60-64	137.001	158.924	174.309	57,49	56,94	55,05
65-69	147.146	135.904	149.861	60,25	59,43	57,72
70 o más	372.454	445.368	508.956	68,19	71,78	76,83
TOTAL	1.885.817	2.165.964	2.442.650			

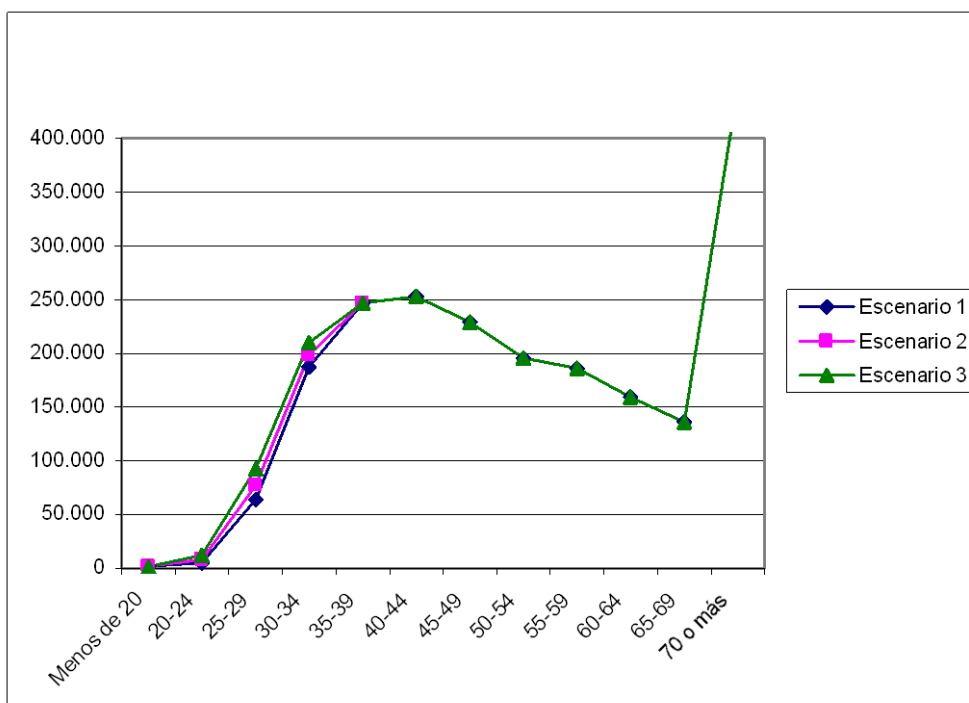
Fuente: Elaboración Propia.

En función de estas tres posibilidades en el proceso de emancipación de los jóvenes se han dibujado tres posibles escenarios para elaborar las proyecciones de hogares para el período 2006 y 2011.

Los supuestos utilizados en los tres escenarios de las proyecciones

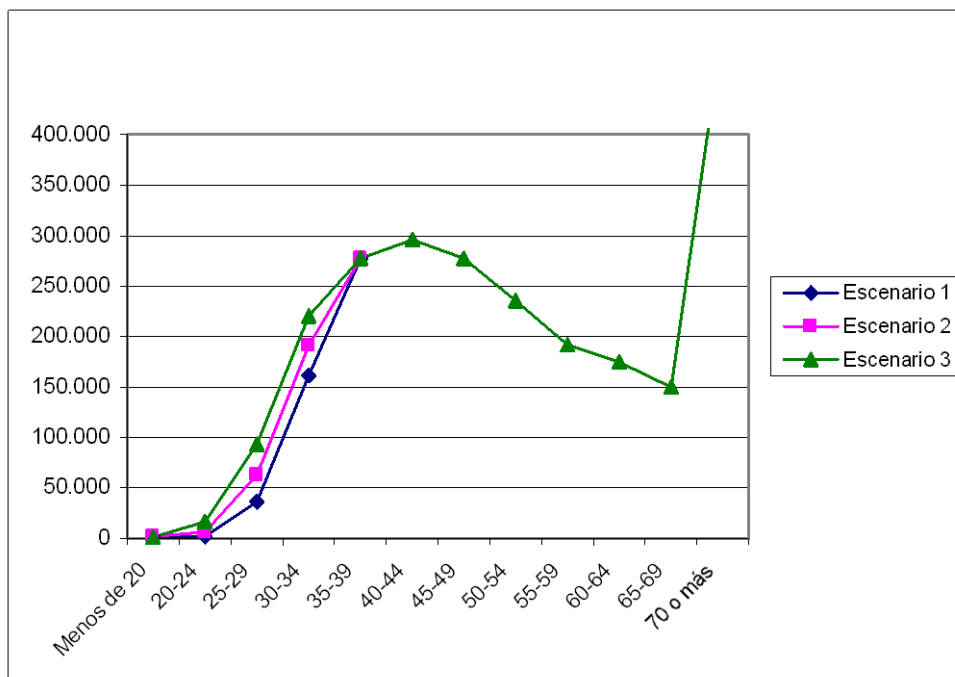
El primer escenario sería el resultante del propio método de proyección que vendría a prolongar hasta el 2011 la tendencia experimentada por las tasas de jefatura entre 1991 y 2001. En el segundo escenario el razonamiento seguido ha sido el de mantener las tasas de jefatura obtenidas para el 2001 en los grupos de edad de menos de 20 años, de 20 a 24, de 25 a 29 y de 30 a 34, para los años 2006 y 2011, y por último, el tercer escenario plantea una evolución de las tasas de jefatura contraria a la experimentada entre el periodo 1991 y 2001, de forma que el año 2001 sea un punto de inflexión en el que se invierte la tendencia de decrecimiento de las tasas por una de incremento, en parte propiciada por un descenso de la edad de emancipación que hace que se formen más hogares encabezados por jóvenes.

Gráfico 19 Proyección de hogares para el 2006 según los distintos escenarios.



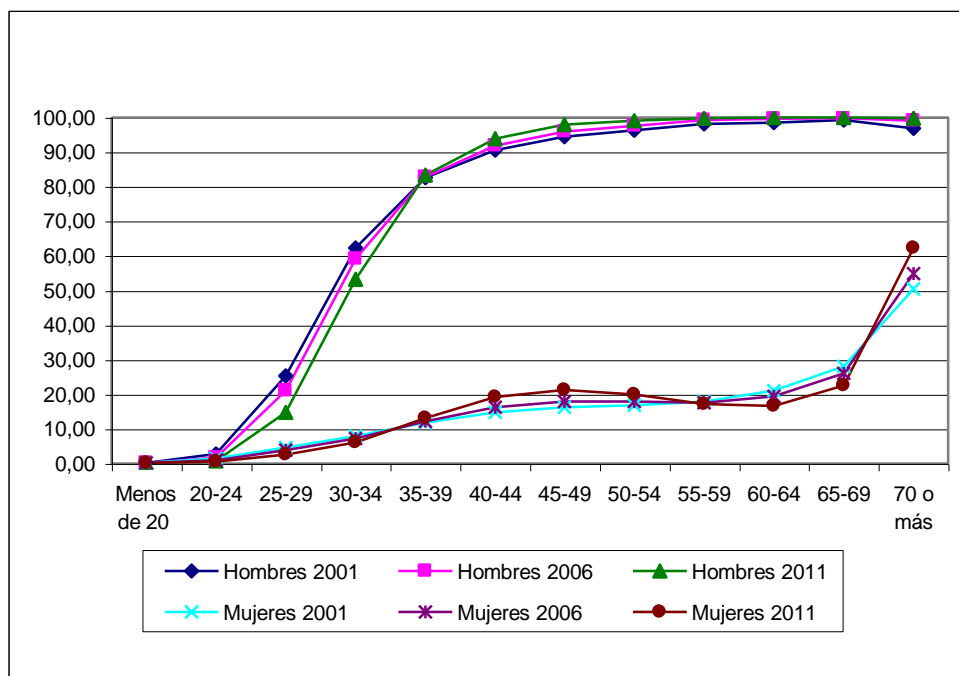
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 20 Proyección de hogares para el 2011 según los distintos escenarios



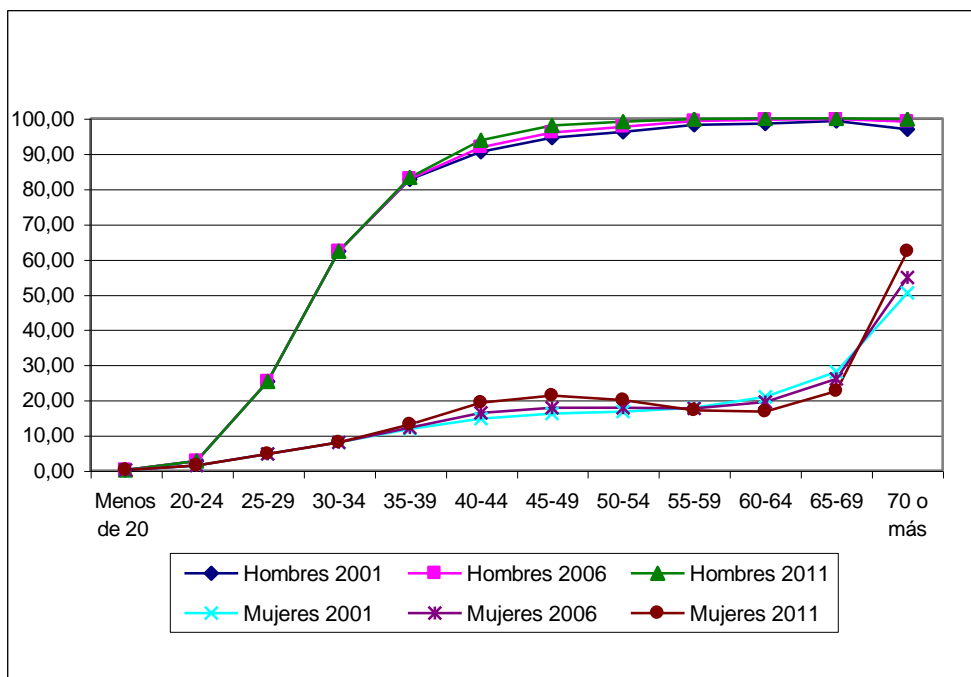
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 21 Tasas de Jefatura para el primer escenario (tendencia)



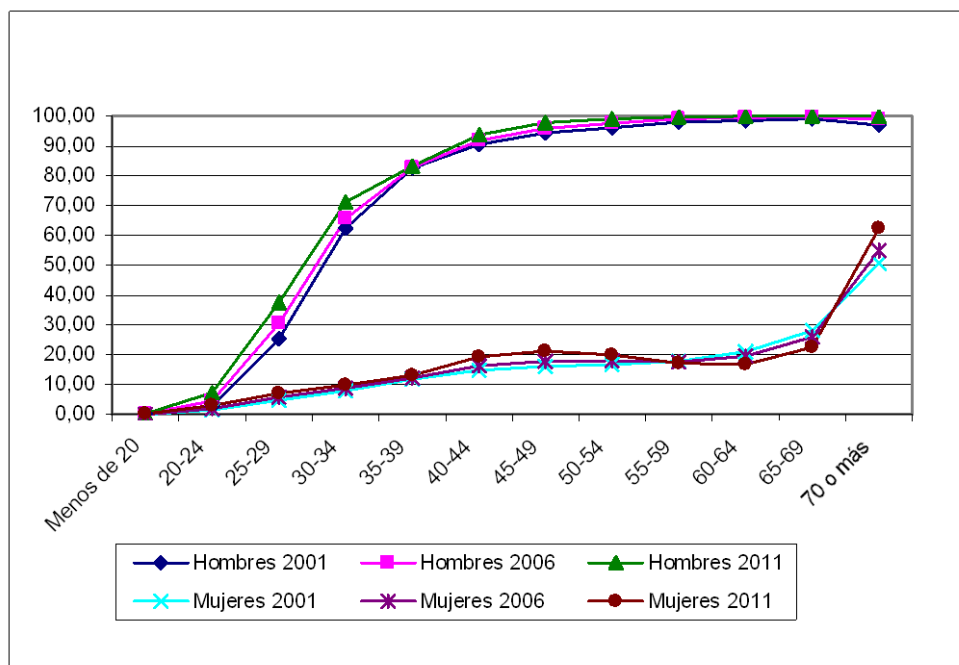
Fuente: Elaboración propia

Gráfico 22 Tasas de Jefatura para el segundo escenario (estabilidad tasas)



Fuente: Elaboración propia

Gráfico 23 Tasas de Jefatura para el tercer escenario (2001 como punto de inflexión)



Fuente: Elaboración propia

En los tres escenarios se ha mantenido para el 2006 y 2011 las tasas de jefatura del resto de edades, pues se ha considerado que lo lógico es pensar que en estos momentos se ha alcanzado en gran medida el modelo final, tal vez la única matización habría que hacerla con

los grupos de edades más avanzadas, aunque en estos momentos su tasa ya es muy elevada, por lo que ha parecido conveniente mantenerla estable.

Las proyecciones prolongan el crecimiento de los hogares

A continuación se presentan los resultados para el conjunto de la Comunidad de Madrid, y posteriormente los saldos interanuales correspondientes a los dos períodos quinquenales de la proyección.

Tabla 39 Hogares proyectados en la Comunidad de Madrid entre 2001 y 2011, según los distintos escenarios de proyección.

Saldos Totales	Escenario 1 (Tendencia)	Escenario 2 (Estabilidad)	Escenario 3 (Inflexión)
Año 2001	1.885.817	1.885.817	1.885.817
Año 2006	2.107.955	2.134.540	2.165.964
Año 2011	2.312.033	2.373.118	2.442.650

Fuente : Elaboración propia a partir de las proyecciones de población y hogares para la Comunidad de Madrid realizada por el Instituto de Demografía

El modelo que dibujan las proyecciones de hogares mantiene la dinámica de crecimiento que se viene desarrollando en la Comunidad de Madrid en los últimos años. En todos los escenarios el crecimiento en el número de hogares es muy intenso, llevando la estructura global de los hogares hasta volúmenes superiores a las 2.300.000 unidades en el primer escenario y segundo, y hasta casi 2.450.000 en el tercero.

El ritmo de esta evolución es muy estable durante todos los años de la década, aunque se produce un cierto aminoramiento en el segundo quinquenio. A pesar de ello, se mantienen saldos positivos superiores a los 400.000 hogares, llegando hasta 556.000 en el tercer escenario que es el que da un crecimiento mayor. Los saldos interanuales varían para el total del período desde 42.600 hogares hasta 55.680 en el último escenario.

Tabla 40 Saldos de hogares proyectados totales e interanuales por períodos en la Comunidad de Madrid entre 2001 y 2011, según los distintos escenarios de proyección.

Saldos Totales	Escenario 1 (Tendencia)	Escenario 2 (Estabilidad)	Escenario 3 (Inflexión)
2001-2006	222.138	248.723	280.147
2006-2011	204.078	238.578	276.686
Total (2001-2011)	426.216	487.301	556.833
Saldos Interanuales	Escenario 1	Escenario 2	Escenario 3
2001-2006	44.428	49.745	56.029
2006-2011	40.816	47.716	55.337
Total (2001-2011)	42.622	48.730	55.683

Fuente : Elaboración propia a partir de las proyecciones de población y hogares para la Comunidad de Madrid realizada por el Instituto de Demografía

Este crecimiento supone una tasa anual de incremento que varía entre un mínimo del 2,3% anual hasta un máximo del 2,8%. El resultado final es una estructura de hogares que mantiene la pauta de reducción de los tamaños de hogar que se viene produciendo y la lleva hasta niveles que se sitúan en el intervalo que va desde un máximo del 2,66 hasta un mínimo del 2,52. En todos los casos la reducción es menor que la que se ha producido entre 1991 y el año 2001, que ha supuesto un porcentaje total de descenso del 11,9%. Las reducciones proyectadas varían desde un mínimo del 7,6% hasta un máximo del 12,8%.

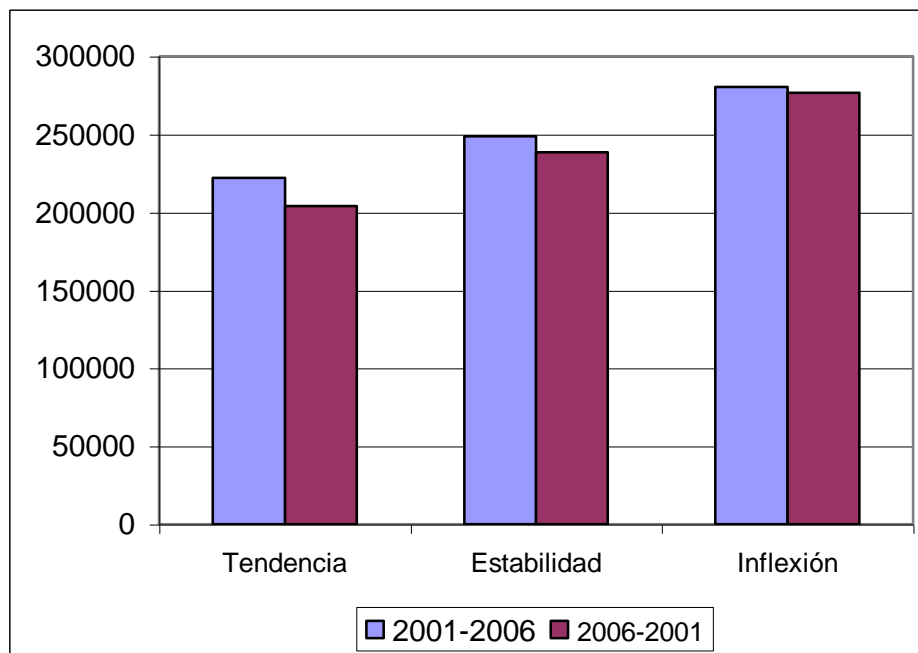
Tabla 41 Saldos de hogares proyectados en la Comunidad de Madrid entre 2001-2011. Saldos totales e interanuales, crecimientos y tamaño del hogar en los escenarios proyectados.

	Escenario 1 (Tendencia)	Escenario 2 (Estabilidad)	Escenario 3 (Inflexión)
Saldos Totales 2001-2011	426.216	487.301	556.833
Saldos Interanuales 2001-2011	42.622	48.730	55.683
%Crecimiento total	22,6	25,8	29,5
%Crecimiento anual	2,3	2,6	2,9
Tamaño Hogar Final	2,66	2,60	2,52

Fuente : Elaboración propia a partir de las proyecciones de población de la Comunidad de Madrid

En cualquier caso, hay que tener en cuenta que estas proyecciones se estructuran sobre dos supuestos de partida: la proyección de población actual, y la proyección de las tasas de jefatura desarrolladas a partir de los tres escenarios diseñados.

Gráfico 24 Saldos de hogares proyectados (2001-2006-2011)



Fuente: Elaboración propia

Por tanto, estas proyecciones deben revisarse continuamente para poder adaptarlas a los comportamientos que pudieran producirse a lo largo de esta década. Esta premisa es siempre importante, aunque debe reforzarse en momentos demográfico como los que se están viviendo en la actualidad. La volatilidad del proceso migratorio y sus componentes principales aconsejan tomar medidas de precaución que conduzcan al desarrollo de procesos de control y revisión permanente de lo proyectado.

Sin embargo, es obvio que estas proyecciones pueden constituir un primer eslabón del debate previo que se debe realizar en cualquier contexto de planificación territorial en el que se trata de diseñar los modelos de crecimiento que se pueden desarrollar en el futuro.

4. EL DESARROLLO RESIDENCIAL

En el primer capítulo se analizó la evolución demográfica de la Comunidad de Madrid en las últimas décadas. Una de las conclusiones más importantes de este estudio ha sido la constatación de que el proceso de descentralización que se inició con la formación del Área Metropolitana madrileña ha continuado con una mayor intensidad que la que había tenido en la década anterior. Los límites de éste Área se han superado, alcanzando municipios que se situaban en su periferia, e incluso en algunos lugares, ha superado las propias fronteras de la Comunidad de Madrid llegando hasta otras capitales de provincia como Guadalajara, y seguramente muy pronto, Toledo y Segovia.

Este proceso se está asentando en el desarrollo de una pauta residencial de movilidad basada en el acceso a promociones de viviendas situadas en los municipios periféricos de las grandes áreas, ya sean en el Territorio Central o en el Territorio Metropolitano, justificada por la búsqueda de mayores estándares de calidad en la vivienda a un precio más asequible. Hipotéticamente, un gran parte de la movilidad residencial que constituye la base del crecimiento demográfico de algunas de las áreas de mayor desarrollo de la Comunidad, se está asentando en la construcción de promociones de viviendas unifamiliares y viviendas situadas en promociones de baja densidad que responden a los nuevos patrones residenciales.

El fenómeno de descentralización demográfica se apoya en un proceso paralelo de desarrollo residencial de los municipios que van a recibir los nuevos flujos de población procedente de otras zonas de la Comunidad de Madrid, que mantienen niveles de concentración urbana y densidad residencial más elevados. En cierta medida se podría plantear la hipótesis de que la construcción de nuevas viviendas, o la recuperación y transformación del parque existente desde usos menos estables, antecede la llegada de poblaciones que se asientan permanentemente en estos municipios.

El desarrollo residencial se convierte de esta manera en un magnífico indicador para detectar los comportamientos que los madrileños están desplegando para ocupar el territorio. La cuestión básica para explicar este fenómeno, tan común en otras grandes áreas urbanas, es la comprensión de cómo se produce la confluencia que parece existir entre los deseos de expansión de algunos municipios y los de una gran parte de los demandantes de vivienda que están dispuestos a perder su capital de localización espacial, a cambio de los beneficios propios de las tipologías unifamiliares.

Por ello, además de contemplar el crecimiento residencial como una variable significativa, se deberá valorar los cambios que se están produciendo en el modelo de ocupación del territorio. El modelo residencial de los madrileños forma parte de los componentes explicativos más importantes que se pueden desarrollar para comprender el proceso de descentralización demográfico y residencial.

4.1. Las pautas expansivas del parque residencial madrileño

A finales del año 2001 había en la Comunidad de Madrid un volumen aproximado 2.497.300 viviendas familiares¹⁵. Estas cifras representaban un incremento absoluto superior a las 574.000 viviendas que habían sido censadas en el año 1991.

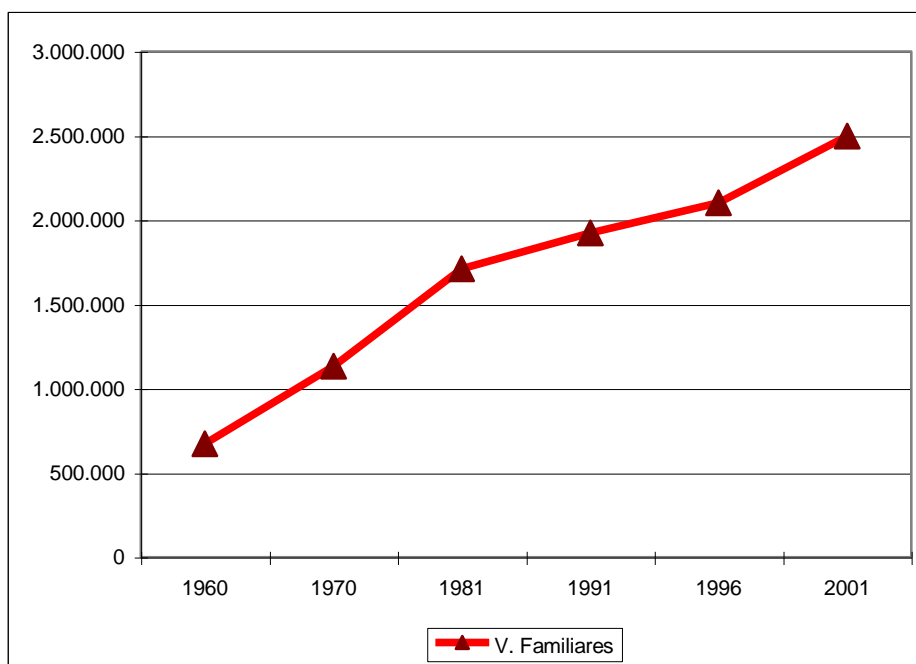
En los últimos 40 años el parque residencial de la Comunidad de Madrid ha cambiado desde un grueso de 671.000 viviendas en el año 1960, hasta casi 2.500.000 en el año 2001. Este crecimiento tan enorme (272,6%) se ha desarrollado en un tiempo relativamente corto, a una media anual de casi 45.000 viviendas. Como es evidente, el modelo territorial madrileño se ha ido perfilando en sus rasgos básicos en este período, constituyéndose como un espacio metropolitano cada vez más extenso, urbanizado y poblado. Hoy en día los límites de este vasto territorio urbano se han extendido a zonas exteriores de la propia Comunidad. Todo parece indicar que se ha superado la fase metropolitana y que se ha entrado en una nueva etapa que algunos autores han denominado como regional metropolitana, por su extensión y configuración espacial.

De esta manera, el desarrollo residencial de la Comunidad de Madrid se ha constituido en un factor esencial para explicar su realidad territorial. Esta evolución ha pasado por distintas fases, de máxima intensidad durante los años sesenta y setenta, de ralentización y freno en la década de los ochenta, y de recuperación y expansión en los años noventa. Cada

¹⁵ Todos los datos censales que se van a utilizar son provisionales. Todavía no se han publicado los definitivos por lo que es posible que se produzca alguna alteración. Agradecemos la colaboración del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid en la elaboración de los datos que hemos necesitado.

fase ha ido configurando un espacio urbano propio, desde el Municipio de Madrid a su Área Metropolitana y desde el Área Metropolitana hasta su Territorio de Tensión.

Gráfico 25 Evolución del volumen de viviendas familiares en la Comunidad de Madrid, 1960-2001.



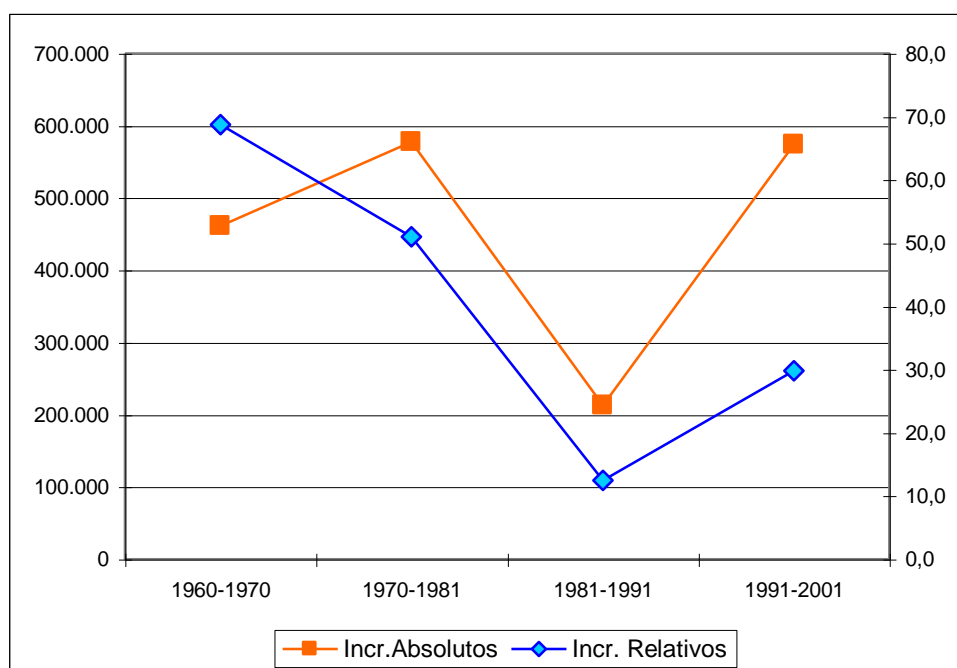
Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Censos y Padrones municipales

Durante la década de los años ochenta se frenó el proceso expansivo de la Comunidad de Madrid. Entre el año 1981 y el año 1991 el parque residencial se incrementó en 212.000 viviendas, a una media anual de 21.000 viviendas. Para estimar la intensidad de esta caída hay que tener en cuenta que durante los años setenta se estuvo creciendo a una media anual de 56.811 viviendas.

En los años noventa se rompe esta tendencia. El crecimiento anual entre 1991 y el año 2001 supera nuevamente las 50.000 viviendas, que representa un incremento anual superior al 2,2%. Estos resultados suponen doblar las cifras de producción anuales alcanzadas durante los años ochenta. Hay que tener en cuenta que la vinculación entre producción de viviendas y la subida de precios no se había producido en la década de los ochenta, y sin embargo, sí se produce en los años noventa, especialmente en su segundo quinquenio.

En el primer quinquenio de los años noventa se empezó a quebrar la moderación que había definido el proceso de crecimiento residencial de la Comunidad de Madrid durante la década de los años ochenta. Entre 1991 y el año 1996 el saldo anual de viviendas familiares se incrementó hasta superar las 35.000 viviendas anuales, lo que suponía un aumento de más de 14.000 viviendas que representaban un incremento del saldo de los ochenta de más del 67%.

Gráfico 26 Incrementos absolutos y relativos del parque de Viviendas Familiares, 1960-2001.



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

Tabla 42 Evolución de las Viviendas Familiares de la Comunidad de Madrid (1960-2001). Incrementos absolutos y relativos para el mismo período

	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
Incr. 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

Esta tendencia se ha consolidado en el segundo quinquenio de los noventa. Entre 1996 y el año 2001 se ha producido un salto enorme en la producción residencial que se ha traducido en unos saldos anuales en torno a las 71.000 viviendas. El resultado ha sido que el parque residencial madrileño ha aumentado en estos cinco años en casi 400.000 viviendas, lo que ha supuesto crecer a un ritmo anual del 3,4%.

Sin embargo, estos resultados contrastan con los datos de producción de viviendas de la Comunidad de Madrid lo que introduce algunas dudas razonables en la veracidad con la que estas estadísticas están reflejando la realidad del sector inmobiliario. Efectivamente, si se comparan los datos ofrecidos por las Estadísticas de Producción y los resultados censales se pone de manifiesto las diferencias entre ambas fuentes, que además se han incrementado en el último quinquenio.

Tabla 43 Comparación entre los incrementos de viviendas censales y de las Estadísticas de Producción (1991-2001).

Zonas CAM	1991 -1996 ¹⁶	1996-2001	1991-2001
	Incrementos	Incrementos	Incrementos
	Absoluto	Absoluto	Absoluto
V. Familiares ¹⁷ (Censo)	177.770	357.625	535.395
V. Producidas ¹⁸ (Fin Obra)	164.059	237.631	401.690
V. Producidas (Obra Nueva)	198.199	277.886	476.085
V. Producidas (Licencias)	184.735	232.345	417.080
Media Producción Vivienda	181.191	276.372	457.563
<i>Diferencia Censo/producción</i>	-3.421	81.253	77.833
<i>% Diferencia</i>	-1,9	22,7	14,5

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de producción del Ministerio de Fomento y el Censo de Población y Viviendas.

Las diferencias globales entre ambos datos ascienden para el período completo a la cifra de 77.833 viviendas a favor del Censo, lo que representa una diferencia del 14,5%. Es curioso observar cómo varían las cosas entre el primer quinquenio y el segundo. En el primero los datos están muy ajustados y la variación apenas llega al 2%, mientras que en el segundo, la desviación sobrepasa las 81.000 viviendas, un 23% de sobrestimación censal.

No resulta sencillo interpretar estas variaciones, que por otro lado han sido bastante habituales en el sistema estadístico español. Lo que resulta desconcertante es la enorme diferencia entre los dos quinquenios, precisamente en el momento en el que la producción se estaba elevando. Este proceso es recogido por el Censo y también por las Estadísticas de Producción, aunque lo hacen de forma distinta cuando miden su intensidad, cuestión que por

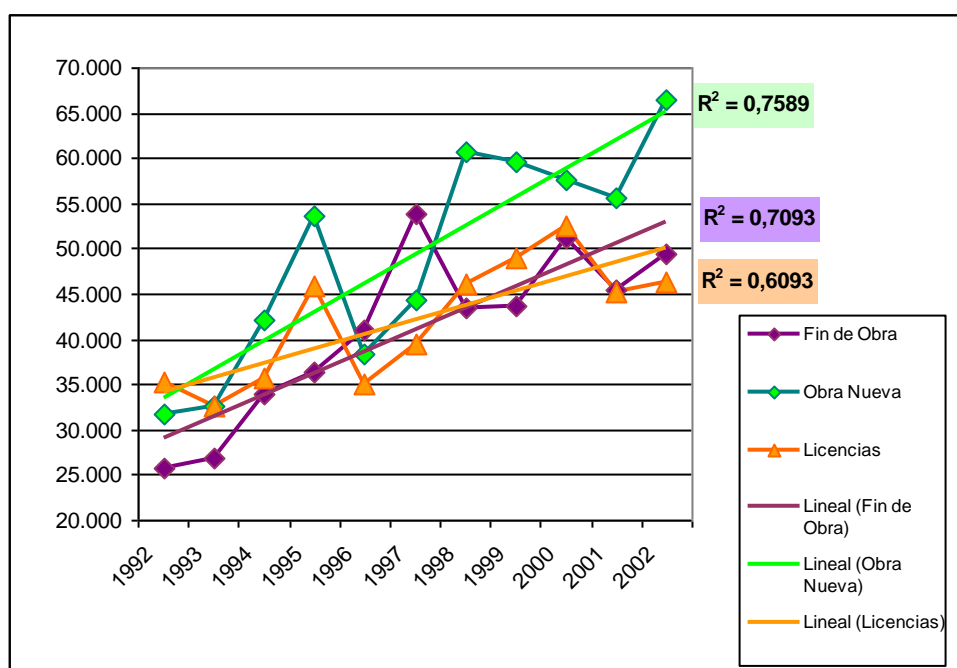
¹⁶ También hay que tener en cuenta que los períodos de referencia son distintos, pues los datos de producción corresponden a los años que van desde 1992 hasta el año 2001, ambos incluidos. Los datos Censales se han corregido a años completos.

¹⁷ Datos corregidos para conseguir años completos.

¹⁸ Los datos de producción de vivienda son tomados en tres momentos distintos del proceso de producción. Se ha preferido tomar una media de los mismos para quebrar de esta forma las posibles diferencias.

otro lado es fundamental si se quiere comprender las bases actuales del modelo residencial de la Comunidad.

Gráfico 27 Evolución de la producción de viviendas en la Comunidad de Madrid, 1992-2001. Líneas de Tendencias y Coeficiente de Determinación.



Fuente: Ministerio de Fomento

El análisis de las series de producción no arroja demasiada luz al respecto, y es difícil comprender la razón por la que se están produciendo tantas variaciones entre las distintas series. Es evidente que recogen distintos momentos del proceso de producción, aunque no por ello deberían existir tantas divergencias entre los visados de fin de obra y las licencias. En cualquier caso, es interesante reflexionar sobre alguna de las rupturas que se han producido en el propio ciclo productivo como pasó en el año 1997 o en el año 2001.

Lo que llama la atención es precisamente la divergencia que se ha producido entre el primer quinquenio y el segundo. No se entiende muy bien cómo es posible que en el primero las cifras padronales infravaloren los datos de producción de viviendas, y por el contrario, estén muy sobrevaloradas en el segundo. Tal vez los datos iniciales del Padrón Municipal del año 1996 estén infraestimando el parque de viviendas familiares, o por el contrario, los datos censales actuales lo haya sobrestimado, lo que nos llevaría a pensar que el volumen de viviendas familiares sea algo inferior al que ha sido censado. Estos comentarios deben ser valorados con precaución, aunque esperamos que de una vez por todas se tomen en serio estas

discrepancias y se estudie a fondo lo que ha podido pasar. Lo mismo habría que decir de las Estadísticas de Producción. Algo no está funcionando bien, y se debe tomar cartas en ello de una vez por todas.

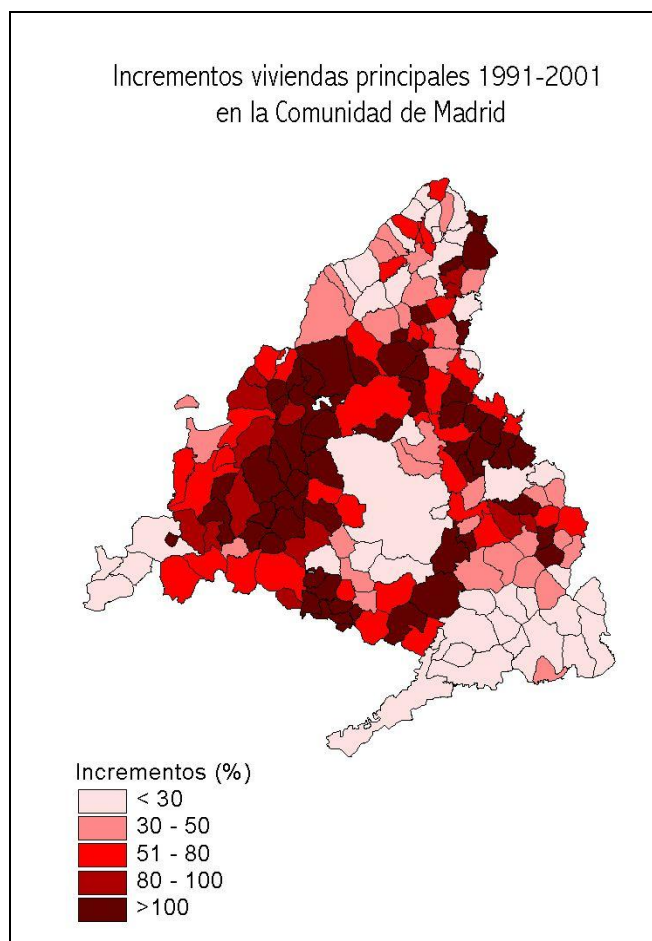
En cualquier caso, lo que si parece evidente es que se ha producido en la última década un cambio de tendencia que ha provocado un aumento muy considerable en el número de viviendas que componen el parque residencial de la Comunidad de Madrid. Este incremento varía de una fuente estadística a otra, aunque en cualquier caso llevaría a un número total de viviendas familiares entre un mínimo en torno a las 2.380.000 viviendas familiares y un máximo próximo a las 2.500.000 unidades.

El crecimiento de las viviendas no principales delimita el modelo residencial

Ahora bien, aunque se acepte que el aumento del parque residencial ha sido muy considerable los interrogantes se amontonan sobre las razones que han podido justificarlo, tanto en su intensidad como también de su calendario. ¿Por qué precisamente se ha desarrollado en este período el aumento de la producción? ¿Qué relación guarda este crecimiento con la evolución de los factores demográficos como son la población y los hogares?.

Las viviendas familiares han tenido un crecimiento mucho mayor que las viviendas principales. Esta cuestión es en cierta medida normal si se tiene en cuenta que la producción inmobiliaria debe ir siempre por delante que la satisfacción de las necesidades residenciales. Éstas se resuelven sobre la base ya creada, siendo necesario un colchón de reserva que permita la movilidad.

Ahora bien, si se compara el desarrollo de las viviendas familiares con las viviendas principales que estamos asimilando al número de hogares, se verifica que ha habido un exceso de producción. Es decir, el crecimiento de las viviendas familiares respecto al saldo de hogares en el mismo período ha sido de 200.000 viviendas, que traducidas a la dinámica anual significaría una media anual cercana a las 19.000 viviendas. Es decir, de las 54.251 viviendas de media que teóricamente se han tenido que incorporar al parque residencial durante la década de los años noventa, el 35% de las mismas no han sido ocupadas por un hogar, es decir algo más de una vivienda de cada tres incorporadas se encontraba vacía o era considerada por el Censo como vivienda secundaria.

Mapa 5. Incrementos de viviendas principales en la Comunidad de Madrid por municipios, 1991-2001

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

Este desequilibrio puede valorarse de mejor manera si se compara con la producción inmobiliaria del mismo período. Estas 200.000 viviendas serían el equivalente de la producción de algo más de 3,5 años si se ajustan los datos con el saldo censal que se situaba como se recordará en torno a las 54.000 viviendas anuales. Si se realiza esta misma operación con los datos de producción, la equivalencia aumentaría hasta casi 5 años con los Visados Fin de Obra, 4,2 con los Visados de Obra Nueva y 4,8 con las Licencias. Es decir, el “exceso” teórico de la producción podría haberse situado entre un mínimo de 3,5 y un máximo de 5 años que el mercado se habría “adelantado” al proceso de formación de hogares y disolución de hogares.

En períodos anteriores también ha existido este desequilibrio, aunque las circunstancias fueron bastantes distintas. Así por ejemplo, entre 1981 y 1991 el parque residencial de viviendas familiares se incrementó en 212.768 viviendas y en 175.527 el de las viviendas principales. La diferencia fue de 37.000 viviendas familiares lo que equivalía a la producción del momento de 1,7 años. Sin embargo, si la comparación se establece con otros

períodos, la cosa cambia. Entre los años 1970 y 1981, se produjo un aumento del parque residencial de viviendas familiares en torno a las 577.578 unidades y el de viviendas familiares principales alcanzó un volumen de 389.507. Efectivamente, la diferencia entre ambos tipos de viviendas en esta década fue de 188.071 viviendas, lo que equivalía al saldo de 3,3 años, muy similar a lo que ha está pasando en la actualidad, aunque en un contexto social y urbanístico que tiene que ver muy poco con lo que está sucediendo en la actualidad.

Tabla 44 Comparación entre los incrementos absolutos y relativos de las Viviendas Familiares y las viviendas principales (hogares) censados en la Comunidad de Madrid (1991-2001).

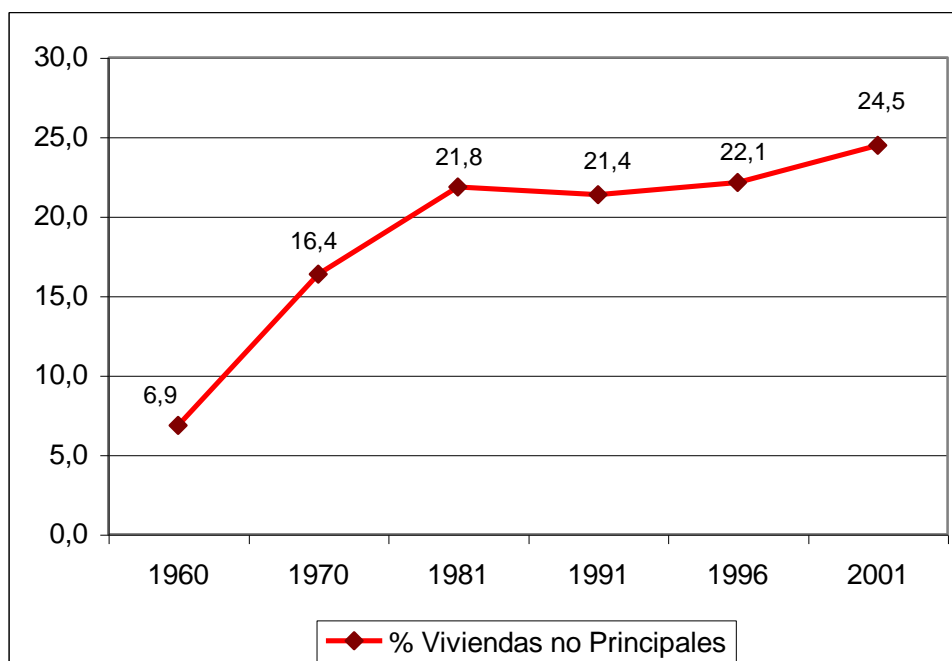
Zonas CAM	1991-1996		1996-2001		1991-2001	
	Incrementos		Incrementos		Incrementos	
	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo
V. Familiares	180.773	9,4	393.388	18,7	574.161	29,9
V.Principales (Hogares)	126.142	8,3	247.381	15,1	373.523	24,7
<i>Diferencia V. Familiares y Viviendas Principales</i>	<i>54.631</i>	<i>1,1</i>	<i>146.007</i>	<i>3,6</i>	<i>200.638</i>	<i>5,1</i>

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

Hay que tener en cuenta que es justo en la década de los años setenta cuando se consolida la tendencia a que una parte considerable del parque residencial madrileño tenga un uso no permanente o se encuentren desocupadas en el momento censal. Las viviendas no principales han tenido un crecimiento continuo desde los años sesenta. En esos momentos representaban un reducido 6,9% de la totalidad del parque residencial, aunque es justo a partir de estos años cuando se empieza a producir un continuo crecimiento que va marcando un modelo en el que el volumen y la proporción de estas viviendas va incrementándose progresivamente hasta alcanzar el 24,5% en el año 2001. Este porcentaje es el más elevado que nunca se había alcanzado.

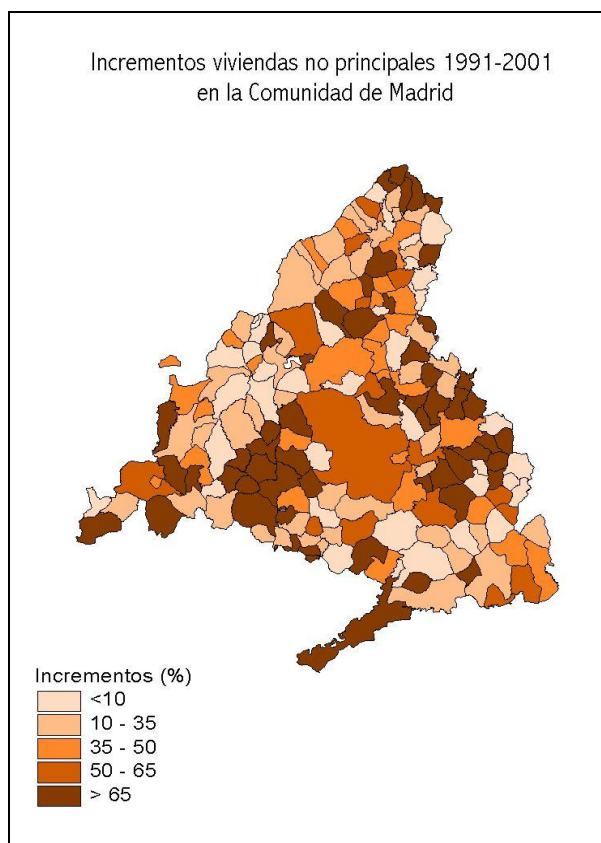
Es importante también resaltar que en los años ochenta pareció que esta tendencia general había llegado a su techo. Entre 1981 y el año 1991 la proporción de viviendas no principales se redujo en cuatro décimas pasando desde el 21,8 hasta el 21,4%. Sin embargo, este proceso se ha roto completamente en los años noventa, especialmente además en su segundo quinquenio en el que se ha elevado la proporción de las viviendas no principales desde el 22,1% en el año 1996, hasta el 24,5% actual.

Gráfico 28 Evolución de la proporción de viviendas no principales sobre la totalidad del parque residencial madrileño



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

Mapa 6 Incrementos de viviendas no principales en la Comunidad de Madrid por municipios 1991-2001

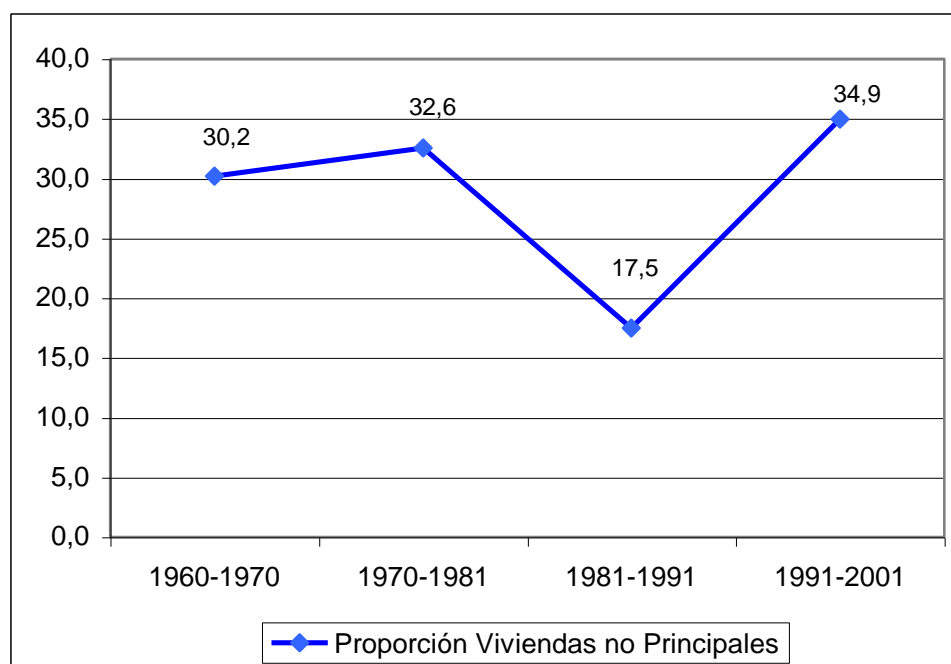


Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Censos de Población y Vivienda

Este proceso se puede observar analizando como ha ido evolucionando el número de viviendas familiares que se incorporaban al parque residencial sin que fueran ocupadas como viviendas principales. Es precisamente en los años noventa cuando esta proporción ha alcanzado sus cuotas más altas, y es sorprendente la ruptura que se produce con el período anterior (1981-1991).

El 34,9% de la totalidad de viviendas que constituían el saldo residencial entre los años 1991 y 2001 no había sido ocupada de forma permanente. Esta proporción es la más alta que ha tenido nunca la Comunidad de Madrid y rompe drásticamente el equilibrio que se había alcanzado en la década de los años ochenta, período en el que las viviendas no principales solo habían representado el 17,5% de los saldos intercensales.

Gráfico 29 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

Esta proporción de viviendas no principales se ha producido en un momento muy especial del ciclo inmobiliario, caracterizado por las fuertes subidas de precios y el aumento de la producción de las viviendas libres. ¿Por qué están quedando estas viviendas sin ocupar? ¿Cómo explicar esta situación?.

La expansión de las viviendas secundarias

No resulta sencillo encontrar una respuesta convincente a estos interrogantes. Los datos censales provisionales que estamos utilizando hasta estos momentos tampoco arrojan demasiado luz al respecto.

Las viviendas no principales pueden ser de dos tipos: viviendas secundarias y viviendas desocupadas o vacías. El Censo recoge estas dos categorías junto a las viviendas principales. Las viviendas secundarias están ocupadas pero su uso no es permanente. Estas viviendas suelen ser utilizadas en períodos muy concretos, o por temporadas, aunque no sirven como domicilio permanente.

Por el contrario, las viviendas desocupadas presentan una situación de no ocupación, ni permanente ni por temporadas. Existe una enorme diversidad en estas viviendas que podría explicar la confusión que a veces se produce con ellas. Habitualmente, en períodos en los que se producía un aumento importante de la producción, el volumen de estas viviendas crecía de manera considerable. En estos casos, la probabilidad de censar una vivienda recién construida que no había podido ser ocupada aumentaba enormemente.

Sin embargo, los datos provisionales del Censo apuntan a que la vivienda secundaria ha acaparado gran parte del crecimiento experimentado por las viviendas no principales durante el período 1991-2001. Según estos datos, el incremento de estas viviendas ha sido superior a las 120.000 viviendas, lo que supone una media anual superior a las 11.000 unidades.

Tabla 45 Evolución de las Viviendas Secundarias en la Comunidad de Madrid (1970-2001). Incrementos absolutos y relativos para el mismo período

	1970	1981	1991	2001
Viviendas Secundarias	50.757	131.785	170.115	290.800
Incrementos absolutos y relativos				
	1970-1981	1981-1991	1991-2001	
Incr. Absoluto	81.028	38.330	120.685	
Incr. Absoluto anual	7.970	3.833	11.403	
Incr. Relativo	159,6	29,1	70,9	
Incremento relativo anual	15,7	2,9	6,7	

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

El resultado ha sido que estas viviendas secundarias han alcanzado un volumen superior a las 290.000 unidades, que representan el 11,6% del parque residencial. Estas viviendas equivalían al 8,6% en el año 1996, y al 8,8% en el año 1991. El aumento relativo ha alcanzado un porcentaje elevadísimo del casi el 71% durante la década pasada, aunque es el último quinquenio el período clave. El saldo de estas viviendas entre 1996 y el año 2001 se elevó a 108.285 unidades, con una tasa de crecimiento muy cercana al 60%.

Estos datos son sorprendentes si se comparan con otros indicadores indirectos que nos hablan del mismo fenómeno. Por ejemplo, el propio Censo nos indica que solo 69.604 hogares madrileños tiene su vivienda secundaria dentro de la Comunidad de Madrid. Si esto es así quiere decir que el resto de viviendas secundarias, es decir 222.196 viviendas, tienen que ser propiedad de personas que residen en otras Comunidades Autónomas, o incluso, hogares extranjeros que han invertido en la Comunidad de Madrid. Lo raro y lo que llama especialmente la atención es que sea precisamente en el período de mayor subida de precios en el que se produce esta inversión, que además es censada como vivienda secundaria, es decir una vivienda que es utilizada por estas personas en temporadas o momentos muy determinados.

Todo nos indica que estas cifras tienen problemas y que estos datos deben ser tomados con mucha precaución hasta que el Instituto Nacional de Estadística publique los datos definitivos, y tengamos por ejemplo el número de hogares de otras Comunidades Autónomas que dicen tener viviendas secundarias en la Comunidad de Madrid. La propia mecánica de elaboración del Censo nos induce a tomar esta precaución si se tiene en cuenta que la información sobre estas viviendas es recogida por los agentes censales de manera indirecta. Al no encontrar a nadie habitando la vivienda, recurren a los vecinos, cuando los hay, en busca de la información correspondiente.

El crecimiento de las viviendas secundarias es, en gran medida, contradictorio con el proceso de reconversión de sus usos en viviendas principales que fue detectado en el primer quinquenio de la década pasada. En estos años, todo indicaba que una proporción cada vez más grande de estas viviendas secundarias estaba siendo convertida en el domicilio principal de sus propietarios, sobre todo en algunos municipios metropolitanos y del Territorio de Tensión. No creemos que existan razones para que esta tendencia haya cambiado, sino todo lo contrario. Tampoco parece que el crecimiento de las viviendas secundarias se esté produciendo en otras zonas distintas, lo que indicaría una nueva tendencia. Esto no sucede, por lo que nos volvemos a inclinar por la hipótesis de que estas cifras están infladas y que es muy posible que una gran parte de las mismas sean viviendas desocupadas de reciente construcción.

El mito de las viviendas desocupadas y vacías

Los problemas continúan con el parque de viviendas desocupada. En el 2001, fueron censadas un total de 320.683 viviendas vacías, que representaban el 12,8% del conjunto de viviendas de la Comunidad de Madrid. El incremento de estas viviendas en la última década ha sido del 33,2%, lo que ha supuesto un número aproximado de 7.554 viviendas anuales. El saldo de viviendas desocupadas entre 1996 y el año 2001 ha sido de 37.722 viviendas, que representa un incremento del 13,3%, muy inferior al que han tenido las viviendas secundarias.

Esta subida es también sorprendente, si se tiene en cuenta los elevados niveles de producción que ha tenido la Comunidad entre los años 1996 y 2001. No parece lógico que en el momento de realización del Censo no hayan sido localizadas más viviendas nuevas sin ocupar. Tal vez lo que esté pasando es que se ha producido un trasvase estadístico entre las viviendas desocupadas y las viviendas secundarias.

Tabla 46 Evolución de las Viviendas Desocupadas de la Comunidad de Madrid (1970-2001). Incrementos absolutos y relativos para el mismo período

	1970	1981	1991	2001
Viviendas Desocupadas	134.776	241.819	240.730	320.683
Incrementos absolutos y relativos				
	1970-1981	1981-1991	1991-2001	
Incr. Absoluto	107.043	-1.089	79.953	
Incr. Absoluto anual	10.528	-108,9	7.554	
Incr. Relativo	79,4	-0,5	33,2	
Incremento relativo anual	7,8	-0,04	3,1	

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

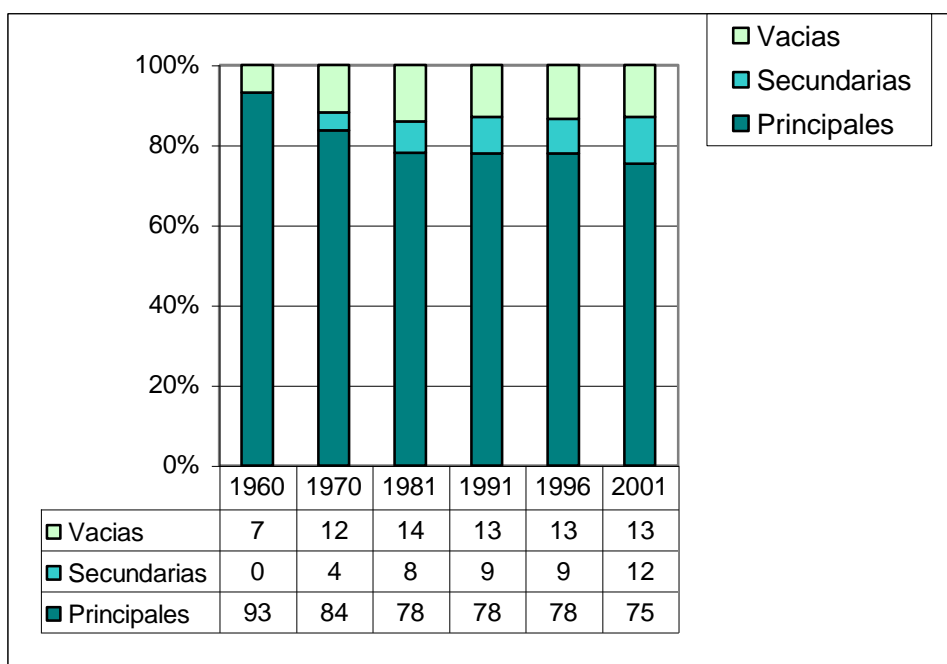
En cualquier caso, el stock de viviendas desocupadas no es homogéneo y durante mucho tiempo se viene suscitando un debate sobre lo que se podría hacer con esta elevada proporción de viviendas. Desde algunas instancias políticas e institucionales se aboga por intervenir sobre este parque de viviendas para obligar a sus propietarios a que sean alquiladas o vendidas, y que por tanto, se inserten en el mercado de viviendas. Esto ha supuesto la existencia de una cierta creencia de que Madrid disponía de un amplio parque de viviendas vacías que sería conveniente ocupar, máxime cuando existe una fuerte presión de la demanda.

Actualmente estamos en condiciones de afirmar que una parte importante de las viviendas censadas como vacías no son tales y que las que efectivamente están sin uso son

difícilmente integrables en el mercado de vivienda. Hasta la actualidad, en España se han hecho al menos tres estudios sobre este tipo de viviendas en tres provincias diferentes con un resultado idéntico: esto es, que existe una desviación censal que lleva a calificar como viviendas vacías a muchas viviendas que están ocupadas o a espacios que no pueden calificarse como viviendas. Los motivos de esta desviación se pueden establecer en la forma de hacer los censos y en la dificultad de incluir en los mismos a personas que están ausentes durante todo el día de sus viviendas.

En la Comunidad de Madrid, la Encuesta de Viviendas Vacías, realizada a partir de los datos del Padrón de 1996, revelaba que el 32% de las mismas estaban ocupadas en la fecha del Padrón, es decir, en abril de 1996. Esta proporción puede considerarse como error, fácilmente explicable por la forma en que se realizó el Padrón.

Gráfico 30 Evolución de la estructura residencial de la Comunidad de Madrid, según el uso de la vivienda. 1960-2001



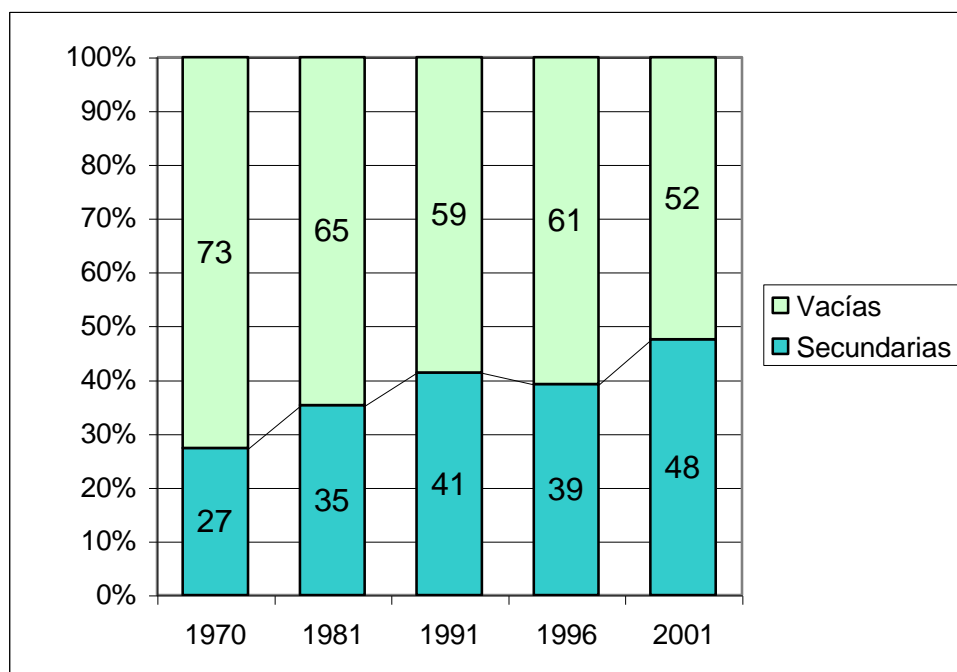
Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Censos y Padrones municipales

El resto de las viviendas que realmente estaban ocupadas en el momento de la realización del Padrón se dividían en dos grupos: las viviendas que estaban ofertadas para su ocupación en el momento del censo y las que no se ofertaban. Si consideramos las primeras, tenemos el dato de las que fueron ocupadas en los seis meses siguientes y las que, habiéndose considerado como vacías, estaban realmente en oferta en el momento de realizar la encuesta. Ambas categorías suponían la cantidad de 103.000 viviendas de las 193.000 que realmente se encontraban desocupadas en el momento de la realización del Padrón. Esta cantidad es de

gran interés porque supone el 5% del total del parque de viviendas, proporción que expresa la cantidad de viviendas vacías por motivo de estar ofertadas en un momento determinado. La existencia de esta categoría es necesaria para que pueda funcionar el mercado y se considera que en un mercado con una elevada proporción de viviendas en propiedad como el madrileño, esta cantidad puede ser algo superior a la existente en mercados con una mayor proporción de viviendas en alquiler.

Finalmente, el resto de las viviendas que estaban realmente vacías y que no se ofertaban en alquiler o venta, suponían el 42% de las realmente vacías, y el 3,8% del parque de viviendas en 1996. En estas viviendas no se quiso dar razón de cuál era el motivo de su situación o no se pudo encontrar explicación de la misma para dos tercios de ellas, mientras que el tercio restante tenía una casuística variada entre la que destacaba el caso de las viviendas que estaban vacías por obras de reforma. Eso lleva a que las viviendas realmente vacías sin explicación suponían una proporción inferior al 2,5% del parque residencial, quedando la duda sobre los motivos de su situación.

Gráfico 31 Evolución de la estructura interna de las viviendas no principales en la Comunidad de Madrid, 1970-2001



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

A pesar de estas rectificaciones, se hace necesario un seguimiento de esas viviendas, ya que significan una proporción considerable del parque y tienen la característica de no estar ocupadas por un hogar. El peso de estas viviendas sobre la estructura residencial no ha

seguido una tendencia lineal. Remitiéndonos a los últimos años, entre 1996 y 2001, éste desciende ligeramente de forma proporcional, aunque esto no quiere decir que el saldo total de estas viviendas haya dejado de crecer. Así nos encontramos con un saldo positivo para el periodo de 37.722 viviendas vacías. Hasta 1981 aumentaron muchísimo pero la tendencia era de un descenso en los ritmos de crecimiento hasta llegar al punto de que entre 1981 y 1991 desaparecieron 1.089 viviendas desocupadas.

¿Cuál ha sido el resultado de este proceso? ¿Qué rasgos presenta el modelo residencial que se ha consolidado en la Comunidad de Madrid?. La estructura residencial ha sufrido un proceso en el que ha ido aumentando paulatinamente el peso de las viviendas no principales, alcanzando su nivel máximo en el año 2001 con una proporción del 25% del volumen total de viviendas madrileña .

Tabla 47 Evolución de las Viviendas no Principales de la Comunidad de Madrid (1960-2001). Incrementos absolutos y relativos para el mismo período

	1960	1970	1981	1991	1996	2001
Viviendas Familiares	46.055	185.533	373.604	410.845	465.476	611.483
Incrementos absolutos y relativos						
	1960-1970	1970-1981	1981-1991	1991-1996	1996-2001	1991-2001
Incr. Absoluto	139.478	188.071	37.241	54.631	146.007	200.638
Incr. Absoluto anual	13.947	18.498	3.724	10.747	26.546	18.957
Incr. Relativo	302,8	101,4	10,0	13,3	31,4	48,8
Incre. Relativo anual	30,3	10,0	1,0	2,6	5,7	4,6

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

La propia estructura interna de las viviendas no principales, también ha sufrido un cambio brusco en el último quinquenio. En el año 1981, el 65% eran viviendas desocupadas y el 35% secundarias. Las proporciones se modifican en el año 1991 porque la proporción de viviendas secundarias se eleva hasta el 41%, y las desocupadas bajan hasta el 59%. En 1996 se produce un nuevo aumento de las viviendas desocupadas hasta el 61%. Y por último, y tal vez lo más sorprendente de la serie es el cambio producido entre 1996 y el año 2001, período en el que las secundarias elevan su representatividad hasta el 48% y las desocupadas la reducen hasta el 52%.

Aunque estos datos deben valorarse con precaución dibujan un modelo residencial en la Comunidad de Madrid que se ha aproximado a las tasas de viviendas no principales de otras Comunidades Autónomas. La proporción de las viviendas desocupadas y secundarias a nivel nacional es del 29,9%.

En este modelo el peso proporcional de las viviendas no principales ha ido aumentando. Es importante tener en cuenta a todos los efectos, incluyendo la planificación territorial, que según estos datos había en la Comunidad de Madrid en el año 2001 un volumen de viviendas aproximado de 611.483 que no tenían un uso permanente como vivienda principal.

Es evidente que las razones por las que estas viviendas permanecen o están en esa situación son muy amplias, pero no cabe duda que necesitamos conocerlas, aunque ello derive en una crítica de las propias estadísticas que estamos utilizando.

4.2. La distribución descentralizada del crecimiento residencial madrileño

El desarrollo residencial de la Comunidad de Madrid se ha distribuido de forma dispersa por su territorio, siguiendo pautas de descentralización semejantes a las que fueron analizadas con la población. Los incrementos de viviendas familiares que ha habido en cada uno de los grandes espacios de la Comunidad, determinan el potencial demográfico de cada zona, y la estructura del modelo residencial que se pretende construir.

Antes de iniciar el análisis, conviene precisar que en estos momentos todavía no disponemos de los datos censales a nivel municipal de las viviendas familiares y de las viviendas no principales. Sólo se han publicado la información detallada de las viviendas principales. Por tanto, toda la información utilizada en este capítulo sobre la distribución de las viviendas familiares surge de una estimación que se ha realizado a partir de una primera explotación provisional realizada por el Instituto de Estadística de la Comunidad. Se han proyectado las proporciones de cada municipio ajustadas desde los totales oficiales que publicó el Instituto Nacional de Estadística. Esto puede ocasionar algunos problemas de ajuste en algunos municipios, aunque pensamos que no serán muy importantes y que es muy posible que las cifras finales no se alejen demasiado de las que vamos a utilizar.

El crecimiento residencial de la Comunidad de Madrid se ha concentrado en su Territorio Central y Metropolitano que ha acumulado el 76,7% de los saldos residenciales de la década pasada. Sin embargo, ha continuado el proceso de descentralización en su Territorio de Tensión que ha seguido creciendo por encima de su peso residencial. Esto también ha sucedido con las Sierras y la Meseta, aunque en menor medida y de manera más incipiente.

Aunque el peso residencial de cada zona es muy distinto, y se mantiene un modelo en el que el Territorio Central sigue representando el 55,8% del parque residencial de las viviendas familiares y el 57,5% de las viviendas principales, la dispersión residencial del modelo madrileño se ha confirmado como tendencia en la década pasada. La base de este

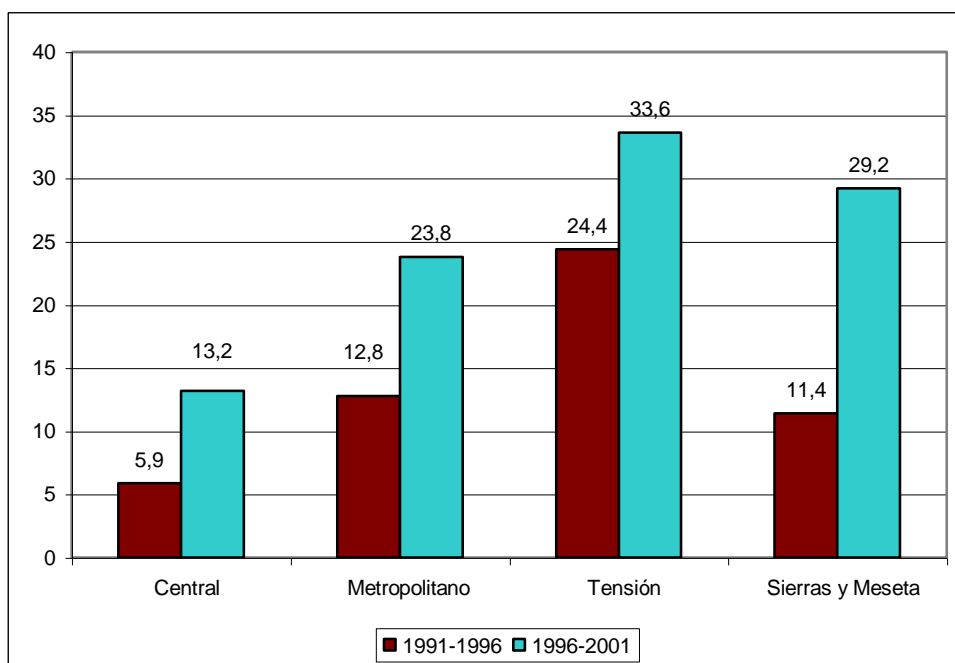
proceso se sigue produciendo por la pérdida del peso residencial del Territorio Central, tanto en las viviendas familiares como en las viviendas principales, frente a las ganancias del resto de Territorios. La dispersión ha atravesado el Territorio metropolitano hacia la Zona de Tensión y el resto de espacios que constituyen la Comunidad de Madrid.

Tabla 48 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

Gráfico 32 Incrementos relativos de las Viviendas Familiares censadas en la Comunidad de Madrid por zonas territoriales (1991-2001)



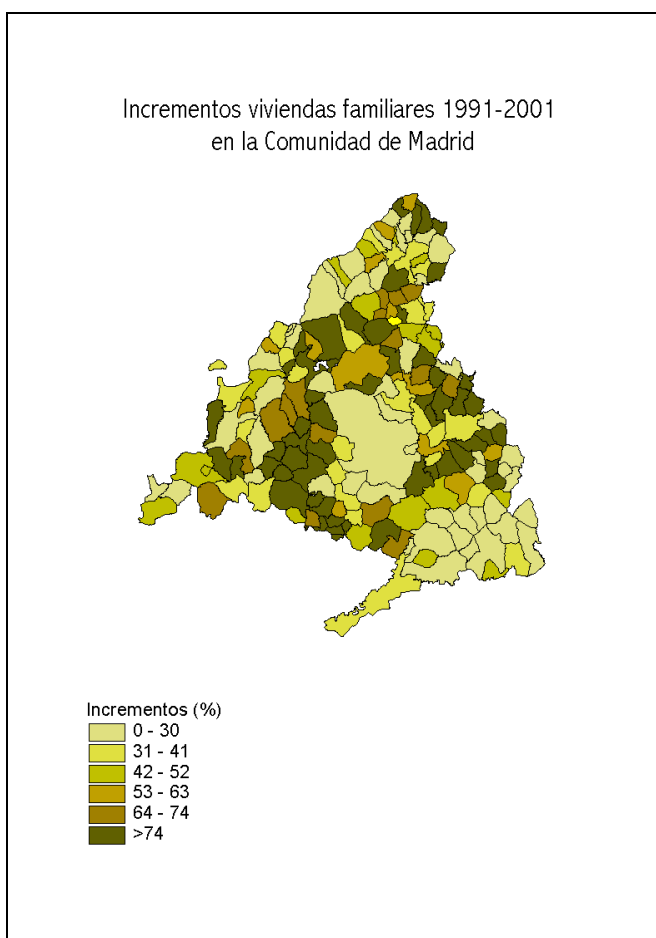
Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Censos y Padrones municipales

Efectivamente, el Territorio Metropolitano acumula actualmente el 29,4% de las viviendas familiares y el 32,2% de las principales. En el año 1991 su representatividad era del 27,4% y del 28,8%. Aunque no ha sido el Territorio que ha experimentado un crecimiento mayor, entre los años 1991 y 2001 creció en casi un 40%. El desarrollo experimentado en el segundo quinquenio ha sido mayor que en el primero.

El Territorio de Tensión ha sido el espacio que ha experimentado un desarrollo mayor. Entre 1991 y el año 2001 sus viviendas familiares aumentaron en un 66,3%, ganando peso en la distribución general lo que supone que actualmente acumule el 9,2% en las viviendas familiares y el 7,5% en las viviendas principales.

En el caso de las Sierras y la Meseta, a pesar de ser zonas muy dispersas, también han crecido cerca de un 44%, por lo que acumulan el 5,5% del parque residencial frente al 5% que tenían en el año 1991.

Mapa 7 Incrementos de viviendas familiares en la Comunidad de Madrid por municipios, 1991-2001.



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

La distribución del crecimiento residencial de la Comunidad de Madrid es coherente con las tendencias que fueron observadas en la población. El proceso de descentralización demográfica se apoya en la dispersión residencial que se está produciendo, proceso progresivo que va colmatando los distintos espacios a través de líneas que parten del Territorio Central y se dirigen hacia los espacios que lo rodean en una lógica de alejamiento vertebrada en torno a las grandes vías de comunicación que supone el desarrollo de nuevos espacios y la “terminación” de otras zonas ya desarrolladas.

Tabla 49 Distribución porcentual de las Viviendas Familiares en la Comunidad de Madrid por zonas territoriales (1981-2001).

Zonas CAM	1991	1996	2001
Central	60,5	58,5	55,9
Metropolitana	27,4	28,2	29,4
Tensión	7,2	8,2	9,2
Sierras y Meseta	5	5,1	5,5
Total Viviendas	100	100	100

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

El crecimiento residencial dentro de cada una de las grandes zonas ha tenido una intensidad y ritmo diferente. Si se ordenan todas las zonas en función del incremento que han tenido a lo largo de todo el periodo aparecen dos zonas claramente delimitadas. Por un lado la Corona Oeste Metropolitana que es el espacio que ha tenido un crecimiento mayor entre los años 1991 y 2001, seguido muy de cerca por las Áreas de Tensión de todas las zonas.

Por el lado contrario, son los espacios incluidos en el Territorio Central y la Corona Sur Metropolitana los que han tenido un crecimiento menor, situándose en valores inferiores a la media del la Comunidad de Madrid, salvo la excepción de la Periferia Este que tuvo un crecimiento mayor.

En todos los caso sin embargo, el parque de viviendas familiares ha evolucionado positivamente, lo cual además es especialmente significativo en lugares que ya tienen una elevada densidad urbana. Esto sucede en espacios como la Almendra Central o la propia Corona Sur, que en términos absolutos han aumentado su parque de viviendas familiares en más de 81.000 viviendas en el caso de la Corona Sur, y de 74.000 en el caso de la Almendra Central. El desarrollo de la Corona Oeste en términos cuantitativos ha sido muy inferior.

Tabla 50 Incrementos Absolutos y relativos de las Viviendas Familiares Censadas en cada una de las zonas. Ordenadas según su crecimiento relativo en todo el período, 1991-2001.

Orden 1991-1996	1991-1996		1996-2001		1991-2001	
	Incremento		Incremento		Incremento	
	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo
Corona Oeste	14.348	24,5	35.001	48	49.349	84,3
Área de Tensión Este	5.313	26,6	10.307	40,8	15.620	78,2
Área de Tensión Sur	10.668	25,5	21.582	41,1	32.250	77,1
Área de Tensión Norte	5.501	35,8	5.205	24,9	10.706	69,6
Área de Tensión Oeste	12.238	20,2	20.593	28,2	32.831	54,1
Sierra Sur	1.566	6,9	9.853	40,5	11.419	50,2
Sierra Norte	6.481	13,2	15.725	28,3	22.206	45,2
Corona Norte	12.407	20,7	14.593	20,2	27.000	45,1
Corona Este	15.443	12,3	35.125	25	50.568	40,5
La Meseta	2.899	12	5.656	20,9	8.555	35,3
Periferia Este	7.184	6,3	31.884	26,5	39.068	34,5
CAM	180.773	9,4	393.388	18,7	574.161	29,9
Corona Sur	25.270	8,9	56.507	18,3	81.777	28,9
Periferia Noroeste	18.487	7,2	39.126	14,2	57.613	22,5
Periferia Sur	19.787	5,7	40.560	11	60.347	17,3
Almendra Central	23.181	5,2	51.673	11	74.854	16,8

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

Resulta interesante comprobar cómo se mantiene el desarrollo de estas zonas, ya de por sí muy densas, lo cual nos lleva a considerar la importancia creciente que están teniendo algunos procesos de reestructuración urbana, especialmente en el Municipio de Madrid y en algunos de sus espacios como la propia Almendra Central. El desarrollo residencial en estas zonas depende cada vez menos de los nuevos desarrollos urbanísticos. Esto no es así en otras zonas de la Comunidad, como son el Área de Tensión y las Coronas Metropolitanas que fundamenta su desarrollo en las nuevas promociones desarrolladas en espacios sin urbanizar.

Conocer la relación entre el crecimiento residencial y la evolución de los hogares en el territorio es esencial, para valorar los ajustes que el mercado de la vivienda está desarrollando.

La comparación entre las viviendas familiares y las viviendas principales permite valorar esta cuestión tan importante.

Desajustes en el desarrollo de las viviendas familiares y principales en el territorio

Como ya se apuntaba en el apartado anterior, el crecimiento de las viviendas familiares ha sido muy superior al de las viviendas principales. Este desajuste fue valorado en algo más de 200.000 viviendas en la década pasada. De estas viviendas, 120.020 eran del Territorio Central, 36.000 en el Territorio Metropolitano, 21.593 en el Área de Tensión y 22.000 en las Sierras y Meseta.

Tabla 51 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

Este desajuste es especialmente importante en el Territorio Central y en las Sierras y la Meseta, aunque es evidente que su naturaleza es de orden completamente distinto. En el primer caso, supone el 51,8% del saldo de viviendas familiares que ha tenido entre 1991 y el año 2001, mientras que en el segundo ha representado el 52,8%.

La distribución territorial de estos desajustes dentro de cada gran zona permite comprender con mayor precisión lo que ha sucedido. En el primer caso, resulta impresionante comprobar cómo se ha producido un desacople tremendo en la Almendra Central, que representa el 73% del saldo total de viviendas durante la década pasada. Salvo la Periferia

Este, el resto de zonas también han tenido un desencaje elevado aunque bastante menor, el 42% en la Periferia Noroeste y el 46,3% en la Periferia Sur.

Tabla 52 Proporción de los desequilibrios entre los saldos de viviendas familiares y principales sobre el saldo absoluto de las viviendas familiares, según cada zona territorial, 1991-2001.

Zonas CAM	1991-1996	1996-2001	1991-2001
Almendra Central	118,4	53,0	73,2
Periferia Sur	38,4	50,1	46,3
Periferia Este	6,1	39,6	33,5
Periferia Noroeste	49,5	38,5	42,0
Municipio Madrid	65,0	46,2	51,8
Zonas CAM	1991-1996	1996-2001	1991-2001
Corona Metropolitana Oeste	6,2	29,0	22,4
Corona Metropolitana Sur	-6,8	26,5	16,2
Corona Metropolitana Este	0,2	23,9	16,7
Corona Metropolitana Norte	10,0	18,9	14,8
Territorio Metropolitano	0,7	25,7	17,6
Zonas CAM	1991-1996	1996-2001	1991-2001
Área de Tensión Oeste	3,5	14,2	10,2
Área de Tensión Sur	22,8	33,4	29,9
Área de Tensión Este	20,0	39,3	32,7
Área de Tensión Norte	46,5	18,1	32,7
Territorio de Tensión	19,2	26,2	23,6
Zonas CAM	1991-1996	1996-2001	1991-2001
Sierra Norte	33,7	54,0	48,1
Sierra Sur	-3,4	79,1	67,7
La Meseta	32,7	51,6	45,2
Sierras y Meseta	28,1	61,5	52,8

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

El volumen de viviendas familiares que se han incorporado al parque residencial del Municipio de Madrid y que no han sido ocupadas como viviendas principales equivale a casi 5,5 años de su saldo interanual.

Esto no ha sucedido en la Corona Metropolitana, en donde el acuerdo entre las viviendas familiares y las principales ha sido muy parejo, con proporciones no superiores al 22,5%. En el Área de Tensión, tampoco se ha producido una gran distorsión, y aunque ha sido algo mayor, se encuentra dentro de los límites que se pueden considerar como lógicos en un sistema caracterizado por el incremento de la producción.

¿Cómo explicar estas contradicciones? La base de la explicación se encuentra en el hecho de que el modelo residencial madrileño está generando una elevada proporción de viviendas no principales. Hay que tener en cuenta que esta situación se refiere a años concretos, y no se debe olvidar que el sistema residencial es el resultado de una corriente de flujos continuos de entradas y salidas de viviendas. Es muy posible, que las variaciones reflejen aspectos locales del propio mercado de la vivienda, y las dificultades que se pueden estar encontrando en algunos lugares para que estas viviendas sean ocupadas. También podrían reflejar, o al menos así se ha planteado en otros trabajos, una elevada proporción de vivienda inversión, aunque desde nuestro punto de vista esto nos daría igual, ya que la cuestión clave no es tanto quién es el propietario sino fundamentalmente quién ocupa la vivienda.

En cualquier caso hay que tener en cuenta que este desajuste resulta difícil de interpretar al no contar todavía con la distribución de las viviendas familiares en secundarias y desocupadas, aunque como ya se ha señalado anteriormente, estas cifras deben ser matizadas y analizadas con sumo cuidado. Lo que sí parece claro, y en cierta medida refuerza la argumentación planteada anteriormente, es que no parece muy creíble que una gran parte de estas viviendas vayan a tener un uso de vivienda secundaria, si se tiene en cuenta además su distribución territorial.

Tabla 53 Evolución de las Viviendas no Principales en la Comunidad de Madrid por zonas territoriales (1991-2001).

Zonas CAM	1991	1996	2001
Central	189.181	233.812	309.197
Metropolitana	91.297	91.742	128.038
Tensión	66.112	72.586	87.705
Sierras y Meseta	64.255	67.336	86.543
Total Viviendas	410.845	465.476	611.483

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

En el año 2001, había en la Comunidad de Madrid un volumen de algo más de 611.000 viviendas no principales, de las cuales algo más del 50% se encontraba en la Municipio de Madrid, y un 30% en el Territorio Metropolitano. Es precisamente en el Territorio Central en donde se producen los incrementos mayores (63,4%), junto a algunas zonas del Territorio de Tensión y la Corona Oeste.

Tabla 54 Incrementos absolutos y relativos de las viviendas no principales en cada uno de los ámbitos territoriales, 1996-2001. (Ordenadas de mayor a menor según incremento relativo 1991-2001)

	1991-1996		1996-2001		1991-2001	
	Incremento		Incremento		Incremento	
	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo
Periferia Este	441	3,4	12.634	95,3	13.075	102
Área de Tensión Sur	2.433	18,8	7.213	47	9.646	74,7
Área de Tensión Este	1.060	15	4.050	49,9	5.110	72,4
Periferia Sur	7.593	17,5	20.318	39,8	27.911	64,2
Periferia Noroeste	9.159	23,8	15.064	31,7	24.223	63,1
Corona Oeste	891	4,9	10.166	53,8	11.057	61,5
Almendra Central	27.438	29	27.370	22,5	54.808	58
CAM	54.631	13,3	146.007	31,4	200.638	48,8
Sierra Sur	-53	-0,3	7.789	49,9	7.736	49,4
Área de Tensión Norte	2.558	33	940	9,1	3.498	45,2
Corona Este	29	0,1	8.412	41,2	8.441	41,5
Corona Sur	-1.712	-4,2	14.965	38,7	13.253	32,8
Corona Norte	1.237	9,8	2.753	19,9	3.990	31,7
La Meseta	948	7,5	2.920	21,4	3.868	30,4
Sierra Norte	2.186	6,1	8.498	22,3	10.684	29,8
Área de Tensión Oeste	423	1,1	2.917	7,5	3.340	8,7

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

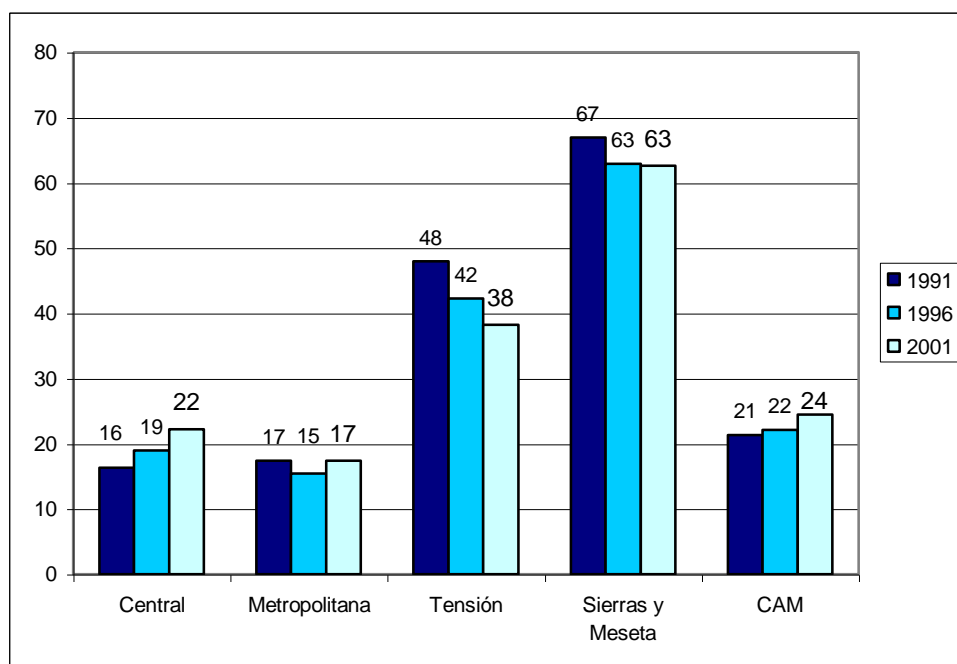
Este proceso de desarrollo residencial, fundamentado en las viviendas no principales, ha modificado su proporción en cada espacio, produciendo una elevación de los porcentajes que estas viviendas representan en cada parque. Además, este indicador nos puede

proporcionar nuevas pistas que nos permitan comprender las razones que pueden estar explicando los desequilibrios en el mercado residencial madrileño.

Efectivamente, la situación de cada una de las zonas de la Comunidad de Madrid respecto al peso que las viviendas no principales tienen en su parque residencial varía notablemente. La proporción más baja se encuentra en el Territorio Metropolitano, con un valor en torno al 17%. En la última década se ha estabilizado esta proporción, aunque en términos absolutos el stock de estas viviendas se ha incrementado en casi 36.000 viviendas con un stock final en torno a las 128.000.

Sin embargo, esto no ha sucedido en el Territorio Central que es el segundo con proporciones más bajas (22%). En la última década ha aumentado su proporción, elevándose desde el 16% hasta el 22%, lo que ha significado que en poco más de 10 años pasase desde 189.000 viviendas hasta casi 310.000.

Gráfico 33 Evolución de la proporción de viviendas no principales por ámbito territorial, 1991-2001.

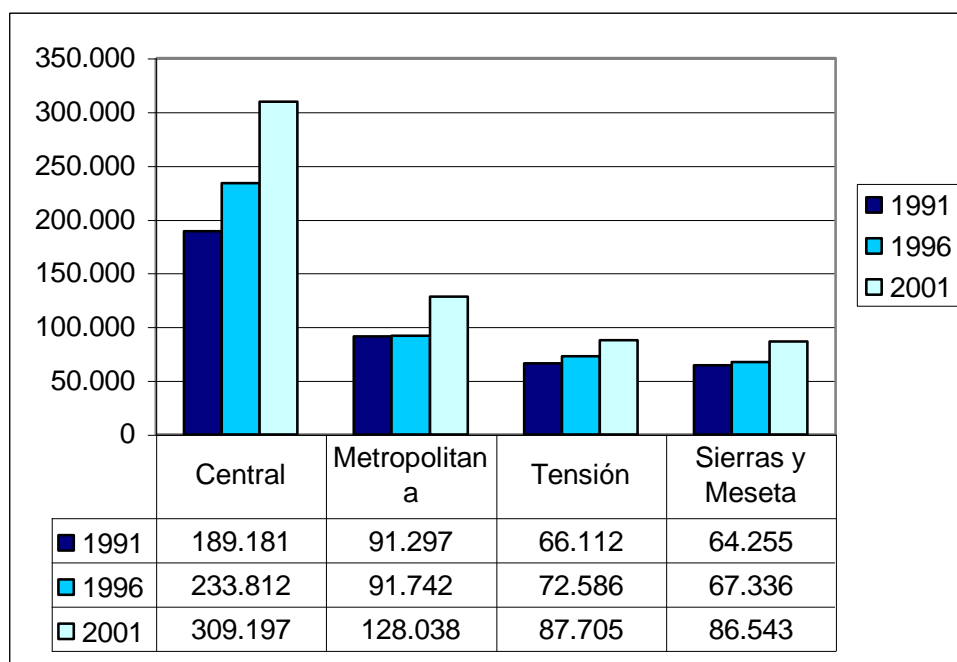


Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Censos y Padrones municipales

La evolución del Territorio de Tensión es muy interesante, pues su proporción de estas viviendas se ha reducido en 10 puntos porcentuales, desde el 48% hasta el 38%, aun así en términos absolutos ha aumentado su stock de viviendas no principales, desde 66.112 viviendas en 1991 hasta 87.705. Es muy posible que estos datos estén reflejando una transformación del parque de viviendas secundarias en viviendas principales, sobre todo en el Área de Tensión Oeste.

Por último, la situación del resto de la Comunidad de Madrid, Sierras y Meseta, también refleja una reducción de las proporciones de las viviendas no principales, desde el 67% hasta el 63% en el año 2001. En estas zonas es donde posiblemente se encuentren actualmente las mayores proporciones de viviendas secundarias. Su volumen global en estas viviendas es muy parecido al del Área de Tensión, en torno a 86.000 viviendas. También en algunas de estas zonas parece que se está produciendo la reconversión de viviendas secundarias en viviendas principales, aunque todavía no podemos valorar sus verdaderas dimensiones.

Gráfico 34 Evolución del volumen de las viviendas no principales por ámbito territorial, 1991-2001



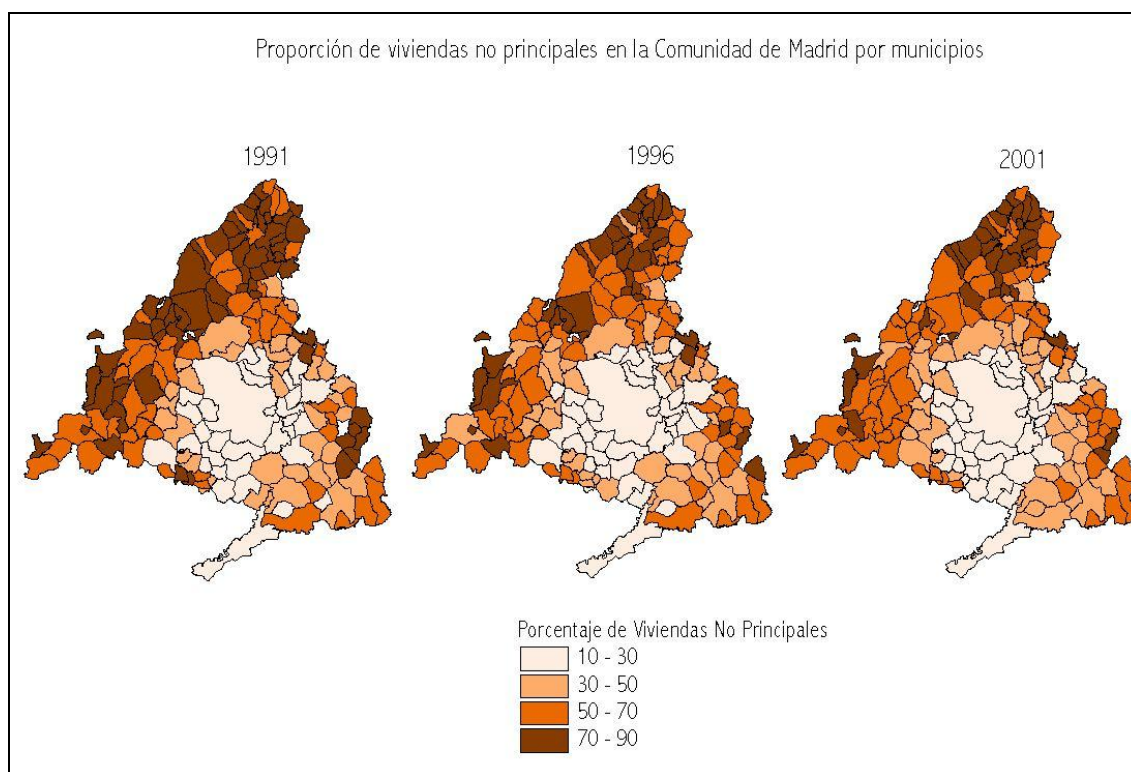
Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Censos y Padrones municipales

Para finalizar este apartado se muestra las proporciones de viviendas no principales obtenidas en cada una de las zonas territoriales en las que se ha dividido la Comunidad de Madrid. Estos datos nos permiten valorar con mayor precisión la evolución del parque de viviendas no principales, y por tanto, definir algunas tendencias que se están desarrollando actualmente en la Comunidad de Madrid.

La proporción de viviendas no principales se ha elevado en las cuatro zonas que dividen el Territorio Central, siendo la más alta la de la Almendra Central que se encuentra ya muy cercana al 30% del total de su parque residencial. El resto de zonas se sitúan en torno al 20%, aunque hay que tener en cuenta que en el año 1991 sólo la Almendra superaba el 20%.

Es importante señalar que en todas las zonas del Municipio de Madrid la proporción de estas viviendas ha crecido desde el año 1991.

Mapa 8 Evolución de la proporción de viviendas no principales en la Comunidad de Madrid por municipios 1991, 1996 y 2001



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

En todas las zonas del Territorio Metropolitano, las proporciones no son muy elevadas, salvo tal vez la de la Corona Metropolitana Oeste que se mantiene por encima del 25%, y la Corona Metropolitana Norte que se encuentra muy cercana al 20%. Sin embargo, tanto en la Corona Sur como en la Corona Este la proporción de estas viviendas se sitúa entre el 15% y el 16%. Si se comparan estas proporciones con las que tenían al principio del periodo, las Coronas Oeste y Norte las reduce, mientras que la Corona Sur y Este experimentan un aumento relativo del 3% del 0,7% respectivamente.

La reducción más notable se ha producido en el Área de Tensión Metropolitana Oeste que ha bajado desde el 63,2% en el año 1991 hasta el 44,6% al final del año 2001. También ha sido notable la reducción del Área de Tensión Norte. En cuanto a las Áreas de Tensión Sur y Este la proporción de no principales ha variado muy poco a lo largo de la década teniendo un leve descenso en el primer quinquenio y un repunte en el segundo rozando en el 2001 los niveles de 1991.

Tabla 55 Proporción de viviendas no principales sobre el parque residencial en cada uno de los territorios de la Comunidad de Madrid (1991-2001)

Zonas Municipios	1991	1996	2001
Almendra Central	21,2	26,0	28,7
Periferia Sur	12,5	13,9	17,5
Periferia Este	11,3	11,0	17,0
Periferia Noroeste	15,0	17,3	20,0
Corona Metropolitana Oeste	30,7	25,9	26,9
Corona Metropolitana Sur	14,3	12,5	14,7
Corona Metropolitana Este	16,3	14,5	16,4
Corona Metropolitana Norte	21,0	19,1	19,1
Área de Tensión Oeste	63,2	53,2	44,6
Área de Tensión Sur	30,8	29,2	30,4
Área de Tensión Este	35,4	32,1	34,2
Área de Tensión Norte	50,4	49,3	43,1
Sierra Norte	73,1	68,5	65,3
Sierra Sur	68,8	64,2	68,5
La Meseta	52,5	50,4	50,6

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

Por último, hay que indicar la notable disminución experimentada por la Sierra Norte, cercana al 10,7%, y la ligera bajada de la Sierra Sur y Este, lo que confirmaría en cierta medida la existencia de un proceso de incremento del peso que estas zonas mantienen sobre el conjunto de los hogares madrileños.

Los rasgos esenciales del modelo residencial se consolidan

Una vez que se han indicado las grandes líneas de evolución del parque residencial madrileño, es imprescindible interrogarse sobre sus características. El modelo residencial madrileño debe comprenderse desde la triple lógica que implica su evolución cuantitativa, su

distribución territorial, y por último, los grandes rasgos que caracterizan el parque residencial y el uso que se está realizando del mismo.

Por tanto, la caracterización del modelo residencial madrileño se debe completar con el análisis de cuestiones tan importantes como son el régimen de tenencia, las tipologías residenciales que se están desarrollando, su superficie, y por último, la evolución de algunas factores valorativos como son la infravivienda, el hacinamiento y los problemas que los madrileños están manifestando que tienen en sus barrios. Este análisis se va a desarrollar a partir de los datos censales provisionales.

El descenso del alquiler

Uno de los aspectos que más nos interesa a la hora de caracterizar el parque residencial de la Comunidad es el régimen de tenencia de las viviendas, especialmente de las principales. Este aspecto nos va a ayudar a comprender las estrategias de acceso a la vivienda de los hogares madrileños. Podemos acceder a la vivienda a través de dos regímenes básicos de tenencia: la propiedad y el alquiler.

Tabla 56 Régimen de tenencia de las viviendas principales de la Comunidad de Madrid.

RÉGIMEN	1970	1981	1991	2001
Propiedad	56,0	72,4	77,4	80,3
- Pagada(*)	25,3	41,4	57,8	52,0
-Con pagos pendientes	30,7	31,0	19,6	28,4
Alquiler	38,3	21,5	16,1	13,5
Facilitada gratuitamente	4,2	3,2	4,1	1,8
Otra forma	1,5	2,9	1,7	4,3
No consta	-	-	0,7	0,1
Total	100	100	100	100

Fuente: Censos de Población y Vivienda de la Comunidad de Madrid.* Incluye la categoría “en propiedad por herencia o donación” de los Censos de 1991 y 2001 para poder compararlos con los años anteriores

Sobre la base de estos datos podemos afirmar que el modelo residencial se configura esencialmente a partir del régimen de propiedad, que se constituye en el sistema dominante de acceso a la vivienda.

La evolución a lo largo de los años no sólo consolida sino que acentúa este hecho. En el año 1970, el 38% de los hogares residía en viviendas que estaban en régimen de alquiler y tan solo un 60%, en propiedad. Con el paso de los años, esta estructura va cambiando hasta el modelo actual en el que más del 80% viven en viviendas de su propiedad.

Sin embargo, estos datos nos bastan para comentar el escaso volumen del parque de viviendas en alquiler¹⁹ de nuestra región, sobre todo si lo comparamos con otras ciudades de Europa e incluso con Barcelona, que cuenta con un 17,5% de viviendas principales en alquiler en 2001. Hay que destacar los efectos negativos que esta estructura tiene sobre los procesos de movilidad y de filtrado residencial en que se basa el mercado inmobiliario para ajustarse a las condiciones de los demandantes.

Esto es el resultado de muchos años de una política de vivienda que ha favorecido el acceso mediante la propiedad, en primer lugar a partir del abandono de la promoción pública en alquiler. En principio está claro que la escasa proporción de viviendas sociales de propiedad pública para alquiler marca una clara diferencia con el resto de los países europeos. España es, después de Grecia y a poca distancia de ella, el país con una proporción más baja de este tipo de viviendas.

Otros elementos a tener en cuenta dentro de las políticas de vivienda son: el de la penalización de los arrendatarios por una legislación restrictiva en lo que respecta a la actualización de los alquileres y la protección jurídica frente a impagos; y el de una concentración de las políticas de desgravación fiscal de los adquirentes.

El resultado ha sido una disminución paulatina de las viviendas en alquiler hasta proporciones que hoy en día resultan problemáticas por su escasez, dificultando la emancipación de los jóvenes y el asentamiento de los inmigrantes.

El cambio en la composición de los hogares madrileños y sobre todo el aumento de los hogares inmigrantes está llevando a una situación crítica en el reparto de la tenencia, poniendo en evidencia la gran escasez de viviendas en alquiler. Este hecho influye en el precio de los alquileres que han fluctuado al alza, en ocasiones de forma espectacular. Con el incremento de los últimos años de la población inmigrante la situación de la vivienda en alquiler se está agravando, obligando a los demandantes a compartir viviendas de mayor tamaño que proporcionalmente adquieren precios más baratos en relación con su superficie. Pero esto lleva a un desarrollo de los hogares multifamiliares, con el hacinamiento que ello conlleva y con los dramas personales que arrastra.

¹⁹ Hay que tener en cuenta no obstante que el número de hogares que residen en viviendas alquiladas ha aumentado en términos absolutos (248.479 frente a 254.585) entre los años 1991 y 2001. Exactamente había más de 11.100 nuevos hogares que residían en viviendas alquiladas, lo que representaba un aumento del 4,5% respecto a los valores del año 1991. La razón de este desajuste se encuentra en el hecho de que la mayoría de las nuevas viviendas producidas lo hacen a través del sistema de la propiedad.

Otro aspecto interesante es el incremento de la proporción de hogares que están actualmente pagando su vivienda, y que según el Censo supondría el 30%. En términos absolutos este volumen equivaldría a un número aproximado de 535.000 hogares que se encontrarían en estos momentos pagando su vivienda. Si se tiene en cuenta que el número de estos hogares era en el año 1991 de 296.997, nos damos cuenta que el aumento ha sido impresionante, superior al 80% lo que equivale a un número aproximado de 238.000 nuevos hogares que están comprando su vivienda, o lo que es lo mismo, que cada año entre 1991 y el año 2001 ha habido algo más de 22.500 nuevos hogares que han iniciado un proceso de acceso a la vivienda a través de la propiedad.

El aumento continuado de la superficie media de las viviendas

Otro aspecto que caracteriza el desarrollo residencial es el aumento de la superficie media de las viviendas. Paradójicamente a la vez que ha ido disminuyendo el tamaño medio del hogar madrileño hasta situarse en 2,89 miembros por hogar en 2002 según la EPA, la superficie de las viviendas que habitan estos hogares ha ido aumentando.

Tabla 57 Porcentaje de viviendas principales en la Comunidad de Madrid según el número de habitaciones en 1991 y 2001.

	1991	2001
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	100,0	100,0

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

Si consideramos las viviendas principales, que son las que habitan de manera permanente estos hogares, la superficie media útil pasó de 75m² en 1981 a 79m² en 1991. Este aumento es todavía mayor en la última década ya que en 2001 la superficie media se elevaba a

84,4 m² Si comparamos este dato con el de Barcelona, apenas encontramos diferencias. Sin embargo, la superficie media de ambas provincias es algo inferior a la media del total nacional que se sitúa en 90,8 m² en 2001.

Tabla 58 Superficie media de las viviendas principales en cada uno de los territorios de la Comunidad de Madrid, 2001.

Zonas Municipios	Superficie Media
Comunidad de Madrid	82,86
Municipio de Madrid	75,30
Corona Metropolitana	98,91
Municipios no Metropolitanos	96,60

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

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 metros cuadrados por habitante en 1981 hasta los 28,8 de 2001.

También llama la atención cómo a pesar de la disminución en el tamaño del hogar, el aumento en la superficie media ha ido acompañada de un aumento en el número de habitaciones de las viviendas principales. Esto seguramente se debe a los cambios en las funciones de la vivienda, donde cada vez más se está utilizando como espacio de ocio y de trabajo. Por tanto, cada vez es más frecuente que los hogares dispongan de habitaciones destinadas a estos fines.

Para establecer la relación entre el número de personas que residen en una vivienda y el número de personas, se han establecido dos Índices. El primero es el Índice de Densidad Habitacional que se construye a través del cociente entre el número de habitaciones y el número de personas que reside en cada vivienda²⁰. El segundo Índice es el de Hacinamiento Físico que se elabora a través de cociente entre el número de personas en cada vivienda y la superficie útil²¹.

²⁰ Índice de Densidad habitacional = Número de habitaciones -1 / N° personas. Densidad Crítica si el valor es menos de 0,5 habitaciones por persona, Densidad Moderada entre 0,5 y 1 y por último Densidad Satisfactoria si el valor es mayor de 1.

²¹ Índice de Hacinamiento Físico = N° de personas en la vivienda/ Superficie útil. Hacinamiento crítico si el valor es menos de 6m² por persona; Hacinamiento moderado entre 10 m² y 6m² y No Hacinados si el valor es superior a los 10 m².

Respecto al primer indicador, el Índice de Densidad Habitacional daba unos valores satisfactorios en casi el 61% de los hogares madrileños. Por el contrario, habría un 3% de hogares en situaciones de Densidad Crítica, y el 34,8% en situaciones de Densidad Moderada²².

Es importante destacar las diferencias encontradas entre los hogares formados exclusivamente por españoles y el resto de los hogares. El Índice de Densidad Habitacional Crítica se eleva hasta el 10,8% en los Hogares Mixtos y hasta el 15,9% en los Hogares formados exclusivamente por personas extranjeras.

Tabla 59 Distribución del Índice de Densidad Habitacional según el tipo de hogar en la Comunidad de Madrid.

	Densidad Crítica	Densidad Moderada	Densidad Satisfactoria	No consta
Total Hogares	3,0	34,8	60,9	1,3
Hogares con solo españoles	2,2	34,2	62,4	1,1
Hogares Mixtos	10,8	44,3	40,9	4,0
Hogares solo extranjeros	15,9	40,0	40,4	3,7

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

Este Índice varía también en el territorio, siendo los niveles más altos los que se encuentran en la Almendra Central y en la Periferia Sur del Municipio de Madrid, en estos lugares los valores de la Densidad Crítica se eleva hasta el 13% (Almendra) y el 17,3% (Periferia Sur) en los Hogares mixtos; y hasta el 22,9% (Almendra) y el 19,7% (Periferia Sur) en los Hogares formados solo por extranjeros. En el Territorio Metropolitano los valores son menores, excepto en la Corona Oeste y la Corona Sur en donde los hogares extranjeros alcanzan valores del 10,5% (Corona Sur) y del 12,1% (Corona Sur).

El Índice de Hacinamiento Físico produce una imagen muy similar a la anterior. Los Hogares en situación de hacinamiento físico a nivel general es del 0,2% y del 1,6% el del hacinamiento moderado. Sin embargo, cuando se analiza esta cuestión en función del tipo de hogar se pone en evidencia la distancia que existe entre los hogares formados por extranjeros y los hogares en los que sólo viven personas españolas. En los hogares extranjeros, el hacinamiento crítico se eleva hasta el 3,5% y el 1,7% en los hogares mixtos.

²² El valor de los no consta no se ha repartido, por lo que los valores no suman 100. Estos hogares representan el 1,3%, aunque en los hogares mixtos sube hasta el 4% y en los hogares extranjeros hasta el 3,7%.

Como sucedía también con el Índice de Densidad, los valores más altos en el hacinamiento físico se obtienen en el Municipio de Madrid, y dentro del mismo, en los hogares mixtos y extranjeros. Es en la Periferia Sur y en la Almendra Central donde el valor del Hacinamiento Crítico alcanza su cima entre los hogares extranjeros con porcentajes del 4,8% y del 4,2%. En estas mismas zonas, el hacinamiento moderado en estos mismos hogares es del 14,5% y del 10,1%.

Tabla 60 Distribución del Índice de Hacinamiento Físico según el tipo de hogar en la Comunidad de Madrid.

	Hacinamiento Crítico	Hacinamiento Moderado	Sin Hacinamiento	No consta
Total Hogares	0,2	1,6	95,4	2,7
Hogares con solo españoles	0,1	1,1	96,5	2,3
Hogares Mixtos	1,7	6,9	84,6	6,9
Hogares solo extranjeros	3,5	9,4	78,8	9,4

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

La entrada masiva de población inmigrante extranjera esta modificando radicalmente la problemática del hacinamiento. Hoy en día se puede considerar que este problema define la realidad residencial de una gran parte de la población extranjera que está viviendo en la Comunidad de Madrid, y esta cuestión es completamente nueva, tanto en sus dimensiones como en sus características, con respecto a lo que sucedía al inicio de la década de los años noventa.

El aumento de las viviendas unifamiliares en la periferia

En el aumento del tamaño medio de las viviendas ha influido sin duda la proliferación de viviendas unifamiliares que han caracterizado la producción de vivienda en algunas zonas de la región. Para el periodo que va de 1981 a 1991 el incremento de unifamiliares (considerando las viviendas ocupadas) en términos absolutos ha superado las 46.000 unidades, lo que supone un 25,8% de aumento en términos relativos.

Así la tasa de unifamiliares sobre el total de viviendas ocupadas al principio del periodo se situaba en 12,2% y en 1991 el 13,5%. Aunque todavía no han sido publicados los datos referentes al número de viviendas en el edificio sobre el total de viviendas ocupadas de 2001 podemos ver la evolución de las viviendas principales unifamiliares. La tasa de

unifamiliares principales en 1991 era de 10,1% y en 2001, de 10,3%. A pesar de haberse incrementado en un 27,8%, no se ha alterado apenas la estructura respecto a las proporciones de viviendas unifamiliares y en bloque. Hay que tener en cuenta que el parque en su conjunto ha aumentado bastante y por tanto también ha aumentado este tipo de vivienda, manteniéndose a lo largo del periodo la estructura vigente al comienzo.

La distribución territorial de las viviendas unifamiliares es muy desigual. Este tipo de viviendas define el modelo residencial que se ha instaurado en algunas zonas de la Comunidad de Madrid, especialmente en la Corona Metropolitana Oeste, y en el resto de municipios no metropolitanos, tanto en su territorio de tensión como en el resto de zonas. 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 debido a la elevada proporción de edificios multiviviendas que se edificaron durante la década de los años ochenta y noventa. En el Territorio Central es la Periferia Noroeste donde se alcanzan los niveles más elevados, aunque a mucha distancia de las zonas anteriormente señaladas.

Tabla 61 Distribución territorial de las viviendas principales según el número de viviendas en el edificio.

	Total	una vivienda	dos viviendas	tres o más	No consta
Territorio Central	100,0	3,0	0,9	94,5	1,6
Almendra Central	100,0	1,2	0,7	96,2	1,9
Periferia Noroeste	100,0	6,4	1,1	91,0	1,4
Periferia Este	100,0	2,6	0,6	95,5	1,3
Periferia Sur	100,0	2,7	1,2	94,7	1,4
Territorio Metropolitano	100,0	13,1	1,4	83,7	1,8
Corona metropolitana Norte	100,0	18,5	2,3	77,7	1,5
Corona metropolitana Este	100,0	12,1	1,2	84,4	2,3
Corona metropolitana Sur	100,0	6,3	0,7	91,9	1,1
Corona metropolitana Oeste	100,0	36,4	4,1	55,4	4,1
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.

Un parque de viviendas cada vez más joven

Aunque los datos sobre el año de construcción de la vivienda en la que viven son todavía provisionales, la estructura de las viviendas familiares y de las viviendas principales muestran con toda claridad que un número cada vez más importante de hogares vivienda que llevan poco tiempo construidas.

A pesar del número elevado de no respuestas a esta pregunta, el volumen de viviendas construidas antes del año 1940 se había reducido al 6,3%, y al 17% si nos retrotraíamos hasta el año 1960. Actualmente más del 47% del total del parque residencial tiene algo menos de 30 años, lo que da una idea de su juventud, y por tanto, del nivel de equipamientos e instalaciones que posee.

El efecto de la producción de viviendas que se desarrolla en los años sesenta y setenta se va reduciendo progresivamente. Mientras que en el año 1991 suponía el 53,5% en el año 2001 sólo representa el 41,4%. Los efectos de la elevada producción de viviendas de la década de los años noventa, a pesar de que se encuentra en estos datos infravalorada, se empiezan a percibir en el modelo residencial madrileño.

Otra perspectiva que nos habla de la juventud del parque puede abordarse desde el análisis de la distribución de las viviendas principales. En este caso, la tendencia es similar a lo que sucede con las viviendas familiares, siendo creciente la proporción de los hogares que viven en viviendas cada vez más jóvenes.

Tabla 62 Estructura del parque de viviendas familiares y principales de la Comunidad de Madrid según el año de construcción en 2001

	V. Familiares 1991	V. Familiares 2001	V. Principales 1991	V. Principales 2001
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	13,0	--	12,5
No consta	7,4	16,5		15,9

Fuente: Censos de Población y Vivienda de la Comunidad de Madrid y elaboración propia

Problemáticas residenciales

De cualquier modo, nos encontramos con un parque bastante joven cuyas viviendas se encuentran cada vez mejor dotadas en cuanto a sus instalaciones. Tan sólo quedan en la Comunidad de Madrid 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.

Sin embargo, esta situación general no debe encubrir el hecho de que todavía hoy en día sigue habiendo un número considerable de viviendas que se encuentran en mal estado. El concepto de infravivienda resulta útil para detectar esta cuestión.

Al igual que se hizo en el año 1997, a partir de los datos censales, se ha utilizado el Censo del año 2001 para analizar el nivel de infravivienda que mantenía actualmente el parque residencial. En el anexo de este volumen se incorpora un pequeño texto en el que se explica cómo se han elaborado estas variables. Se han seleccionado cinco tipos distintos:

1. Ruina: Situación caracterizada porque se ha detectado un estado de ruina del edificio, tengan o no tengan las instalaciones básicas.
2. Problemas Estructurales Graves. La situación estructural de las viviendas es mala con problemas graves, tengan o no tengan las instalaciones básicas.
3. Problemas Estructurales Moderados: Se han detectado problemas estructurales moderados, tengan o no tengan las instalaciones básicas.
4. Problema de Instalaciones: Carece al menos de alguna instalación básica (agua, evacuación aguas residuales, falta de servicios de aseo, calefacción)
5. Buen Estado: Se encuentra en buen estado constructivo y no carece de ninguna de las instalaciones básicas.

Con este análisis no se pretende tanto valorar la situación general del parque residencial madrileño, que en líneas generales presenta un elevado nivel en sus estándares de habitabilidad, sino detectar la realidad de un conjunto de viviendas habitadas que se encuentran en muy mal estado, con problemas estructurales y con niveles de instalaciones muy por debajo de lo que sería deseable en la actualidad. En estas viviendas hay una cierta escala, que se iniciaría con las viviendas con problemas estructurales más graves, y que finalizaría con aquellas que no tienen algunas de las instalaciones básicas, imprescindibles para obtener los niveles de habitabilidad deseables en la actualidad.

Tabla 63 La infravivienda en la Comunidad de Madrid. Número de hogares residiendo en infraviviendas.

Infravivienda	Hogares	Porcentaje
Total	1.885.817	100,0
Tipo I (Ruina)	4.259	0,2
Tipo II (Prob. Estruct. Graves)	15.448	0,8
Tipo III (Prob. Estruct. Moderados)	70.142	3,7
Tipo IV (Problemas Instalaciones)	42.220	2,2
Tipo V (Buen Estado)	1.354.011	71,8
No consta	399.737	21,2

Fuente: Censos de Población y Vivienda de la Comunidad de Madrid y elaboración propia

Como ya se indicaba en el Informe del año 1997, hay que tener siempre presente que esta valoración se está realizando desde los datos censales, con información recogida por los propios agentes censales que no son expertos en la materia, sobre todo en lo que se refiere a su capacidad para detectar problemas de índole estructural. Pensamos, que la realidad del fenómeno de la infravivienda tiene que ser más grande, y que sería necesario de una vez por todas abordar esta cuestión en toda su profundidad y extensión. Valgan estos datos como simple indicador de una realidad que posiblemente tenga mayores dimensiones que las que se expresan en estos datos censales.

La proporción de hogares en los que se ha detectado alguna problemática relacionada con la calidad residencial de su vivienda se encuentra muy próxima al 7%, que en términos absolutos supone un volumen aproximado de 132.000 hogares. Su situación residencial viene marcada por alguna de las problemáticas valoradas para establecer la infravivienda, aunque la gravedad de sus situaciones varía.

Los casos más extremos se corresponderían con un volumen aproximado de 4.259 hogares, que representan el 0,2%, aunque también debería valorarse como significativo el hecho de que se haya detectado problemas graves en más de 15.000 hogares. Estos dos grupos constituirían 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 aproximado de 22.165 hogares.

Tabla 64 Porcentaje de hogares residiendo en infravivienda sobre el total de viviendas principales de la Comunidad de Madrid

	Tipo I Ruina	Tipo II Problemas Estructurales Graves	Tipo III Problemas Estructurales Moderados	Tipo IV Problemas instalaciones
Total CAM	0,2	0,8	3,7	2,2
Almendra Central	0,4	1,8	5,4	1,9
Periferia Noroeste	0,2	0,7	2,7	1,7
Periferia Este	0,3	0,3	1,9	2,3
Periferia Sur	0,3	1,3	5,5	2,7
Corona Norte	0,1	0,1	3,2	1,8
Corona Este	0,0	0,2	2,1	2,4
Corona Sur	0,1	0,3	3,3	2,6
Corona Oeste	0,1	0,2	1,1	0,7
Mun. no metropolitanos	0,2	0,5	2,9	2,9

Fuente: Censos de Población y Vivienda de la Comunidad de Madrid y elaboración propia

En una situación más moderada, aunque por ello no deja de ser significativo, estarían el resto de los hogares residentes en infraviviendas con un volumen aproximado de cerca de 112.000 hogares. Probablemente muchas de estas situaciones corren el peligro de deteriorarse muy rápidamente, por lo que es necesario buscar los sistemas y las maneras de solucionar lo más rápidamente posible los problemas que padecen.

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.

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 nuestra región, 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. El hecho de que a partir del último censo se hayan incorporado estas cuestiones, nos ayuda a profundizar un poco más en estos temas y a darnos cuenta de que se debe actuar desde las administraciones publicas para mejorar las condiciones de vida de los madrileños que afectan a los barrios en los que residen.

Tabla 65 Indicadores subjetivos de calidad residencial de los madrileños

Indicadores	Porcentajes de hogares
Tienen ruidos exteriores	33,9
Tienen contaminación	20,4
Poca Limpieza	39,0
Malas comunicaciones	16,0
Delincuencia en el barrio	32,5
Pocas zonas verdes	28,8

Fuente: Censos de Población y Vivienda de la Comunidad de Madrid y elaboración propia

5. EL MERCADO DE LA VIVIENDA

En la Comunidad de Madrid el sistema de provisión residencial mayoritario se fundamenta en el mercado de la vivienda. A través de sus distintos mecanismos los madrileños intentan resolver sus necesidades de alojamiento. El mercado residencial es un sistema en el que se articulan los procesos de producción de viviendas y los de ocupación del parque residencial. La ocupación de lo producido se realiza a través de dos sistemas básicos: la compra de la vivienda y el alquiler. La relación que estructura la producción y la ocupación se realiza a través de este mecanismo basado en el mercado, es decir, se regula a través de un proceso de oferta y demanda en el que se van ajustando las magnitudes que van definiendo la realidad de cada uno de estos dos componentes principales.

El segundo eslabón se puede articular de forma más compleja, a través de mecanismos de compraventa de viviendas que surge entre los propios propietarios. En un sistema residencial como el madrileño, en el que la propiedad es el modelo de tenencia mayoritario, el mercado de vivienda usada tiene una enorme importancia.

Aunque metodológicamente pueda ser conveniente la separación de estos dos grandes submercados, en la realidad cotidiana aparecen siempre entrelazados. La relación entre el mercado de vivienda nueva y el mercado de vivienda usada se produce a través del proceso de filtrado residencial, que permite que una familia o individuo vaya pasando por distintas viviendas, utilizando en forma de renta real el patrimonio que va consiguiendo acumular. Es decir, en una situación normal es muy probable que una gran parte de los madrileños accedan al mercado a través de la venta de su propia vivienda. Este sistema se hace viable porque existe una enorme diversidad dentro del propio parque residencial madrileño.

En este capítulo se pretende hacer un repaso lo más actual posible a la realidad del mercado residencial madrileño. Para ello, en primer lugar se abordará la problemática de la

movilidad de los hogares en relación con los procesos de configuración de la demanda residencial. En segundo lugar, se estudiará la oferta de viviendas de segunda mano y de reciente construcción. Por último, se analizarán las condiciones generales de este mercado, a través de la accesibilidad y la evolución de los precios residenciales.

5.1 La demanda residencial

Al igual que se hizo en el año 1997, la demanda residencial ha sido estimada a partir de la realización de una Encuesta en los primeros meses del año 2003. La metodología utilizada ha sido homogénea, por lo que cabe hacer algunas comparaciones de enorme interés, con las precauciones que siempre conlleva la utilización de dos procesos de investigación realizados en diferentes periodos.

Los conceptos y definiciones básicas

El concepto de demanda que se ha utilizado es restrictivo, ya que solo se ha considerado como demandante a aquellos hogares o individuos que tienen decidido cambiar de vivienda en los próximos dos años.

Cuadro 1 Definiciones de Demanda

Conceptos	Definición
Demanda Activa	Hogares e individuos que piensan cambiar de vivienda en los próximos dos años
Demanda Potencial	Hogares e individuos que piensan cambiar pero dentro de más de dos años
Demanda Paralizada	Hogares e individuos que piensan cambiar pero sin plazo fijo
Sin Demanda	Hogares e individuos que no piensan cambiar de vivienda

Esta definición intenta acotar exclusivamente aquellos proyectos que están en marcha, o ya decididos porque existe un plan para realizarlo a corto plazo. Por ello, esta demanda recibe el adjetivo de Demanda Activa. De esta forma se diferencia de la demanda potencial formada por todos los hogares e individuos que tienen un proyecto de cambio pero que

piensan que lo van a realizar en un plazo superior a los dos años años, o la demanda paralizada. que es considerada como el conjunto de hogares e individuos que tienen pensado cambiar pero que no tienen plazo para ello.

Cuadro 2 Definiciones y Subgrupos de la Demanda Activa

Conceptos	Según el demandante	Situación	Definición
ACTIVA	FAMILIAR	Real	Están buscando o van a empezar a buscar vivienda
		Fuera Mercado	Se van a una vivienda de familiar, residencia, etc.
		Resuelta	La tienen comprada o contratada y están a la espera de irse
	INDIVIDUAL UNICA	Real	Están buscando o van a empezar a buscar vivienda
		Fuera Mercado	Se van a una vivienda de familiar, residencia, etc.
		Resuelta	La tienen comprada o contratada y están a la espera de irse
	INDIVIDUAL COLECTIVA	Real	Están buscando o van a empezar a buscar vivienda
		Fuera Mercado	Se van a una vivienda de familiar, residencia, etc.
		Resuelta	La tienen comprada o contratada y están a la espera de irse

Una vez decididos estos cuatro primeros niveles, el trabajo se centra exclusivamente en el primer nivel definido como Demanda Activa. Ahora bien, dentro de este gran grupo existen dos posibilidades de sujetos demandantes. Por un lado, estaría el propio hogar, lo que conllevaría la formación de una demanda familiar; pero puede haber demandas individuales.

Es necesario distinguir estos dos niveles porque van a constituir la base de la diferenciación de las motivaciones y de su caracterización sociodemográfica. Además, la Demanda Activa puede encontrarse en distintos momentos de resolución, por lo que cabe introducir una nueva división que permita distinguir los distintos momentos que se producen en el proceso de resolución de las necesidades residenciales de los demandantes activos.

La demanda activa se subdivide a su vez en demanda real, resuelta o fuera de mercado, atendiendo a los distintos momentos en que se pueden encontrar. La cuestión básica se centra en el análisis de la Demanda Activa Real, que se corresponde con el conjunto de hogares e individuos que se encuentran o se van a encontrar próximamente en el mercado de vivienda. La Demanda Activa Resuelta permite detectar el volumen de demandantes que han conseguido solucionar su demanda, siendo muy ilustrativo e interesante su comparación con la demanda real. Por último, la Demanda Activa Fuera de Mercado ha sido introducida para valorar la importancia que pudieran tener los procesos de cambio residencial resueltos al margen del sistema de provisión residencial.

Cuantificación de la demanda residencial madrileña

A principios del presente año, contábamos en la Comunidad de Madrid una Demanda Activa que representaba una tasa del 10,6%, repartida entre una tasa de Demanda Activa Real Familiar del 4,4% e individual, del 6,2%. Esta demanda detectada equivalía a un número aproximado de 178.572 hogares (actuales o futuros), de los cuales 74.046 se constituirían como demandantes familiares en su conjunto, y 104.526 como demandantes individuales.

Tabla 66 Estructura general de la demanda.

	Familiar	Individual	Total	Tasa demanda
Demanda Activa Total	74.046	104.526	178.572	10,6
<i>Demanda Potencial</i>	<i>10.239</i>	<i>10.576</i>	<i>20.815</i>	<i>1,2</i>
<i>Demanda Paralizada</i>	<i>55.641</i>	<i>55.847</i>	<i>111.488</i>	<i>6,7</i>

Fuente : Encuesta de Demanda, 2003.

Aunque no constituye el objeto de la Encuesta, se ha contabilizado la Demanda Potencial y la Demanda Paralizada, definidas ambas como hogares o individuos que mantienen el deseo de cambiarse de vivienda, aunque su proyecto no tiene actualmente ningún plazo. Tal vez, la demanda más cercana en tiempo sea la Potencial, y la Demanda

Paralizada tenga mayor relación con la que en otras encuestas se ha denominado, demanda insatisfecha.

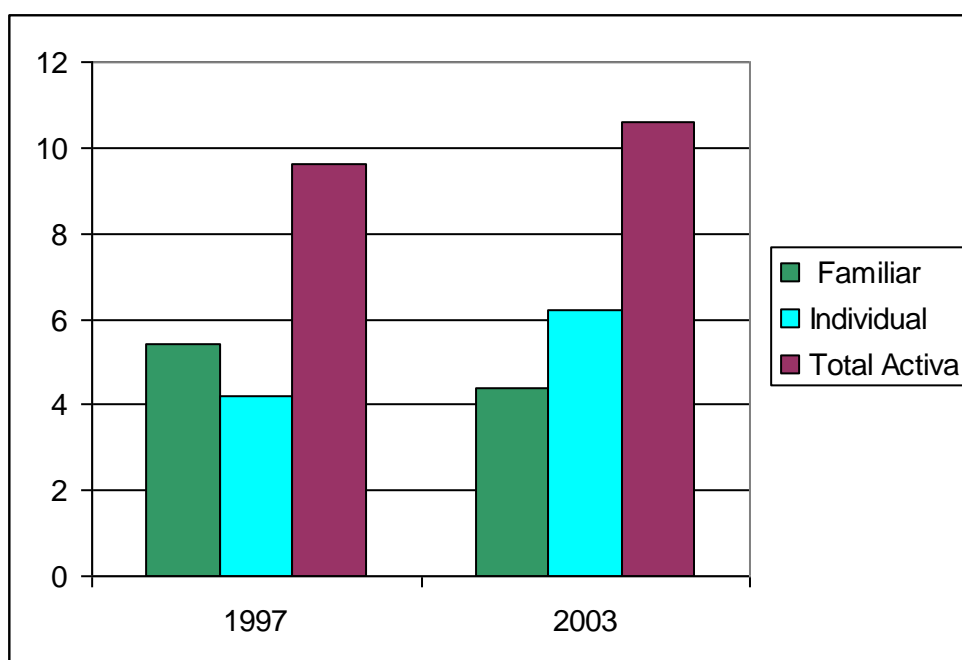
Respecto a la situación del año 1997, la Demanda Activa ha crecido en más de 1,2 puntos. Este incremento no se ha producido en la demanda familiar, aunque sí en la demanda individual. En 1997 la tasa de demanda familiar era del 5,4% y la de la demanda individual, del 4,2%. Hay que tener en cuenta que el ciclo económico e inmobiliario en estos dos años tenía características distintas. En 1997 se empezaba a vislumbrar los primeros indicios de una cierta recuperación económica y del sector inmobiliario. En la actualidad este ciclo se mantiene en un momento álgido, a pesar de lo cual empiezan a aparecer algunos síntomas de cierta paralización, que sin embargo, no están llegando todavía a los precios y a la producción de nuevas viviendas. La situación económica también es distinta, sobre todo en lo que respecta a los indicadores del mercado de trabajo, especialmente en lo que se refiere a los jóvenes.

Tabla 67 Evolución de la Demanda Activa (tasas), 1997 y 2003.

	1997	2003	Diferencia 2003-1997
Demanda Activa Familiar	5,4	4,4	-1,0
Demanda Activa Individual	4,2	6,2	2,0
Demanda Activa Total	9,6	10,6	1

Fuente : Encuestas de Demanda, 1997 y 2003.

Gráfico 35 Evolución de las tasas de Demanda Activa en la Comunidad de Madrid, 1997-2003.



Fuente: Encuestas de Demanda, 1997 y 2003

Hay que tener siempre en cuenta que la demanda activa se refiere al conjunto de personas que tienen decidido cambiar de vivienda en los próximos dos años. No todos estos demandantes se encuentran actualmente en el mercado residencial.

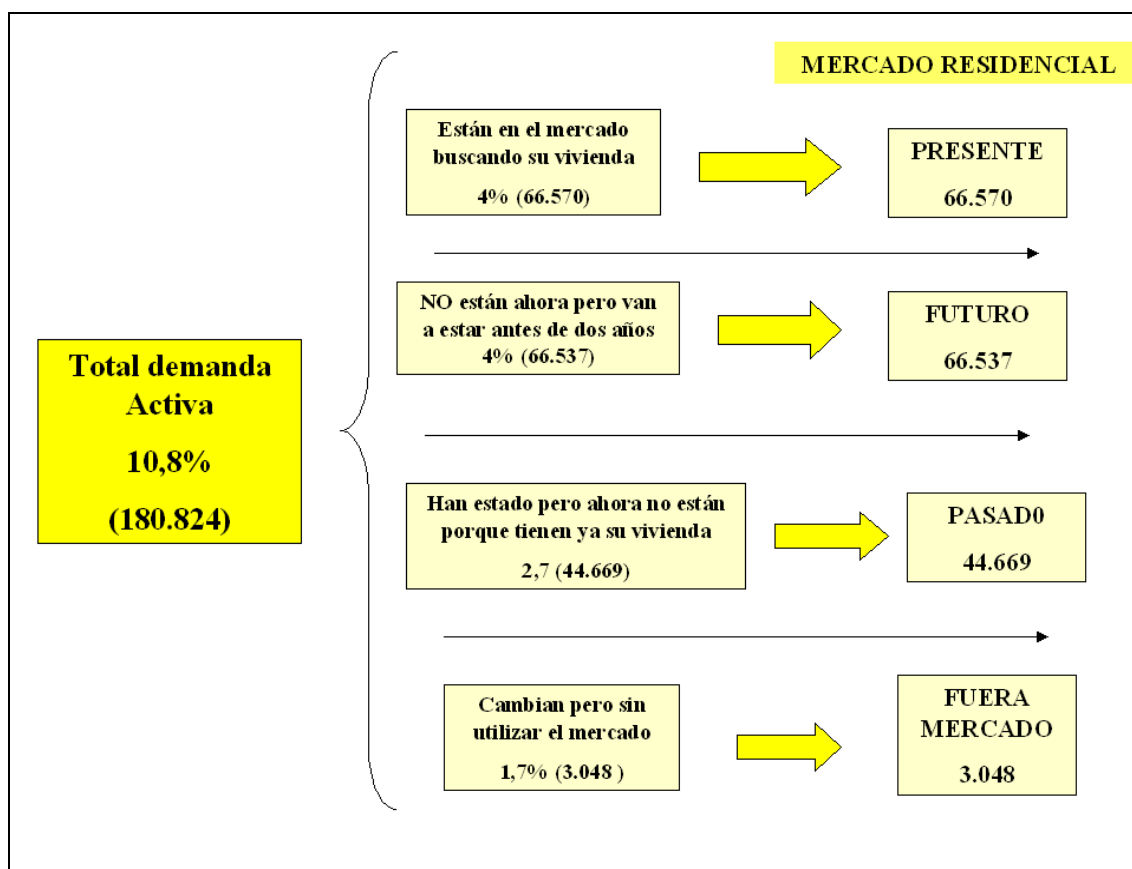
El concepto de demanda que se está utilizando no se refiere exclusivamente a las personas y hogares que están ya presentes en el mercado residencial. El concepto es más complejo, pues incluye dos categorías que en otras encuestas no son consideradas como demandantes. El primer grupo estaría formado por el conjunto de personas que tienen decidido cambiar de vivienda en los próximos dos años, pero que no han iniciado su salida al mercado residencial; y el segundo, a todas las personas y familias que no han cambiado de vivienda pero que sin embargo ya han salido al mercado y la han encontrado.

El deseo y la intención de movilidad residencial fue expresado en el momento de la realización de la Encuesta por el 10,6% de los hogares, ya fuera a través de la demanda familiar activa, como a través de la demanda individual. Si se tiene en cuenta que en realidad se está formulando la intención de movilidad en un período aproximado de dos años, el resultado se podría dividir entre dos, con lo que se obtendría una tasa de demanda en torno al 5,3% anual.

Dentro de este volumen global de hogares se podrían distinguir distintas situaciones en función de su relación con el mercado de la vivienda, que es al final el elemento clave que nos permite definir el propio concepto de demanda:

1. Los hogares que estaban buscando una vivienda de manera activa en el momento de la Encuesta, son aproximadamente unos 66.000 hogares, lo que representa una tasa aproximada del 4%. Estos son los hogares que actualmente están en el mercado.
2. Aunque están en estos momentos en el mercado residencial, habría otro volumen aproximado de 66.000 hogares que lo van a estar próximamente. Es decir, ahora no han empezado a buscar ninguna vivienda pero lo van a hacer en un plazo siempre inferior a los dos años. Este grupo, junto al anterior, constituye el grueso de los demandantes de vivienda.
3. El siguiente grupo estaría constituido por todos los hogares que van a cambiar de vivienda en los próximos dos años, han estado en el mercado pero ahora ya no lo están. Tienen su vivienda contratada y están a la espera de que se la den, para ocuparla. Este grupo es importante, en torno al 2,7% del total de los hogares.
4. Y por último, el grupo de hogares que van a cambiar de vivienda en los próximos dos años, aunque lo van a hacer sin utilizar los mecanismos del mercado, en torno al 1,7% de los hogares madrileños.

Cuadro 3 Distribución de la demanda activa respecto al mercado residencial actual

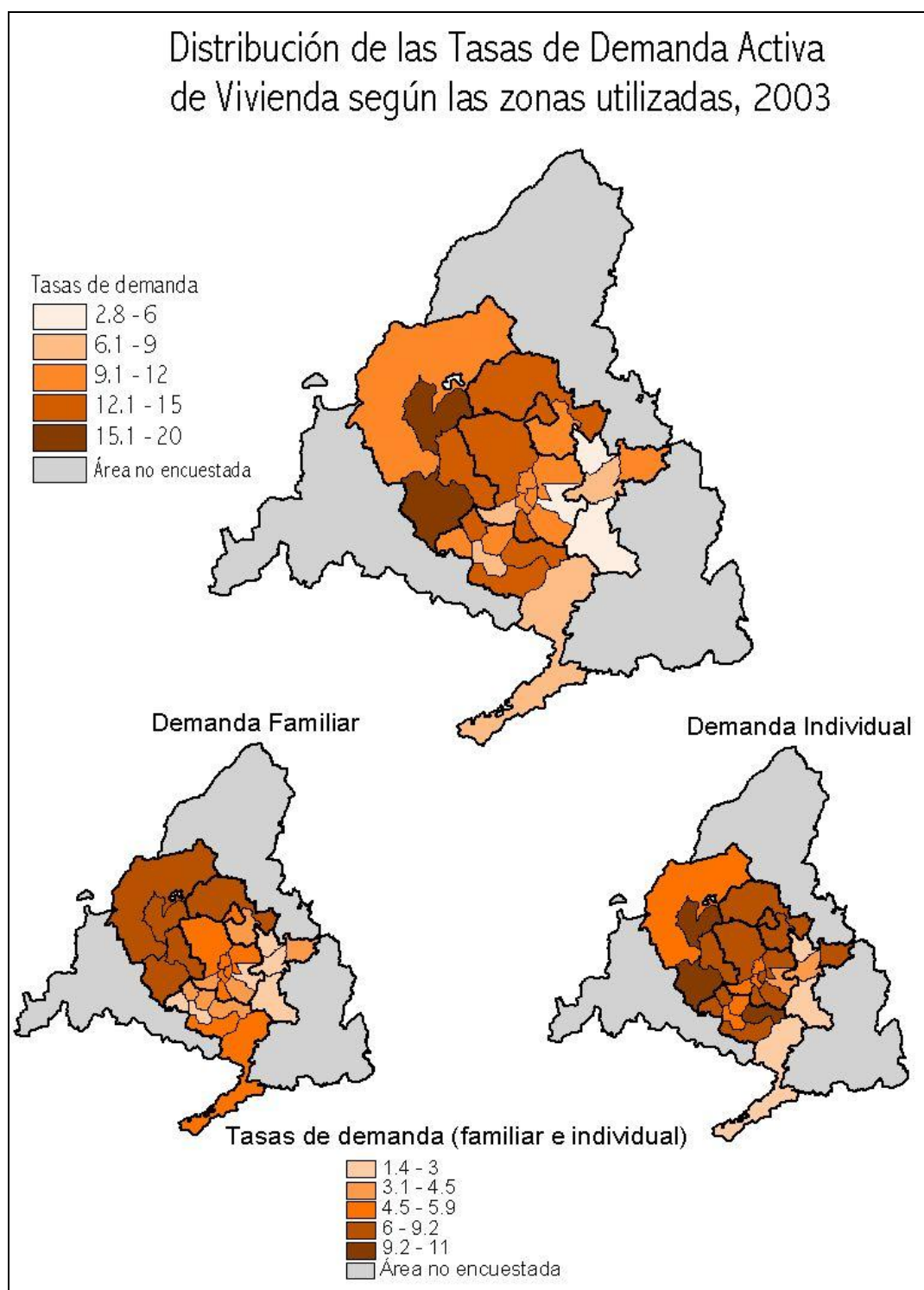


La distribución territorial de la demanda activa

La distribución territorial de la demanda activa es muy desigual. Las tasas de demanda más elevadas se encuentran actualmente en el Territorio metropolitano madrileño, y dentro del mismo en su zona Noroeste (14,9%). También, es más elevada en algunas Áreas del Municipio de Madrid como por ejemplo su Periferia Noroeste, en donde se alcanza una tasa del 12,8%. Los territorios con niveles inferiores son el Área de Tensión y la Periferia Noroeste del Municipio de Madrid.

El Municipio de Madrid acumula el 59,4%, que representa un nivel muy similar al que mantiene en la estructura de hogares. La Corona Metropolitana absorbe el 35,4%, y el Área de Tensión madrileña el 5,3%, aunque hay que tener en cuenta que esta zona está algo infravalorada en la Encuesta, y que además se ha excluido una gran parte de los municipios no metropolitanos.

Mapa 9 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



Fuente: Encuesta de Demanda, 2003.

Respecto a la demanda familiar, los territorios en los que alcanza valores mayores son la Corona Noroeste con niveles que en algunos casos se aproximan al 6,6%. Es curioso comprobar cómo son los municipios de la Segunda Corona Oeste los que parecen tener una demanda superior, lo cual resulta curioso pues son precisamente estos municipios los que han tenido un crecimiento más acelerado y próximo en el tiempo. Teóricamente las zonas de mayor crecimiento son aquellas en las que se ha producido una mayor recepción de demandantes en los últimos años, por lo que resulta valioso observar cómo se produce un efecto de retroalimentación de los procesos de movilidad y cambio, que posiblemente se extiendan a los vecinos que ya habitaban en estos municipios y a los propios nuevos vecinos. Es curioso observar cómo parece existir una propensión muy diferenciada al cambio y a la movilidad residencial dentro de los hogares madrileños, y es esencial conocer las razones que pueden explicar estas notables diferencias.

Tabla 68 Tasa de demanda activa en las distintas zonas de la Comunidad y distribución territorial de la misma.

Zona	Tasa de demanda	Distribución de la demanda
Almendra Central	11,1	20,5
Periferia Noroeste	12,8	15,6
Periferia Sureste	9,9	23,3
Corona Sureste	10,3	23,3
Corona Noroeste	14,9	12,1
Área de Tensión	9,7	5,3
Total Comunidad	10,6	100

Fuente: Encuesta de Demanda, 2003.

En cuanto a la demanda individual, resaltan las diferencias que también se producen entre las distintas zonas de la Comunidad, aunque es en algunos municipios de la Corona Noroeste donde se encuentran las tasas más elevadas, y superiores a las de la demanda familiar.

La demanda individual es superior a la demanda familiar en algunas zonas de la Comunidad de Madrid, como la Periferia Noroeste y Suroeste del Municipio de Madrid, y en la Corona Metropolitana. Por el contrario, presenta una estructura inversa en la Almendra Central y en el Área de Tensión.

Todo parece indicar que la estructura de los demandantes guarda una estrecha relación con la evolución demográfica y residencial de los propios municipios que conforman cada zona. En los lugares donde el crecimiento es mayor, producido por la incorporación de

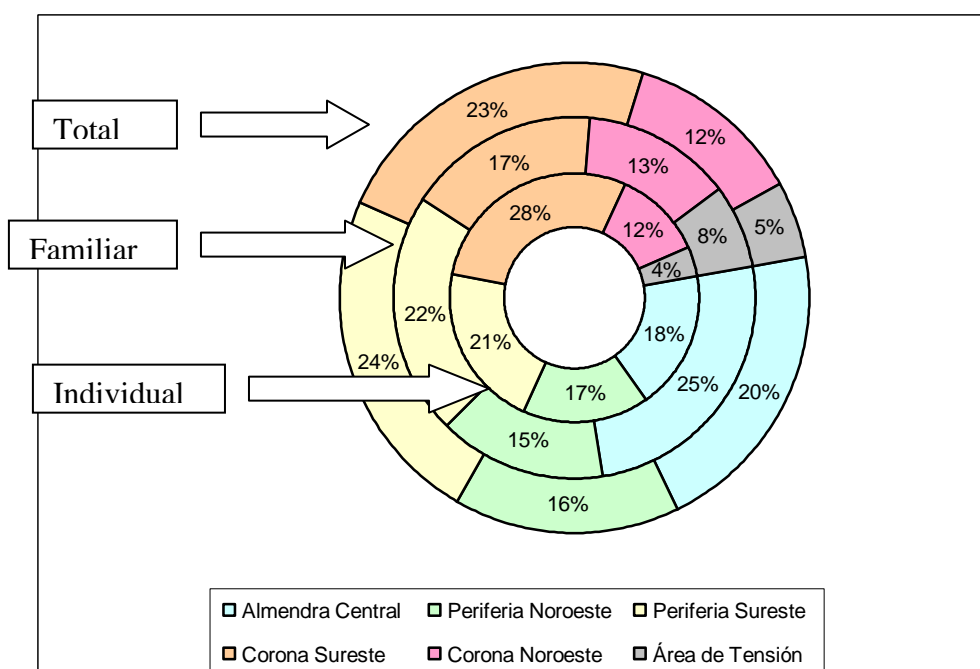
hogares de otros lugares y por su propia demanda, es lógico pensar que la demanda familiar prima sobre la demanda individual. La razón posible es que los hogares que están demandando una vivienda se encuentran en las primeras etapas de su desarrollo, con hijos pequeños. Estos hogares parecen ser los que constituyen el grueso de la demanda familiar.

Tabla 69 Tasa de demanda activa familiar e individual y su distribución en el territorio.

ZONAS	FAMILIAR		INDIVIDUAL	
	TASA DE DEMANDA	DISTRIBUCIÓN DE LA DEMANDA	TASA DE DEMANDA	DISTRIBUCIÓN DE LA DEMANDA
Almendra Central	5,5	25,3	4,5	17,9
Periferia Noroeste	4,7	15,1	7,3	16,6
Periferia Sureste	3,7	21,6	5,2	21,4
Corona Sureste	3,1	17,2	7,2	28,4
Corona Noroeste	6,6	13,3	8,2	11,7
Área de Tensión	5,5	7,5	4,1	3,9
Total Comunidad	4,4	100	6,2	100

Fuente: Encuesta de Demanda, 2003.

Gráfico 36 Distribución porcentual en el territorio de la Demanda Activa (individual y familiar)



Fuente: Encuesta de Demanda, 2003.

La distribución de la demanda según el ciclo familiar

Uno de los rasgos más característicos de la demanda familiar es el momento preciso del ciclo del hogar en el que normalmente se produce. Este rasgo ya había sido señalado en el año 1997, y actualmente se vuelve a confirmar lo que parece ser un comportamiento estructurado por los hogares.

La demanda familiar se concentra en los primeros momentos del ciclo familiar, fundamentalmente en la fase que se ha denominado como Hogar inicial que abarca a todos los hogares con cabezas de familia menores de 35 años. Estos hogares representan el 14,8% del conjunto de los hogares madrileños, y sin embargo, acumulan el 38,1% del total de la demanda familiar. Es decir, están claramente sobrerrepresentados en la distribución de la demanda familiar, y ello ocurre también, aunque en menor medida, en lo que se ha denominado como hogares en desarrollo (entre 36 y 45 años).

Tabla 70 Distribución proporción de la Demanda Activa Familiar e Individual según el ciclo del Hogar, 2003.

	Demanda Familiar		Demanda Individual		Total Hogares
	Demanda Activa	Sin Demanda	Demanda Activa	Sin Demanda	
Hogar inicial	38,1	13,0	13,4	15,0	14,8
Hogar en desarrollo	28,7	19,0	10,1	20,8	19,8
Hogar maduro	16,5	18,2	27,3	17,0	18,1
Hogar prejubilado	9,4	16,6	31,5	14,5	16,1
Hogar jubilado	7,4	33,2	17,7	32,7	31,2
Total hogares	100	100	100	100	100

Fuente : Encuestas de Demanda, 2003

Esta misma cuestión se puede analizar calculando la tasa de demanda de cada hogar en función de su ciclo. Los hogares que tienen mayor tasa familiar son los hogares que se encuentran al inicio de su ciclo (11,5%) y los hogares en desarrollo (6,5%), pero ésta se reduce enormemente a partir de estas edades.

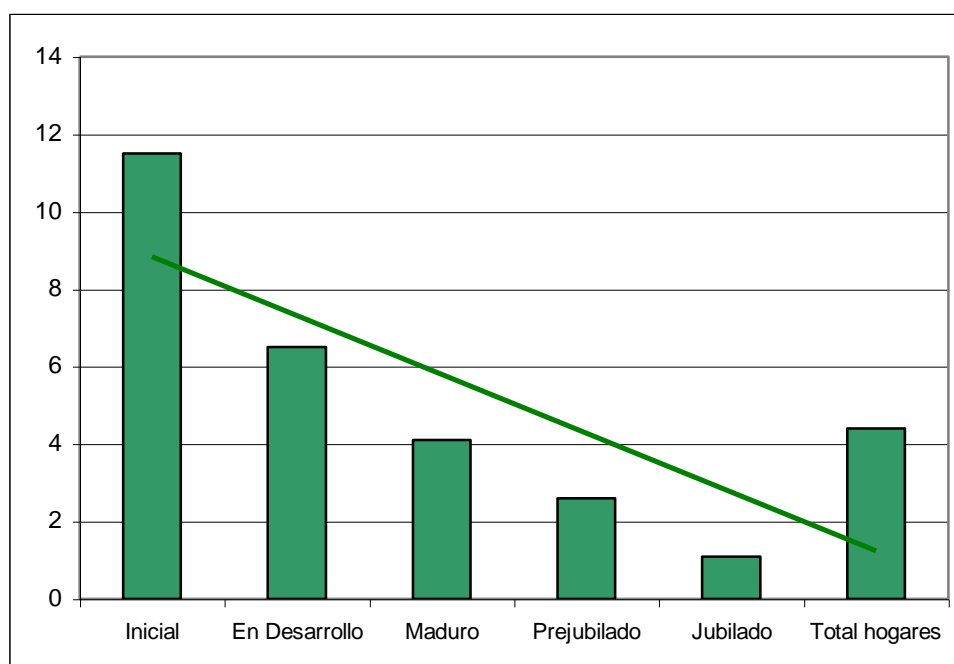
Estos datos tienen gran significado porque confirman una tendencia que se viene repitiendo desde hace años, consistente en que muchos jóvenes adoptan estrategias transitorias para poder abordar el proceso de emancipación. Acceden a una primera vivienda, pero se mueven al poco tiempo buscando una situación más estable. La movilidad se va

reduciendo, según el hogar se va desarrollando, hasta alcanzar un nivel mínimo que habitualmente se corresponde con el periodo de la jubilación.

Por tanto, es lógico pensar que la demanda familiar va a ser más importante en aquellos territorios que tengan una mayor proporción de estos hogares, bien porque su estructura demográfica los esté generando, o bien porque puedan ser atraídos por las condiciones residenciales de algunas zonas o municipios.

A diferencia de la demanda familiar, la demanda individual se concentra en los hogares prejubilados y maduros, y por el contrario, en el resto del ciclo se produce una infrarrepresentación. Esta misma cuestión se puede observar a través de la tasa de demanda activa individual. Los hogares prejubilados tienen la tasa más elevada con el 12,4%, seguida por los hogares maduros con un 9,5%. Hay que recordar que esta tasa, en el conjunto de hogares, era del 6,2%. ¿Cómo explicar estas diferencias? ¿Por qué se produce una sobrerrepresentación en los hogares prejubilados y maduros? ¿En qué se diferencia la demanda activa familiar de la demanda activa individual?.

Gráfico 37 Tasa de Demanda Activa familiar según el ciclo del Hogar, 2003

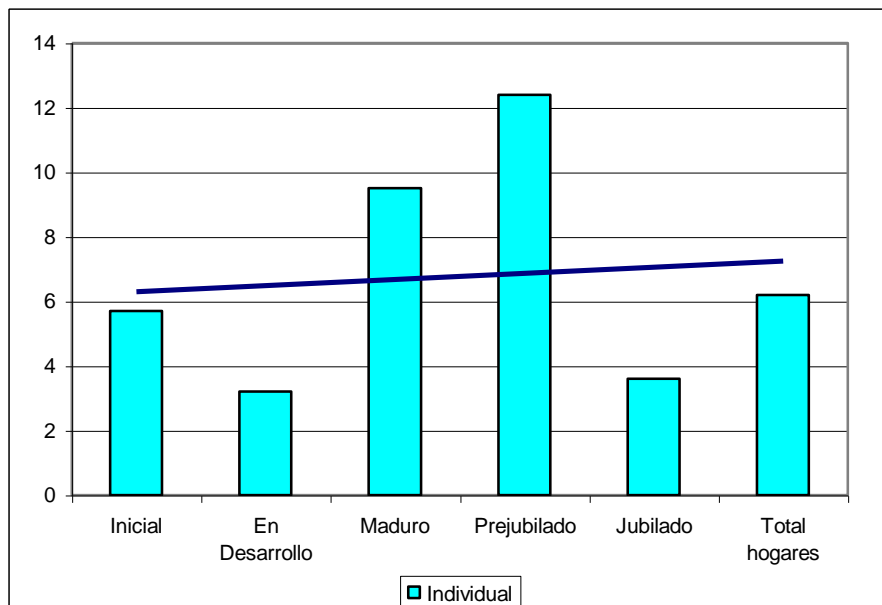


Fuente : Encuestas de Demanda, 2003

Mientras que la demanda familiar parece responder a una lógica de movilidad residencial, la demanda individual responde a una lógica de emancipación. Es decir, la mayoría de la demanda individual se produce en el seno de los hogares paternos y maternos, y no en el propio hogar. El retraso de la emancipación se traduce en un hecho significativo: la

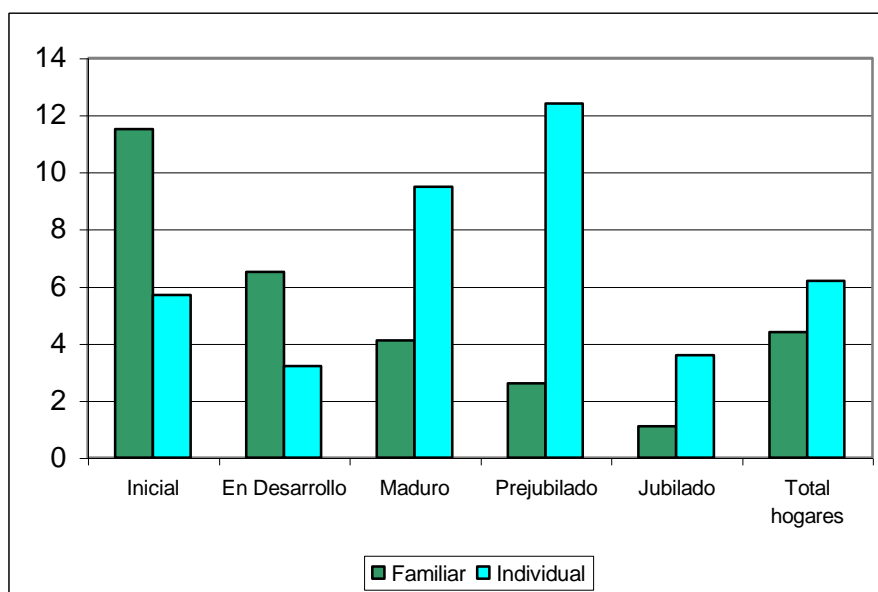
concentración de demanda individual en los hogares que se encuentran en el ciclo de prejubilado (56-65 años). La demanda individual recoge gran parte del proceso de independencia residencial de los jóvenes.

Gráfico 38 Tasa de Demanda Activa individual según el ciclo del Hogar, 2003.



Fuente : Encuestas de Demanda, 2003

Gráfico 39 Comparación entre las Tasas de Demanda Activa Familiar e Individual según el ciclo del hogar



Fuente: Encuesta de Demanda, 2003

Es justamente por ello por lo que es posible encontrar una mayor proporción de demanda individual justo en aquellos municipios que concentran un mayor número de poblaciones jóvenes en edades de emancipación, las cuales se corresponden casi de forma mayoritaria en los municipios metropolitanos de primera corona y en algunas zonas del municipio de Madrid, especialmente sus periferias urbanas.

Los motivos de la demanda

Para comprender la estructura actual de la demanda es imprescindible conocer los motivos que provocan el deseo de cambio residencial. La estructura de motivos en los demandantes se divide en dos grandes grupos. Los que producen la movilidad de la demanda familiar, y por otro lado, los que explican la situación de los demandantes individuales.

La estructura de motivos de la demanda familiar está muy monopolizada por dos razones fundamentales: el deseo de mejora o adecuación residencial ascendente (50%) y el deseo de ser propietarios porque viven en viviendas alquiladas (30%).

Tabla 71 Motivos de búsqueda de vivienda de la demanda familiar.

Motivos	%
Emancipación	2
Ruptura/ Separación	1
Adecuación/ mejora residencial	50
Motivos laborales	1
Adecuación inferior	5
Necesitan vivienda propia	1
Para proximidad familiar	1
Para ser propietarios	30
Para resolver infravivienda	2

Fuente : Encuestas de Demanda, 2003

Hay que tener en cuenta que la demanda familiar que se está configurando en la actualidad esta conformada por estos dos grandes grupos, que se diferencian entre sí de manera considerable. En el primer grupo, es decir el constituido por hogares que desean una mejora residencial, es mayoritario el número de hogares que ya son propietarios y que intentan capitalizar esta inversión para tratar de acceder a una vivienda que ellos consideran que tiene mayor calidad, o simplemente, más adecuada a las condiciones de la familia. Suelen

ser hogares que ya llevan tiempo formados, y que se encuentran en una etapa intermedia de su ciclo. Además, por regla general, han conseguido una situación económica y laboral más estable que les permite abordar este cambio.

Por el contrario, el segundo grupo está constituido por hogares de reciente formación que acaban de acceder al mercado residencial. Parece existir un cierto ciclo residencial junto al proceso de emancipación de los jóvenes. Habría una primera etapa en la que la forma de acceso al mercado sería mayoritariamente en alquiler, aunque en una segunda o tercera etapa, cuando de alguna manera se consigue una mayor estabilidad en la situación económica y familiar, se intenta dar un salto importante accediendo al primer patrimonio propio con la compra de la primera vivienda.

Tabla 72 Motivos de búsqueda de vivienda de la demanda individual

Motivos	%
Emancipación	76
Ruptura/Separación	1
Adecuación/Mejora residencial	7
Motivos laborales	1
Adecuación inferior	1
Necesitan vivienda propia	5
Para proximidad familiar	0
Para ser propietarios	6
Para resolver infravivienda y precariedad	1
Segunda vivienda	--
Por inversión	0
Restos	2
NS/NC	0

Fuente : Encuestas de Demanda, 2003

En el caso de la demanda individual, el motivo mayoritario es la emancipación, y el resto se distribuye en los distintos motivos analizados en la Encuesta, pero sin que ninguna de ellos prevalezca y se pueda interpretar como una cierta pauta de comportamiento residencial.

Como es lógico la demanda individual, que por cierto es más numerosa que la demanda familiar, se caracteriza por el hecho de la emancipación. La mayoría son jóvenes que residen en la vivienda de sus padres y que se intentan enfrentarse por primera vez al proceso de independencia residencial. En conjunto, este grupo sería el más importante del conjunto de la demanda, y por tanto, su capacidad para crear pautas de comportamiento residencial es muy importante.

El modelo residencial actual de los demandantes

Para reforzar esta primera caracterización es preciso conocer algunos de los rasgos esenciales que definen el modelo residencial de los demandantes familiares e individuales. Su comparación permite avanzar en el conocimiento de los procesos y estrategias residenciales que una parte importante de los madrileños está desarrollando.

El modelo residencial de los demandantes familiares se caracteriza por un conjunto de elementos que se comentan a continuación. En primer lugar, la mayoría de los hogares demandantes reside en viviendas de segunda mano, aunque la proporción de los que viven en viviendas nuevas es mayor en la demanda familiar que en la demanda individual. El 92% de los hogares que residen actualmente en viviendas nuevas no son demandantes de vivienda, ni familiar ni individual, lo que hablaría de un perfil muy concreto de estos hogares que están ocupando actualmente el parque residencial de viviendas más nuevas en la Comunidad de Madrid.

Tabla 73 El modelo residencial en los demandantes familiares e individuales, 2003. Porcentajes.

Modelo	Demanda Familiar	Demanda Individual
Vivienda Nueva	13,0	10,8
Alquiler	52,2	24,0
Años en la vivienda		
. 0-1 año	19,6	7,8
. 2-3 años	22,7	11,1
. 4-5 años	15,1	7,2
. 0-4 años	51,0	22,5
Proximidad familia	37,0	47,7
Quienes viven		
. pareja sin hijos	21,5	3,3
. pareja e hijos	43,9	61

Fuente : Encuestas de Demanda, 2003

Como ya sucedió en el año 1997, una proporción muy elevada de los hogares demandantes vive en viviendas alquiladas (49,3%). Actualmente esta proporción se ha elevado hasta el 52,2% y el de las viviendas cedidas se ha reducido hasta el 4,2%. La tasa de propietarios es del 42,7%; aunque de ellos, casi el 40% continúa pagando su vivienda. La pregunta que se vuelve a plantear nuevamente es si estos datos reflejan solamente una situación coyuntural, o por el contrario, expresan la existencia de un cierto modelo que conduce a un proceso de entrada progresiva al mercado residencial a través del régimen de alquiler como primer etapa, y de la propiedad en una segunda instancia. De ser cierta está

hipótesis se comprendería la importancia de potenciar el régimen de alquiler por un lado, y por el otro, se señalaría un marco de intervención fundamental a la política de vivienda. La pregunta que también surge es hasta qué punto precisamente el colapso del alquiler está contribuyendo o ha contribuido al retraso permanente de la emancipación.

La situación del alquiler cambia completamente en los hogares que generan algún tipo de demanda individual. En estos casos el modelo se acerca al conjunto de los hogares, aunque con alguna diferencia que es preciso analizar, y que posiblemente tenga que ver con una apertura o mayor diversificación de este tipo de demanda. En principio la tasa de alquiler de los hogares con demanda individual es del 24%, inferior al porcentaje de los demandantes familiares, pero superior al del conjunto de los hogares que en la encuesta ha salido algo elevado respecto a los datos censales²³(16,5%). ¿Qué indicaría esta situación? Pues en líneas generales vendría a corroborar una gran parte de las hipótesis con las que se está trabajando. La demanda individual surge del seno de hogares ya constituidos a partir del desarrollo del proceso de emancipación de los hijos, por ello, la situación residencial que se describe se corresponde con la situación de la familia de los padres y no con una vivienda propia.

Otra cuestión interesante, se refiere al tiempo en que ese hogar o individuo lleva residiendo en la vivienda actual. Sorprendentemente casi el 57,4% de los hogares con demanda familiar lleva entre 0 y 5 años, y el 51% entre 0 y 4 años. Todo parece indicar que una parte muy importante de la demanda familiar responde al proceso señalado anteriormente, es decir, que son hogares de reciente formación que han accedido al mercado a través del alquiler, y que se encuentran en una etapa caracterizada por el acceso a una situación residencial más estable, que posiblemente implique el acceso a la propiedad. En esta operación o estrategia llama la atención el corto plazo de tiempo en que se realiza, lo que indicaría que el paso anterior definido por la vivienda actual, tiene un carácter completamente provisional.

En cualquier caso, hay que tener en cuenta que este modelo que se está describiendo representa algo más de la mitad de los demandantes familiares, lo que significa que casi la otra mitad estaría desarrollando una estrategia de movilidad de otro tipo, más cercano a lo que normalmente se entiende por proceso de filtrado residencial. En estos procesos se partiría de la capitalización de la propiedad anterior, y se buscaría una mejora residencial entendida como el acceso a una vivienda de mayor calidad dentro de un mejor entorno, y de tipologías especiales.

²³ Hay que tener en cuenta que la presente Encuesta solo ha recogido información sobre el Municipio de Madrid, la Corona Metropolitana y el Área de Tensión, dejando por tanto el resto de la Comunidad, que son además zonas en las que la tasa de alquiler es inferior, en torno al 11,2%. En cualquier caso estas diferencias deberán ser analizadas y valoradas en el Informe monográfico que se realizará sobre la Encuesta de Demanda.

La demanda individual responde a otro proceso completamente distinto, como es lógico si se tiene en cuenta lo comentando hasta ahora. En este caso, el tiempo que se lleva residiendo en la vivienda responde más a la estrategia de la familia a la que se pertenece que al diseño de un plan propio. Por eso, la proporción de tiempo inferior a cinco años es mucho menor.

Tabla 74 El modelo residencial: proximidad familiar, 2003.

	Vive cerca algún familiar	En edificio, manzana o barrio (% sobre vive cerca de algún familiar)
Demanda Activa	40,7	57,7
Demanda Potencial	45,8	64,3
Demanda Paralizada	40,7	59,2
Sin Demanda	45,8	56,1
Total	45,4	56,3

Fuente : Encuestas de Demanda, 2003

Otros dos aspectos interesantes se refieren a la proximidad familiar, y a las características del hogar demandante. En el primer caso, es interesante señalar la elevada proporción de hogares que reside cerca de algún familiar, siendo además esta proximidad muy cercana al propio lugar donde se vive. En el caso de la demanda activa, la proporción es igualmente elevada aunque algo más pequeña, tal vez esta diferencia tenga que ver sobre todo con las dificultades de encontrar viviendas en alquiler en todos los territorios de la Comunidad de Madrid.

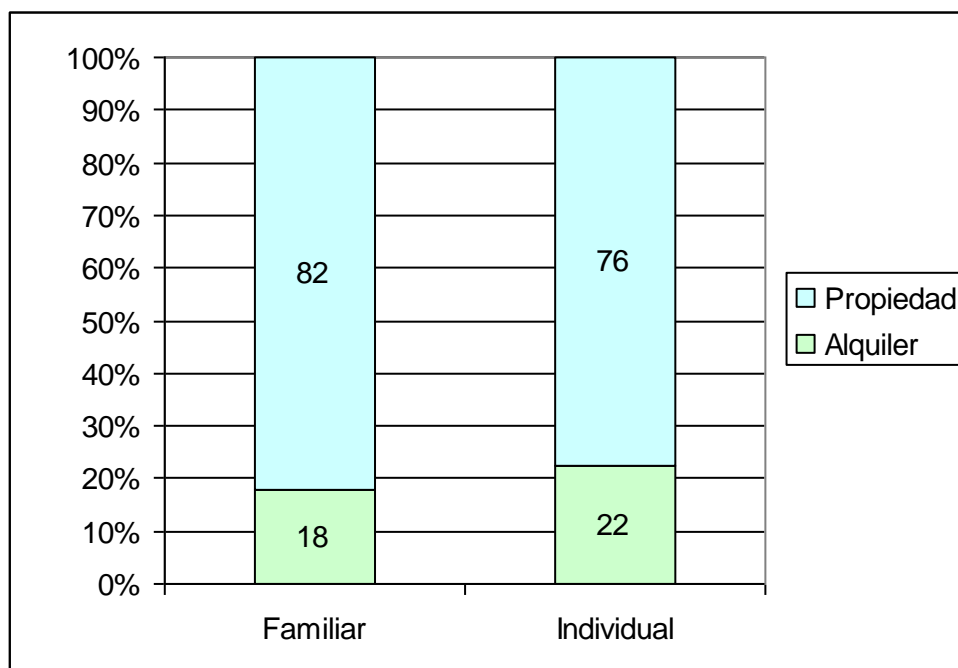
Por último, respecto a las características del hogar en el que se vive, y como es lógico, los demandantes familiares mantienen una estructura en la que las parejas con hijos es mayoritaria (43,9%) junto a las parejas sin hijos (21,5%). Por el contrario, la demanda individual está caracterizada por el hogar de los padres como se demuestra por el hecho de que casi el 61% de los hogares sean del tipo pareja con hijos.

La vivienda demandada

Las características generales de la vivienda demandada es diferente en los distintos tipos de demandantes. En el caso de la demanda familiar, la mayoría de los demandantes optan por el régimen de propiedad (82%), aunque se mantiene un volumen de cerca del 18% que estaría demandando una vivienda en alquiler. En el caso de la demanda individual, el alquiler se

eleva hasta el 22%, aunque es muy interesante observar como se mantiene la preferencia por la propiedad en el 76% de los demandantes.

Gráfico 40 Vivienda demandada según el régimen de tenencia por los demandantes.



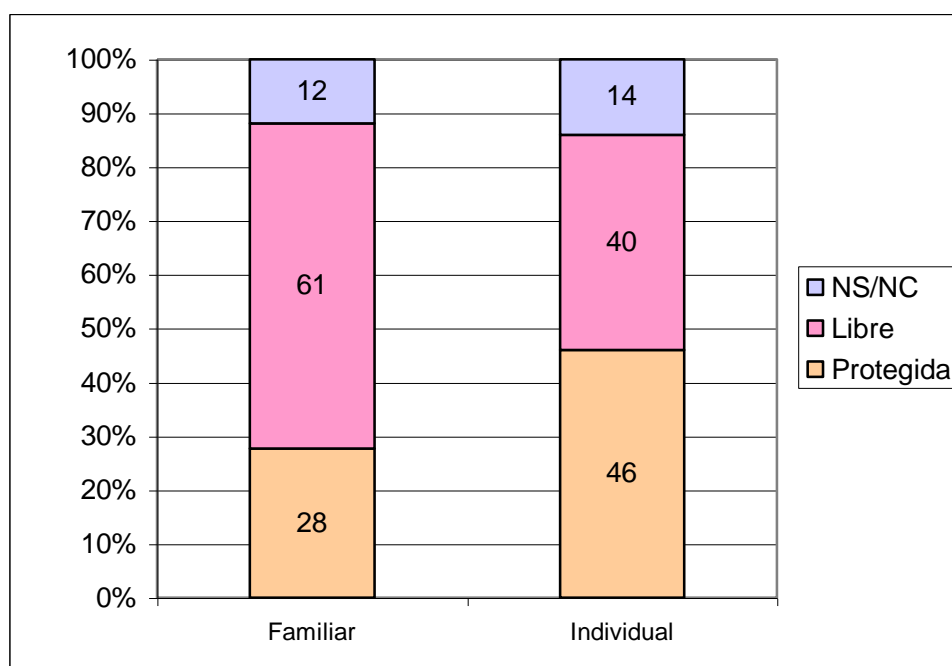
Fuente : Encuestas de Demanda, 2003

Estos datos contrastan con los resultados del propio Censo de Población que considera que la tasa de alquiler de los hogares que se han movido en el último año se acerca al 34%. La Encuesta da un resultado mucho más bajo, lo que podría interpretarse como un deseo frustrado. Es decir, la primera intención es acceder a la propiedad, pero este deseo no se puede desarrollar en muchos casos por lo que hay un buen número de demandantes que desea acceder al mercado de la vivienda para comprar su vivienda y acaba alquilándola. Esta razón podría explicar también la enorme proporción de demandantes cuyo motivo principal es el acceso a la propiedad.

El segundo aspecto de interés se refiere al estado de la vivienda y a su régimen de protección. En el caso de la demanda familiar no existe una opción mayoritaria y se reparte casi de forma equitativa entre las distintas opciones de la Encuesta. Sin embargo, es interesante observar cómo, en el caso de la demanda individual, existe una pauta mayoritaria que hace que este tipo de demandante opte mayoritariamente por el mercado de vivienda nueva, o por lo que salga, es decir, que se buscará en todos los segmentos y se decidirá una vez encontrado la vivienda más adecuada dentro de las posibilidades económicas de cada grupo.

En cuanto al Régimen de Protección, en el caso de la demanda familiar, los hogares que optarán por algún sistema de protección son el 28%, mientras que en el caso de la demanda individual la proporción se eleva hasta casi el 46%. Es muy importante e interesante esta cuestión, pues indica una predisposición muy alta por parte de la demanda individual a situarse dentro del “submercado” de las viviendas protegidas, lo cual puede ser bastante frustrante si se tiene en cuenta la importante reducción que este submercado ha tenido en la Comunidad de Madrid en los últimos años.

Gráfico 41 Estructura de protección de la vivienda demandada



Fuente : Encuestas de Demanda, 2003

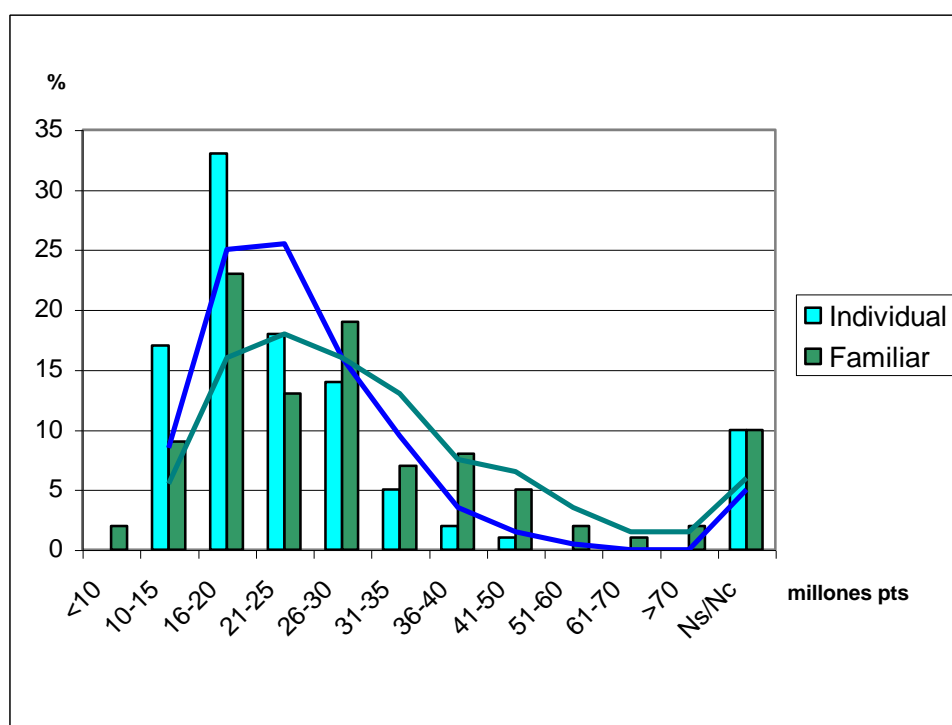
Por último, es conveniente referirse a la estructura de precios de la vivienda demandada. En este caso, además del tipo de demanda prevalece el régimen de tenencia al que se quiere acceder.

En el caso del alquiler, el 61% de los demandantes familiares plantea que sus posibilidades de pago se sitúan por debajo de las 80.000 pesetas mensuales (480€), y además, un 20% indica que solo podría pagar por debajo de las 50.000 pesetas (300€). Los demandantes individuales pueden pagar una media inferior, en torno a 70.000 (420€) pesetas mensuales. En este caso el 74% solo podría pagar una renta por debajo de las 80.000 pesetas mensuales (480€) y el 26% por debajo de las 50.000 pesetas (300€).

Respecto a la compra, se repiten las grandes tendencias que hacen que la estructura de pago de los demandantes familiares sea superior a la de los demandantes individuales. El

precio medio de los demandantes familiares estaba en 29 millones de pesetas (174.290€) y en los demandantes individuales en 24 millones (144.240€).

Gráfico 42 Estructura de precios de la vivienda demandada según el tipo de demanda. Líneas de tendencias a partir de las medias móviles.



Fuente : Encuestas de Demanda, 2003

Localización de la vivienda demandada

Un aspecto fundamental en la caracterización de la demanda se refiere a la localización de la vivienda que es demandada, y su comparación con la propia localización de la demanda. Ya en el año 1997 se planteaba que el comportamiento de la demanda era fuertemente endogámica. Así por ejemplo, teníamos que casi el 32% de la demanda estaba buscando vivienda en su propio barrio, y que el 34% lo hacía en su propio municipio. Algo parecido sucedía con la demanda individual que mantenía la misma pauta de comportamiento, por un lado el 32% de los demandantes individuales buscaba vivienda en su mismo barrio, y cerca del 37% lo hacía dentro del mismo municipio, aunque en otro barrio.

El componente endogámico en la movilidad de los demandantes se mantiene en el año 2003. La mayoría intenta resolver su problemática de la vivienda dentro de su área más cercana. Sin embargo, las alternativas de búsqueda se amplían a lo que puede ser considerado

como submercados territoriales. La existencia de estos submercados ya fue definida en el año 1997, y esta tendencia parece reafirmarse en la actualidad.

Para definirlos se podría considerar que los hogares tienen la posibilidad de moverse por toda la Comunidad de Madrid, pero que sin embargo la tendencia a que lo hagan dentro de áreas de proximidad es mucho mayor que la tendencia a que lo hagan al margen de estas zonas. Cada zona se caracteriza por su proximidad, aunque es evidente que también podrían ser definidas como áreas homogéneas en su precio y características residenciales.

Tabla 75 Origen y destino de la Demanda Activa²⁴

Destino	Origen									
	S.Norte	ATOeste	ATSur	ATEste	ATNorte	CMOeste	CMSur	CMEste	CMNorte	Mmadrid
S.Norte	66,7	2,9	0	0	4,1	0	0,2	0	4,3	0,3
Sur	0	0	0	0	0	0	0,3	0	0	0
Mese	0	0	2,3	0	0	0	0,1	0	0	0,3
ATOeste	2,6	83,6	0	23,8	0	2,4	0,7	0,8	0	0,9
ATSur	0	0	63,2	1,9	0	0	5,1	0,3	0,6	1,3
ATEste	0	0	0	53,5	0	0	0	5	0	0,5
ATNorte	0	0	1	0	59,2	0	0	0	4,2	0,2
CMOeste	0,9	1,1	0,8	0	0	77	0,9	0	0,3	1,1
CMSur	0	0	2,3	0	0	2,5	81,2	0,5	0,5	2,2
CMEste	0	0	1	0	8,2	0	0,4	70,7	0,6	1,3
CMNorte	0,9	0	0	3,8	19,7	0	0	0,3	78,8	1,2
Mmadrid	23,3	11,4	17,2	15,3	2,2	11,7	6,5	6,5	10,2	87,4
Oprovin.	5,7	1,1	12,3	1,6	6,6	6,4	4,6	15,9	0,5	3,3
Total	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Fuente: Encuesta de Demanda, 2003

Por ejemplo, la demanda que tiene su origen en el Municipio de Madrid intenta resolverse dentro del propio Municipio en el 87,4% de los casos. Los demandantes de este municipio que se plantean buscar fuera del municipio son el 3,3%. Además, dentro del propio municipio existen estas zonas que hacen que la demanda cuyo origen sea los Distritos del Norte tiendan a resolverla dentro de estos mismos Distritos, y cómo mucho accederán a otros Distritos de zonas cercanas, como por ejemplo los Distritos de la Almendra Central que se

²⁴ Hay que tener en cuenta que el nivel de representatividad de la Encuesta se va reduciendo en la medida que el volumen de demandantes que acuden a ciertos municipios se va reduciendo.

sitúan en su Norte. La probabilidad de que se de el salto hacía otras zonas del Sur de Municipio es bastante pequeña.

La endogamia residencial sin embargo presenta importantes variaciones entre unas zonas y otras. Además del municipio de Madrid es muy alta en algunas Coronas Metropolitanas como son las de la Zona Norte, Sur y Oeste; y en algunas Áreas de Tensión como en el Área de Tensión Oeste.

Además de esta tendencia parece que están funcionando otros procesos complementarios. Por ejemplo, la Región Metropolitana Madrileña está atravesando sus límites territoriales fundamentalmente en el Corredor del Henares, y en menor medida en la Carretera de Toledo, pero este proceso no parece que se esté produciendo todavía en otras zonas. Por ejemplo el 12,3% de la demanda que se está generando en el Área de Tensión Sur va a intentar resolver sus necesidades en otra provincia. Este porcentaje se eleva hasta el 15,9% en los municipios de la Corona Metropolitana Este.

También parece, que dentro de cada zona de origen de la demanda existe un volumen siempre importante de hogares que van a intentar volver al Municipio de Madrid. En algunas zonas como el Área de Tensión Sur y Este o en la Corona Metropolitana Oeste la proporción es importante, superior al 10% de la demanda que se está generando. Algo parecido, se observa en algunas Áreas de Tensión cuya demanda intenta acceder a los Municipios Metropolitanos de su Área más próxima.

La tendencia de descentralización demográfica también se deja ver en el comportamiento de los demandantes, sobre todo en aquellos casos en los que la demanda que se está generando en la Corona Metropolitana intenta dar el salto hacia los municipios de su Área de Tensión.

En cualquier caso, todas estas tendencias generales deben ser matizadas sobre todo en todas aquellas situaciones en las que el número de casos encontrados han sido bastante pequeños.

La demanda resuelta

En cuanto a la resolución de la demanda habría tres grandes grupos, como se indicaba en las definiciones iniciales: la demanda real, la demanda resuelta y la demanda fuera de mercado. Estos tres grupos van a ser diferenciados tanto en la demanda familiar como en la demanda individual.

En comparación a lo que sucedía en el año 1997, la estructura de la demanda activa ha evolucionado considerablemente. Hay dos grandes cambios. El primero se refiere a la disminución absoluta y relativa de la demanda resuelta, lo cual resulta extremadamente llamativo y sorprendente si se tiene en cuenta los ritmos actuales de producción, y la información que se recoge desde los medios inmobiliarios que afirman continuamente que el ritmo de ventas se mantiene inalterable. La segunda cuestión, aunque menos importante, se refiere a la reducción observada en la demanda fuera de mercado. En el momento actual la proporción de demanda que consigue cambiar de vivienda al margen de los mecanismos del sistema de provisión dominante se ha reducido hasta un porcentaje muy pequeño del 1,7%. Aunque es pronto para valorar estos resultados, no cabe duda que al menos como hipótesis se podría pensar que esta reducción podría perfectamente ser un resultado de las dificultades que parecen encontrar muchas familias para acceder al mercado residencial.

Tabla 76 Caracterización de la demanda activa según clase de demanda, 1997 y 2003.

	1997		2003	
	Absolutos	Porcentajes	Absolutos	Porcentajes
Demanda Real	88.800	56,5	131.638	73,7
Demanda Resuelta	58.600	37,2	43.963	24,6
Demanda Fuera de Mercado	9.900	6,3	2.971	1,7
Total	157.300	100	178.572	100

Fuente : Encuestas de Demanda, 2003

Por tanto, el momento actual se caracteriza por una elevada proporción de demandantes que están buscando activamente una vivienda en el mercado residencial, o que lo van a hacer en los próximos dos años. De toda la demanda real, en el momento de la encuesta, estaban buscando viviendas en el mercado, un número aproximado de 66.771 demandas residenciales que supondría una tasa real actual del 4%.

Además, habría un número equivalente a 66.537 demandas residenciales que lo van a hacer en una fecha muy próxima, dentro de los próximos años. Aproximadamente este volumen de demanda representa una tasa real próxima al 4%. Es decir, la tasa real de demanda del mercado madrileño está aproximadamente en el 8%, de los cuales la mitad están buscando activamente en la actualidad.

A diferencia de los que sucedía en el año 1997, la demanda familiar y la demanda individual presentan un perfil bastante similar en lo que respecta a los tipos de demanda. Aunque en el caso de la demanda individual, la proporción de demanda resuelta es mayor, no

alcanza los niveles que se encontraron en la anterior encuesta (46%), y lo mismo sucede con la demanda familiar (30%). Hay que verificar si la diferencia encontrada se debe al desarrollo de estrategias de acceso al mercado de vivienda diferentes.

Tabla 77 Caracterización de la demanda activa según clase para la demanda familiar e individual, 2003.

	Demanda Familiar		Demanda Individual	
	Absolutos	Porcentajes	Absolutos	Porcentajes
Demanda Real	56.275	76,0	75..363	72,1
Demanda Resuelta	15.845	21,4	28.118	26,9
Demanda Fuera de Mercado	1.926	2,6	1.045	1,0
Total	74.046	100	104.526	99,9

Fuente : Encuestas de Demanda, 2003

La situación de la demanda de viviendas en la actualidad presenta un volumen considerable de hogares e individuos que tratan de acceder al mercado de la vivienda. En principio, en este apartado, solo se ha valorado sus rasgos generales, aunque es preciso entrar a definir con mayor precisión y profundidad su realidad residencial, y sobre todo, las estrategias residenciales que están poniendo en juego para solucionar sus problemas, o para adecuar de forma más precisa sus necesidades al tipo de vivienda.

Hay varios aspectos importantes que deberán estudiarse, como, por ejemplo, los motivos de la demanda, sus características sociodemográficas, los rasgos de la vivienda demanda y su localización, el tipo de movilidad que resulta al comparar la vivienda actual con la vivienda demandada, los esfuerzos de accesibilidad que se plantean realizar en función de sus ingresos actuales, etc. Cada uno de estos temas requiere un análisis pormenorizado que se realizará mediante un informe monográfico que servirá posteriormente para completar y ampliar el informe actual.

5.2. La oferta de viviendas

La oferta de vivienda que existe actualmente en la Comunidad de Madrid puede estructurarse en dos grandes grupos. Por un lado, la oferta de viviendas usadas, y por el otro, la oferta de viviendas nuevas. Este segundo se estructura en torno a los procesos de producción de viviendas que se llevan actualmente en la Comunidad de Madrid.

El concepto de oferta residencial debe matizarse. Normalmente se define como el conjunto de viviendas que en un momento dado se encuentran y son ofrecidas a través de distintos sistemas de provisión para que sean compradas o alquiladas, aunque no todas las

viviendas que en un momento dado sirven para resolver una necesidad residencial son ofertadas necesariamente. Una vivienda cedida a un joven para que se emancipe no es una vivienda ofertada. Además, el mercado de la vivienda no es el único sistema de provisión, por lo que hay hogares que resuelven necesidades a través de mecanismos alternativos de política de vivienda como, por ejemplo, la adjudicación de vivienda en alquiler que está haciendo el Ayuntamiento de Madrid u otras Instituciones.

En términos estrictos, la oferta de vivienda se correspondería exclusivamente con el conjunto de unidades residenciales que en un momento dado son puestas en venta o alquiler en el mercado de la vivienda.

Una segunda dificultad, es la de diferenciar el stock de viviendas ofertadas en un momento dado y el ciclo de estas viviendas a través de un periodo de tiempo más amplio. Por ejemplo, una cuestión muy distinta es contabilizar en la fecha actual el número de viviendas que se encuentran ofertadas en el mercado y otra diferente establecer a lo largo de un periodo de tiempo determinado el número de viviendas que han sido ofertadas dentro del año.

Tanto en la contabilidad de las viviendas nuevas ofertadas, como en el mercado de vivienda usada se produce la acumulación de viviendas que llevan un tiempo en oferta. Es decir, lo que es posible contabilizar es el conjunto de viviendas ofrecidas en el mercado en la actualidad, aunque es evidente que el tiempo que estas viviendas llevan ofertadas varía ostensiblemente. Hay viviendas que acaban de salir al mercado, y otras muchas sin embargo llevan más tiempo. Es muy posible que el volumen de viviendas ofertadas en un momento dado esté muy condicionado por la propia situación del mercado. En un contexto de bonanza, los ciclos son más cortos y puede dar la impresión que se ofertan menos viviendas, y por el contrario, en ciclos de crisis puede haber más viviendas sencillamente porque llevan más tiempo sin vender.

Hay que tener en cuenta que no existe ningún seguimiento continuado de las viviendas que son ofertadas en la Comunidad de Madrid. Hay estadísticas indirectas que permiten estimar y valorar el número de viviendas que han sido compradas, pero no sobre la evolución de las viviendas que son ofertadas.

Cuando se argumenta el desequilibrio existente en el mercado de la vivienda, es necesario fundamentarlo, y tal vez una de las vías más fecundas sea precisamente la de comparar la situación de la oferta con las necesidades de los demandantes por un lado, y por otro lado, con el conjunto de la población que pueden tener necesidades residenciales insatisfechas.

El mercado de la vivienda en la actualidad está muy condicionado por el fuerte incremento de la producción residencial. El mercado de vivienda usada y el mercado de vivienda nueva están íntimamente relacionados, y no se pueden comprender al margen de sus

interrelaciones. Su vinculación se produce a través de la conexión de distintos tipos de demandantes, a través de los que se conoce normalmente como proceso de filtrado residencial. Es decir, en muchas ocasiones la demanda se satisface mediante un proceso de cambio de vivienda. Unos hogares salen de unas viviendas que son ocupadas por otros hogares que entran, los que salen van a otras viviendas que pueden ser nuevas o pueden ser usadas. Existe una movilidad continua que interrelaciona la demanda y la oferta residencial.

El mercado de vivienda usada

La encuesta de vivienda usada en oferta²⁵ para el mes de marzo del año 2003 ha detectado 14.001 viviendas en oferta dentro de este submercado, lo que representa una tasa aproximada del 0,6% sobre el total actual parque residencial. En relación a este número de viviendas se pueden realizar distintas valoraciones, que deben ser en cualquier caso matizadas en el transcurso de la presente investigación.

Un primer aspecto que debe comentarse es que, en comparación con otros periodos cercanos (1997), la tasa de viviendas usadas ofertadas se ha reducido considerablemente. En el año 1997, esta tasa tenía un valor para el conjunto de las zonas analizadas del 1,5%. Es una considerable reducción que debe ser valorada con precaución, aunque en cualquier caso tiene una importancia notable. Hipotéticamente se podría considerar que una rebaja del mercado de vivienda usada podría tener efectos bloqueadores sobre el conjunto del mercado residencial, que se podría traducir en una cierta paralización del proceso de filtrado residencial, que tendría además efectos negativos sobre el propio mercado de viviendas nuevas, y por tanto, sobre la producción de viviendas.

Tabla 78 Viviendas usadas en oferta.

Viviendas en Oferta	Viviendas en Oferta	Tasa Viviendas en Oferta
Encuesta año 2003	14.001	0,6
Encuesta año 1997	31.902	1,6

Fuente : Encuesta sobre la Oferta Territorializada del mercado residencial de segunda mano y alquiler en la Comunidad de Madrid, 2003 y Encuesta de vivienda usada en oferta, 1997.

²⁵ La Encuesta sobre la Oferta Territorializada del mercado residencial de segunda mano y alquiler en la Comunidad de Madrid ha sido realizada por el Grupo I a partir de las instrucciones técnicas de este Equipo de Investigación durante los meses de febrero y marzo del presente año 2003. La ficha técnica de esta Encuesta se recogerá en los Informes Monográficos de cada Encuesta.

No parece claro que la reducción del volumen de viviendas usadas ofertadas sea debida al incremento del volumen de producción, aunque pudiera ser. En este caso, lo lógico sería pensar que una gran parte de la demanda de viviendas nuevas se estaría cubriendo de forma mayoritaria por nuevos hogares constituidos a partir del desarrollo de procesos de emancipación. En este caso, se debería haber producido una reducción importante del peso de la movilidad residencial de los hogares ya constituidos, lo que implicaría una reducción proporcional del proceso de filtrado residencial.

Hay sin embargo otras posibles explicaciones a este proceso de reducción, que podría interpretarse como indicativo de un cierto proceso de desaceleración del mercado de viviendas en la actualidad. El mercado de vivienda usada expresaría las dificultades que en los momentos actuales algunos hogares estarían encontrando para acceder al mercado residencial.

En cualquier caso, ambas interpretaciones deberían realizarse en un contexto de globalidad que por ahora no es posible, pero que sin duda debe constituir uno de los grandes objetivos del trabajo.

El análisis de la oferta de viviendas usadas es un requisito necesario para la comprensión de este submercado residencial. Un segundo aspecto que puede señalarse es que la tasa de oferta de las viviendas de segunda mano no se reparte homogéneamente en el territorio. Esta cuestión es sumamente importante, pues podría indicar el peso diferenciado que tiene actualmente los procesos de filtrado residencial dentro de la propia Comunidad de Madrid.

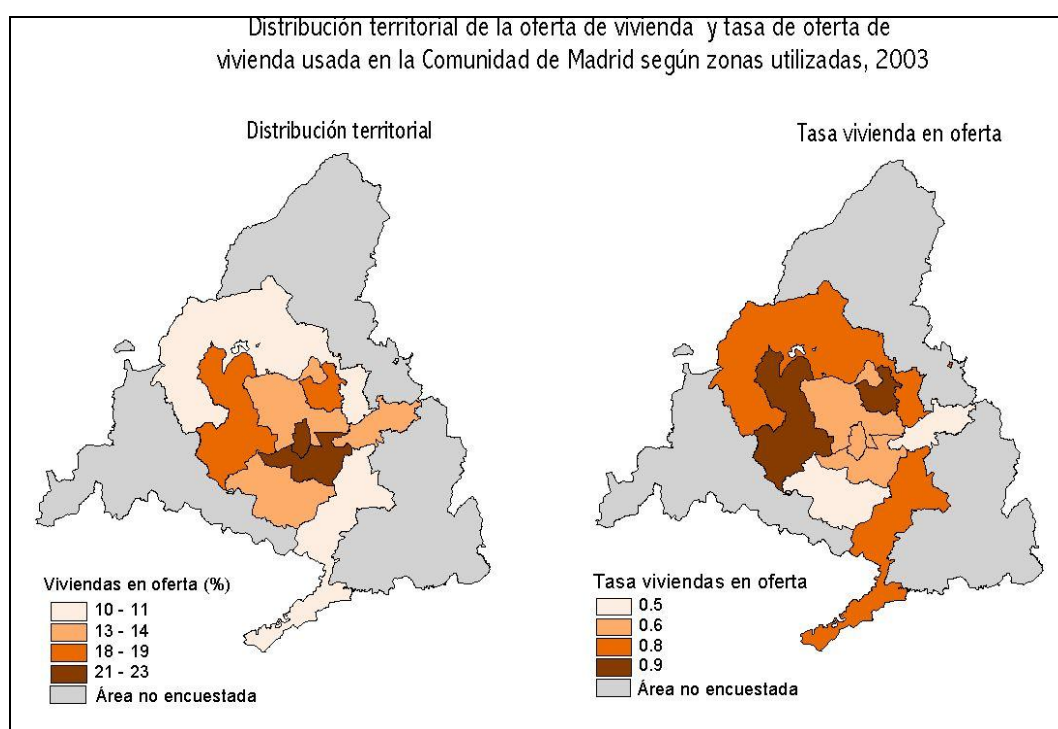
Tabla 79 Distribución Territorial de la tasa de Viviendas usadas en oferta.

Zonas estudiada	Tasa Viviendas en Oferta
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
Total Comunidad de Madrid	0,6

Fuente : Encuesta sobre la Oferta Territorializada del mercado residencial de segunda mano y alquiler en la Comunidad de Madrid, 2003 y Encuesta de vivienda usada en oferta, 1997

Según los datos de la Encuesta la Corona Noroeste²⁶ sería el territorio con una tasa mayor, seguida del Área de Tensión, sin embargo el municipio de Madrid quedaría por debajo, aunque su periferia obtendría valores superiores a los encontrados en la Almendra Central. Aunque estos resultados deben ser tratados con extremado cuidado, hay alguna conclusión que parece evidente. El mercado de vivienda usada parece jugar un papel similar en cada uno de los grandes territorios de la Comunidad de Madrid, lo que indicaría una cierta convergencia en el papel del proceso de filtrado residencial, y una cierta unidad global. Cuando se plantea que una gran mayoría de los territorios de la Comunidad de Madrid están funcionando de forma unitaria en lo que respecta al mercado residencial, se está indicando que las bases del mercado son homogéneas, y que por tanto, están constituidas por los mismos elementos.

Mapa 10 Distribución territorial de la oferta de vivienda usada y tasa de oferta de vivienda usada en la Comunidad de Madrid, según zonas utilizadas en la encuesta, 2003



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

Una cuestión fundamental para conocer las características concretas del mercado de vivienda usada en el momento de la Encuesta, es la proporción de los regímenes de tenencia

²⁶ Se utilizan una nuevas divisiones territoriales al objeto de agrupar los resultados obtenidos en algunas zonas para conseguir la suficiente representatividad. Esta división se presenta en el anexo documental del presente Informe.

en los que se ofrecen estas viviendas. Los datos al respecto son contundentes, y muestran con enorme claridad uno de los grandes problemas del modelo residencial madrileño. Del conjunto de viviendas ofertadas solamente 1.738 lo eran en régimen de alquiler, lo que representaba un porcentaje del 12,4%, inferior al peso que estas viviendas tienen actualmente en la Comunidad de Madrid, que como se recordará era del 13,5%. Una posibilidad que se debe introducir para entender estos resultados es que dentro del mercado del alquiler exista una estacionalidad mayor que en el mercado de la vivienda en propiedad, lo que produciría que este mercado aumentase de manera muy considerable en algunos períodos concretos de cada año, muy cercanos al inicio de los períodos laborales y escolares por ejemplo.

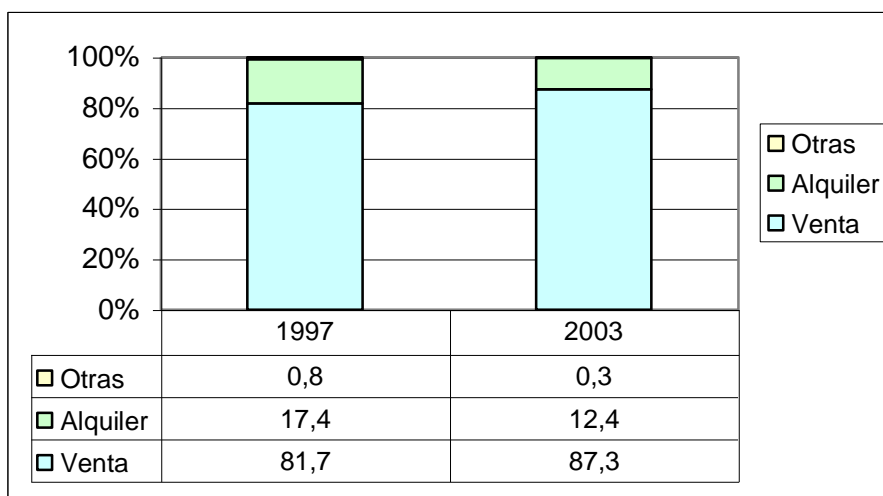
Este rasgo del mercado de vivienda usada tiene gran trascendencia, pues define una imposibilidad estructural que resulta vital a la hora de solucionar las necesidades residenciales de los madrileños. La ausencia de viviendas en alquiler es especialmente llamativa en un contexto social definido por el bloqueo de la emancipación de los jóvenes y los saldos migratorios positivos. Además produce que la propiedad se convierta en un régimen de tenencia mayoritario y casi único. Esta situación no es nada positiva y sus consecuencias son enormes sobre dos cuestiones básicas: el incremento del hacinamiento y el aumento de la infravivienda habitada, sencillamente porque no hay oferta suficiente de viviendas en alquiler en buen estado que permita vivir con dignidad. Además, el hacinamiento introduce un factor de deterioro en el uso de la propia vivienda que repercute negativamente en la disposición de los propietarios a ofertarlas. El análisis de las viviendas usadas en oferta viene a corroborar las dificultades que encuentran todas las personas que viven en la Comunidad de Madrid y que desean alquilar una vivienda. La ausencia de alquiler obliga a la propiedad; no existe elección sencillamente porque no hay oferta.

Además, si se comparan los datos entre 1997 y la actualidad se observa que la tendencia a la reducción de este mercado ha continuado. En apenas seis años las viviendas ofertadas en alquiler han disminuido en casi un 29%, y no existe ningún indicio de que esta tendencia pueda estar frenándose.

La problemática de las viviendas en alquiler que son ofrecidas en el mercado de viviendas usadas no se reduce al problema de su escasez, sino que se agrava por su elevado precio y por una distribución espacial enormemente segmentada. En primer lugar, en lo referente a su precio, se podría considerar que para que el alquiler funcione debe tener una relación competitiva con el mercado de vivienda en propiedad. El alquiler está relacionado con la necesidad de flexibilizar los sistemas de acceso a la vivienda, que son necesarios articular en determinadas circunstancias personales y sociales. Es muy importante que existan viviendas suficientes en este submercado, para que se puedan desarrollar con normalidad y sin riesgo procesos sociales que pueden ser de ida y vuelta, porque requieran una mayor movilidad que la propiedad no permite. En cierta medida, la existencia de un parque de

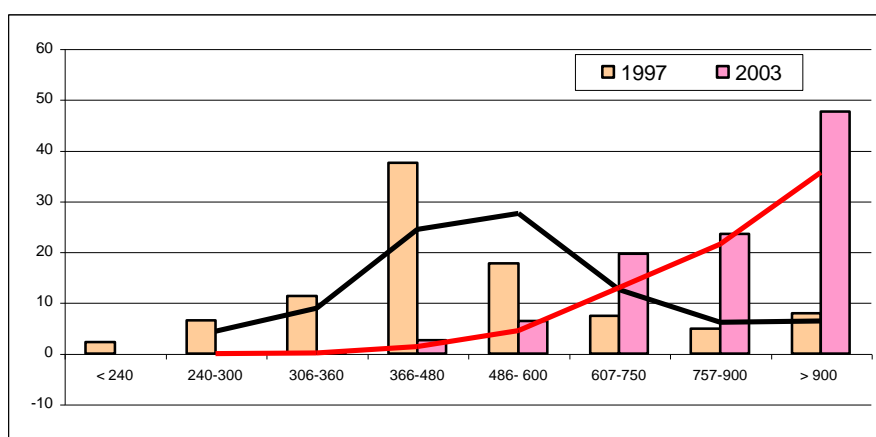
viviendas en alquiler a precios asequibles y con calidad suficiente es una garantía de que en determinadas circunstancias algunas personas que se van a enfrentar a determinados procesos sociales van a encontrar un respaldo estructural, o al menos no van a tener que optar por alternativas residenciales que solo contribuyen a que aumente la problemática de la vivienda. En el caso de la inmigración esta cuestión es sencillamente fundamental.

Gráfico 43 Oferta de vivienda usada según el régimen ofrecido en la Comunidad de Madrid en 1997 y 2003.



Fuente : Encuesta sobre la Oferta Territorializada del mercado residencial de segunda mano y alquiler en la Comunidad de Madrid, 2003 y Encuesta de vivienda usada en oferta, 1997

Gráfico 44 Distribución de precios de alquiler de viviendas usadas ofertadas en la Comunidad de Madrid 1997 y 2003



Fuente : Encuesta sobre la Oferta Territorializada del mercado residencial de segunda mano y alquiler en la Comunidad de Madrid, 2003 y Encuesta de vivienda usada en oferta, 1997

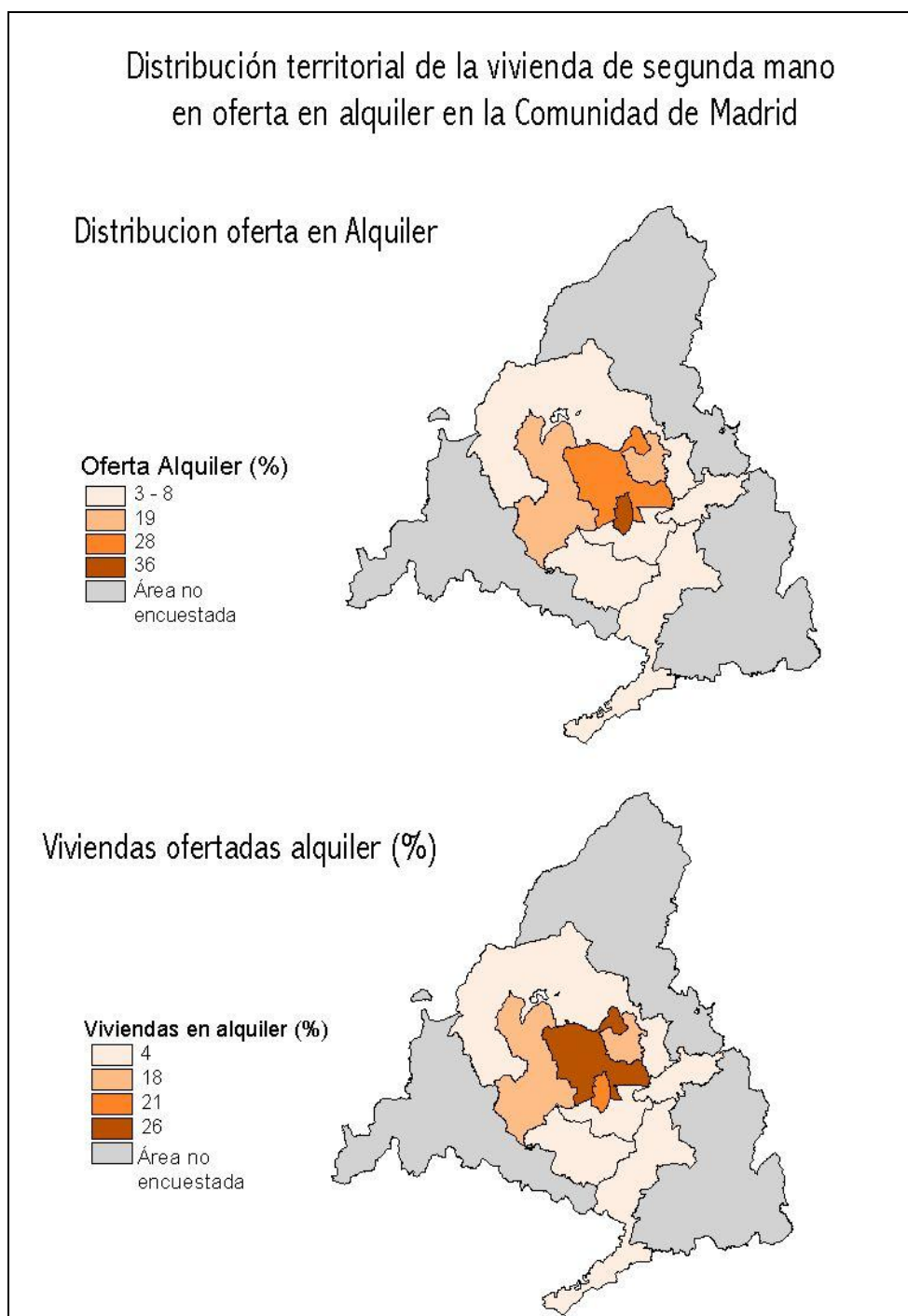
Sin embargo, la estructura de precios del alquiler está muy descompensada hacia niveles realmente elevados. Actualmente, el 47,7% de las viviendas que se oferta en alquiler se hace a

un precio superior a los 900 € mensuales (150.000 pts), y además, dentro del conjunto de viviendas ofertadas el 27,4% lo hace a un precio superior a los 1.202 € que suponen unas 200.000 pesetas mensuales. Si se calcula el precio anual, es decir 10.800 € en el primer caso y 14.424 € en el segundo, se puede estimar el nivel de renta necesario para acceder a esta escala de precios. Considerando un esfuerzo máximo del 40%, se obtienen unas cifras de ingresos necesarios para pagar estos alquileres de casi 27.000 € (4.500.000,- pts) en el primer caso y de 36.060 € (6.000.000,- pts) en el segundo.

En los niveles más bajos, que teóricamente serían los que se ajustarían mejor a los niveles salariales de los potenciales demandantes, apenas hay oferta. Por ejemplo, la oferta entre 306 y 360 € solo representa un 0,2%, o el 2,6% la que se sitúa entre 366 y 480 €. Por debajo de los 600 € (100.000,-pts) solo se ha encontrado un 9,2% del conjunto de la oferta. Ahora bien, es evidente que una gran parte por ejemplo de la población inmigrante está entrando en este submercado, pero la pregunta es en qué condiciones. Se puede entender que con la escasez y con los altos precios no queda más remedio que recurrir a distintas alternativas que permitan hacer frente a los costes elevadísimos que este mercado implica. Entre las alternativas más utilizadas está el subarriendo, el alquiler por piezas (habitaciones) y el hacinamiento que en algunos casos sobrepasa todos los límites de lo deseable e incluso justificable. La presión del mercado es enorme, y los costes económicos del alquiler se traducen en costes sociales que repercuten también en el propio mercado. Lo que está ocurriendo en muchas viviendas alquiladas no es casual, ni deseable, pero tiene una gran parte de explicación en la escasez de viviendas en alquiler y en su elevadísimo precio. Ambas cuestiones están estrechamente relacionadas, la escasez de oferta eleva los precios de la que existe, y la que existe es escasa para el potencial de demanda existente, y sobre todo, para las características sociodemográficas de los que podrían ser los potenciales demandantes.

Además de la escasez y el elevado precio, existe un problema añadido de enorme importancia. La distribución territorial del alquiler está muy segmentada, por lo que los demandantes que quieren o necesitan acceder a este submercado se ven obligados a adaptarse a esta distribución, o sencillamente, a utilizar otras alternativas. Aunque los resultados de la Encuesta a nivel territorial deben utilizarse con precaución, no cabe duda que los datos expresan que el mercado de alquiler se concentra mayoritariamente en el algunas zonas del Municipio de Madrid, y en algunos municipios de la Corona Metropolitana Oeste y Norte. Sin embargo, es muy escaso en las periferias del municipio de Madrid y en la Corona Metropolitana Este y Sur de la Comunidad de Madrid.

Mapa 11 Distribución de la vivienda de segunda mano en oferta en alquiler en la Comunidad de Madrid, según zonas utilizadas en la encuesta, 2003



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

Una distribución tan heterogénea no parece lógica en una situación en la que se está produciendo un incremento considerable en lo que podrían ser los demandantes potenciales, y además, introduce, en el territorio, condicionantes que explicarían algunas cuestiones como la concentración de inmigrantes económicos en algunas zonas de la Comunidad de Madrid.

Tabla 80 Distribución territorial de la oferta de vivienda usada según el régimen ofrecido. 2003

	Venta	Alquiler	Ambas
Almendra 1	80,7	19,3	-
Almendra 2	74,1	25,9	-
Almendra 3	86,2	13,8	-
Periferia 1	67	33	-
Periferia 2	96	4	-
Periferia 3	97,8	2,2	-
Periferia 4	90,9	7,6	1,5
Periferia 5	79,7	20,3	-
Periferia 6	100	-	-
Total Madrid	84,4	15,5	0,1
Oeste 1	76	21,7	2,3
Oeste 2	83,7	16	0,4
Tensión Oeste	98,1	1,9	-
Total Zona Oeste	87,1	12,2	0,7
Norte 1	82,9	17,1	-
Tensión Norte	87,2	12,8	-
Total Zona Norte	85,1	14,9	-
Alcalá de Henares	98,8	1,2	-
Este 1	98,9	1,1	-
Tensión Este	98,9	1,1	-
Total Zona Este	98,9	1,1	-
Alcorcón	89,6	10,4	-
Móstoles	94,2	4,3	1,4
Leganés	92,5	7,5	-
Getafe	95,3	4,7	-
Fuenlabrada	96,3	3,7	-
Sur 1	98,9	1,1	-
Tensión Sur	96,3	3,7	-
Total Zona Sur	95,2	4,6	0,2
TOTAL CAM	88,7	11,0	0,3

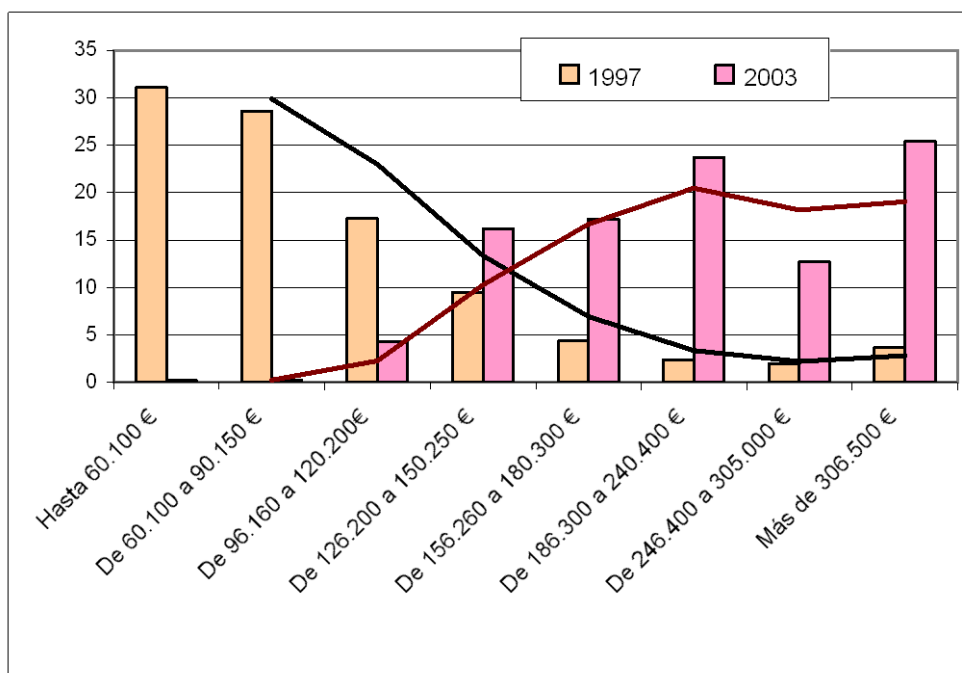
Fuente : Encuesta sobre la Oferta Territorializada del mercado residencial de segunda mano y alquiler en la Comunidad de Madrid, 2003 y Encuesta de vivienda usada en oferta, 1997

En cualquier caso, esta distribución condiciona el tipo de movilidad residencial que pueden tener los demandantes de viviendas en alquiler, llevándoles necesariamente a determinadas zonas de la Comunidad de Madrid, y separándoles de otras zonas.

En este sentido, los beneficios que puede conllevar un mercado de alquiler son repartidos de forma heterogénea, excluyendo de los mismos a las zonas que tienen una menor proporción de este mercado, lo que en términos globales representaría una situación de mayor rigidez sobre la que resultaría más difícil acoplar las situaciones sociales que necesitan una mayor flexibilidad.

Por tanto, se puede decir que el mercado de oferta de vivienda usada reproduce el modelo general que ha sido analizado en los capítulos anteriores. La propiedad, por tanto, es el sistema mayoritario y el que caracteriza estructuralmente este mercado condicionando las posibilidades y las estrategias de los demandantes. Es decir, las características de este mercado introducen los requisitos que es necesario cubrir por parte de los demandantes para tener acceso a la vivienda y resolver sus necesidades de alojamiento. No existen apenas alternativas, por lo que el conocimiento de lo que se está ofertando y su comparación con las condiciones de los demandantes marcan el equilibrio o desequilibrio de este mercado. Los demandantes se ven obligados a cubrir las exigencias del mercado, para lo que tienen que recurrir a distintas estrategias que son necesarias conocer.

Gráfico 45 Distribución de los precios de las viviendas usadas en oferta, 1997 y 2003



Fuente : Encuesta sobre la Oferta Territorializada del mercado residencial de segunda mano y alquiler en la Comunidad de Madrid, 2003 y Encuesta de vivienda usada en oferta, 1997

De todos los requerimientos que impone el mercado, es el precio el más importante. En el sistema de propiedad se adquieren todos los derechos de uso y propiedad progresivamente, en la medida que se va pagando el precio de la vivienda y los costes que supone recurrir a las instituciones financieras a pedir un crédito. El importe del crédito esta en función del precio de la vivienda, aunque el ahorro o patrimonio previo puede hacerlo disminuir considerablemente, lo mismo que las ayudas familiares.

La escalada de precios que se ha producido en los últimos años se pone de manifiesto con claridad en la oferta de vivienda usada. Actualmente se puede decir que no existen en la Comunidad de Madrid viviendas usadas en venta por debajo de los 120.200 € (20 millones de pesetas). La proporción de estas viviendas apenas supera el 4,8% del total de la oferta residencial. Hay que tener en cuenta, para valorar lo que significa este condicionante, que para poder pagar esta vivienda sin que los pagos supongan más del 40% de los ingresos, en condiciones óptimas de interés fijo del 5% y 30 años, los ingresos que serían necesarios estarían por encima de los 19.500 € (3.246.000,- pts). ¿Cuántos hogares están en la Comunidad de Madrid por debajo de estos ingresos?. Según los datos del IRPF habría algo más del 70% de lo hogares madrileños dentro de este baremo.

Tabla 81 Distribución territorial de los tramos de precios del mercado de vivienda usada.

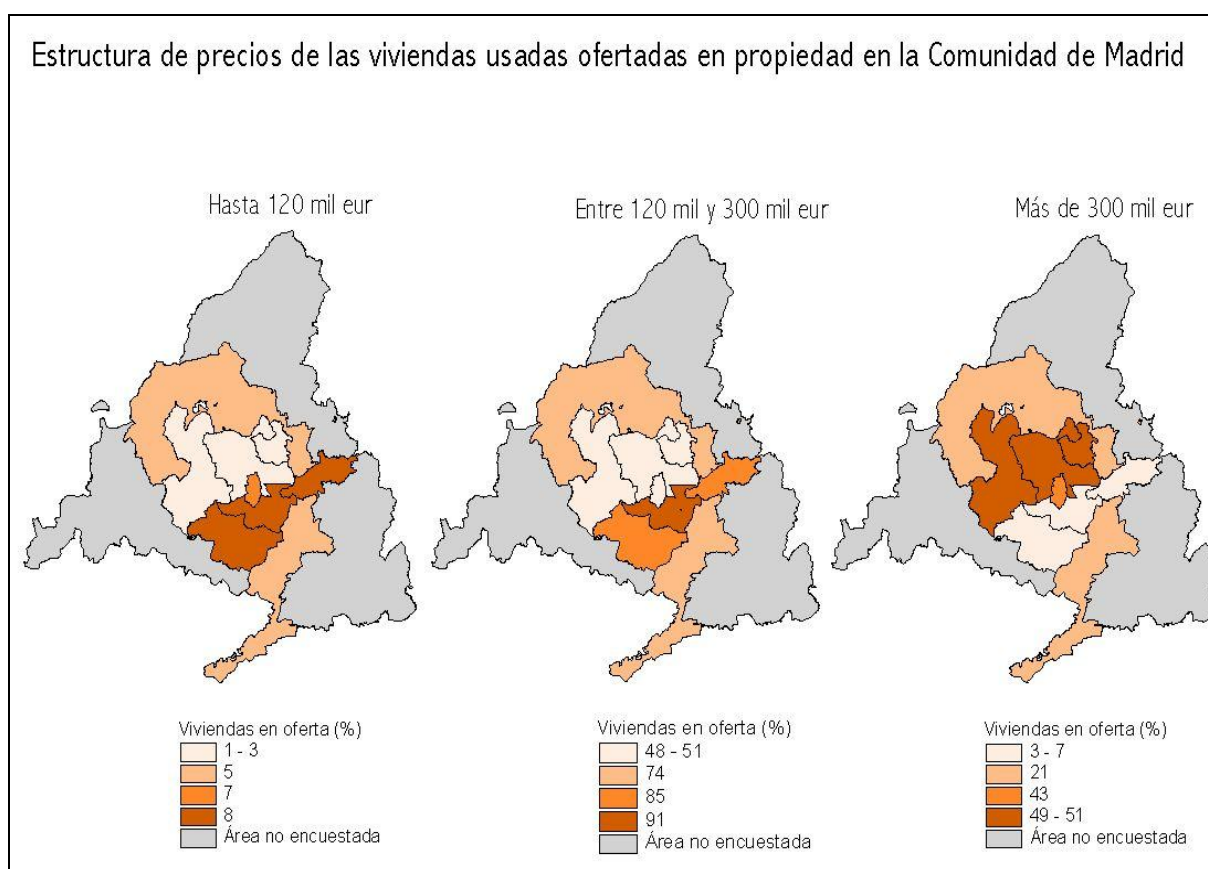
	Municipio de Madrid	Corona Metropolitana	Área de Tensión	Total CAM
Menos de 60.100 € (10 mill)	100	0	0	100
Entre 60.100 y 90.150 € (10 y 15 mill)	92,5	0	7,5	100
Entre 96.160 y 120.200€ (16 y 20 mill)	54,6	34,8	10,5	100
Entre 126.200 y 150.250 € (21 y 25 mill)	49,9	38,4	11,7	100
Entre 156.250 y 180.300 € (26 y 30 mill)	58,5	32,7	8,7	100
Entre 186.300 a 240.400 € (31-40 mill)	55,4	33,6	11,0	100
Entre 246.400 a 300.500 € (41-50 mill)	56,3	26,0	17,7	100
Más de 300.500 € (50 millones)	58,2	31,3	10,5	100
Total CAM	56,1	32,5	11,3	100

Fuente : Encuesta sobre la Oferta Territorializada del mercado residencial de segunda mano y alquiler en la Comunidad de Madrid, 2003 y Encuesta de vivienda usada en oferta, 1997

En el tramo intermedio, es decir entre los 126.212€ (21 millones de pesetas) y los 210.354 € (35 millones de pesetas) se sitúa el 48,5% del mercado de vivienda usada en propiedad. La distancia entre los dos niveles del intervalo es bastante grande, y por tanto, el

esfuerzo económico que se debe realizar para acceder a esta escala de precios es muy elevado. Aplicando los mismos supuestos anteriores, los ingresos que sería necesario tener se situarían entre los 20.487€ (3.500.000 pts) y los 34.145€ (5.681.266 pts). La proporción de hogares que se situaría en este tramo de renta estaría por encima del 11% del conjunto.

Mapa 12 Estructura de precios de las viviendas ofertadas en propiedad, en la Comunidad de Madrid según las zonas utilizadas en la encuesta, 2003



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

Llama la atención la elevada proporción de viviendas por encima de los 300.000€ (50 millones) que alcanza un 25% del total de la oferta. Estas viviendas se sitúan en la escala superior del mercado residencial, y por lo que parece, han incrementado su representatividad en el mercado. Es muy importante esta cuestión, porque explicaría en gran medida la subida

de precios tan intensa que se ha producido en los últimos años. La cuestión no es solamente que hayan subido los precios medios, es decir, que las viviendas sean más caras, sino que la representatividad de los submercados más caros ha crecido considerablemente. Es un dato muy llamativo que las viviendas que se situaban por encima de los 70 millones superasen el 12,1% de la oferta.

Al igual que sucedía con el alquiler, cada zona presenta un submercado muy definido, y hay algunas cuestiones sorprendentes. Por ejemplo, la inmensa mayoría de las viviendas por debajo de los 90.000€ (15 millones pts) se localizan dentro del Municipio de Madrid o de la Zona de Tensión, pero sin embargo aparentemente al menos en esta Encuesta no han sido localizadas viviendas usadas por debajo de estos precios en el resto de zonas. Algo parecido ocurre en el segmento más alto, en donde las viviendas de más de 51 millones se encuentran básicamente en el Municipio de Madrid y en la Corona Oeste.

Tabla 82 Estructura de precios en cada gran territorio de la CAM en el mercado de vivienda usada.

	Municipio de Madrid	Corona Metropolitana	Área de Tensión	Total CAM
Menos de 60.100 € (10 mill)	0,4	0	0	0,2
Entre 60.100 y 90.150 € (10 y 15 mill)	0,5	0	0,2	0,3
Entre 96.160 y 120.200€ (16 y 20 mill)	4,2	4,6	3,9	4,3
Entre 126.200 y 150.250 € (21 y 25 mill)	14,4	19,1	16,6	16,2
Entre 156.250 y 180.300 € (26 y 30 mill)	17,9	17,3	13,2	17,2
Entre 186.300 a 240.400 € (31-40 mill)	23,4	24,5	22,9	23,7
Entre 246.400 a 300.500 € (41-50 mill)	12,7	10,1	19,8	12,7
Más de 300.500 € (50 millones)	26,4	24,1	23,4	25,4
Total CAM	100	100	100	100

Fuente : Encuesta sobre la Oferta Territorializada del mercado residencial de segunda mano y alquiler en la Comunidad de Madrid, 2003 y Encuesta de vivienda usada en oferta, 1997

En los intervalos intermedios, es decir entre 96.000€ y 240.000€, la oferta en la Corona Metropolitana está sobrerrepresentada, lo que quiere decir que en estos segmentos este área tiene un mayor volumen de vivienda que el que le debería corresponder sobre su peso global. Es importante tener en cuenta estos baremos, y sobre todo tenerlos presente para compararlos con la estructura de precios a los que pueden acceder los distintos demandantes de vivienda.

Los desequilibrios del mercado residencial pueden ser analizados a dos niveles, por un lado estaría el propio de cada zona donde se está generando la demanda, y por otro lado, se podría analizar en el ámbito más cercano de movilidad de dicha demanda.

Es decir, la estructura de precios en cada lugar condiciona la accesibilidad de los propios demandantes de ese lugar, que tienen que abordar si lo desean los condicionantes que les impone el mercado dentro de sus ámbitos más próximos. La movilidad residencial puede ser el resultado de los desequilibrios del mercado, pero también pueden ser motivados por otras razones como por ejemplo el deseo de acceder a determinadas tipologías residenciales que solo obtienen precios asequibles en sus localizaciones más periféricas.

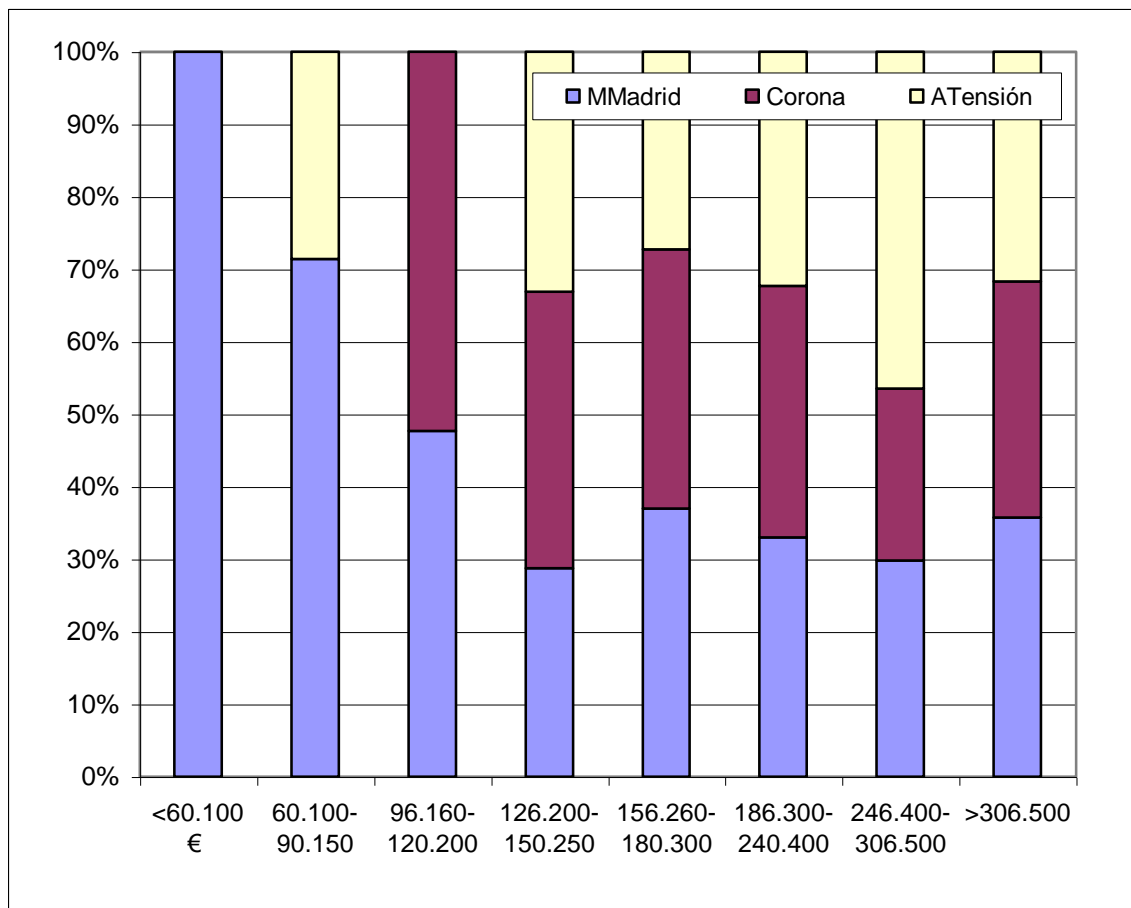
Una última cuestión que puede analizarse, a la espera de un análisis más pormenorizado que se realizará en un Informe Monográfico, se refiere a las características principales que presentan el conjunto de viviendas ofertadas.

En una proporción muy elevada el conjunto de viviendas se ofrece en el mercado en un buen estado y apta para la ocupación inmediata. El 74,7% del total de viviendas se encuentra en perfectas condiciones y apta para vivir. Esta proporción se eleva hasta el 92,9% en el caso de las viviendas en alquiler, mientras que en el caso de la propiedad se reduce hasta el 72,1%.

Hay que tener en cuenta que una parte de este submercado se presenta en unas condiciones en las que se hace necesaria una reforma, que encarece el precio final que sus propietarios van a pagar por ella. En el caso de la vivienda en propiedad, estas viviendas que necesitan una reforma, a pesar de encontrarse en buen estado, alcanzan casi el 24% del parque.

Uno de los aspectos novedosos es la ampliación de tipologías residenciales que se está produciendo en este submercado. Cuestión lógica si se tiene en cuenta la diversidad de periodos de producción de las viviendas que son ofertadas. Aunque la tipología mayoritaria es la de piso normal en manzana cerrada (33,9%) y la de piso normal en bloque aislado (29,7%), aparecen una gran diversidad de situaciones como por ejemplo la de unifamiliar aislado en una urbanización (6,4%), la de unifamiliar adosado en urbanización (8,1%), o la de piso normal en urbanización que alcanza actualmente el 18,7%. De todas las maneras, la diversidad de tipologías constructivas es mayor en el caso de las viviendas en venta que en el caso de las viviendas que se alquilan. En este último caso, el piso normal en manzana cerrada (43,8%) y el piso normal en urbanización (26,7%) representan un porcentaje superior al 70% del conjunto de la oferta

Gráfico 46 Estructura de precios en cada zona. Distribución territorial.



Fuente : Encuesta sobre la Oferta Territorialized del mercado residencial de segunda mano y alquiler en la Comunidad de Madrid, 2003 y Encuesta de vivienda usada en oferta, 1997

En cuanto al año de la construcción hay alguna cuestión interesante, sobre todo en lo que se refiere a la fuerte representación de los años noventa y los actuales del siglo XXI. Las viviendas ofertadas construidas a partir del año 1991 suponen el 31,6% del total de la oferta. Este porcentaje es mayor en el caso del alquiler (40,3%) que en el caso de la propiedad (30,2%) en donde existe una mayor variación de periodos constructivos, y por tanto, de localizaciones espaciales. Llama poderosamente la atención el hecho de que este porcentaje se eleve hasta el 82,5% en las viviendas que se ofrecen tanto en propiedad como en alquiler.

Tabla 83.- Vivienda usada ofertada en función de sus principales características.

	Proporción
Hasta 50 metros cuadrados	7,1
De 51 a 70 metros cuadrados	19,5
De 71 a 90 metros cuadrados	24,2
De 91 a 120 metros cuadrados	21,8
De 121 a 150 metros cuadrados	8,9
De 151 a 200 metros cuadrados	6,1
De 201 a 250 metros cuadrados	3,8
Mas de 250 metros cuadrados	7,7
Un dormitorio	7,7
Dos dormitorios	21,4
Tres dormitorios	47,0
Cuatro dormitorio	16,7
Cinco dormitorios	4,8
Seis o más dormitorios	2,2
Sin aseo y con un baño	49,2
Sin aseo y con dos baños	26,4
Sin aseo y con tres baños	4,7
Sin aseo y con más de tres baños	2,1
Con aseo y con un baño	8,6
Con aseo y con dos baños	5,5
Con aseo y con tres baños	1,5
Con aseo y más de tres baños	0,8
Antes de 1910	0,4
De 1911 a 1940	2,4
De 1941 a 1960	4,4
De 1961 a 1970	11,1
De 1971 a 1980	25,2
De 1981 a 1990	14,9
De 1991 a 1995	8,8
De 1996 a 2000	13,6
De 2001 en adelante	9,2

Fuente : Encuesta sobre la Oferta Territorializada del mercado residencial de segunda mano y alquiler en la Comunidad de Madrid, 2003 y Encuesta de vivienda usada en oferta, 1997

Otra cuestión sumamente interesante puede ser estudiada analizando la situación de ocupación actual. En el caso de la propiedad, la distribución es bastante homogénea entre las viviendas que se encuentran desocupadas (53,1%), y las que por el contrario tienen una ocupación de viviendas permanentes o secundarias (45,2%). Estas dos ocupaciones pueden tener lecturas completamente distintas. En el primer caso, es muy posible que la desocupación tenga que ver con un proceso de filtrado residencial ya iniciado, aunque también es posible que pueda corresponderse con otros procesos de inversión en donde sus propietarios no han habitado estas viviendas en los últimos años. Esto sin embargo, no sucede en el caso de las viviendas que se ofrecen en alquiler en donde más del 92% se encontraban vacías. También es importante, y podría ser un indicador de un cambio más importante, el hecho de que casi el 12,1% de las viviendas que se ofrecen en venta y alquiler estén ocupadas permanentemente, y que el 17,5% sean ocupadas como secundarias. Es posible que algunas personas estén

empezando a montar estrategias de pago de su vivienda a partir del alquiler de su vivienda actual. Esta cuestión es muy relevante y deberá ser observada en el análisis de la demanda.

El mercado de vivienda usada presenta actualmente una notable fluidez que se demuestra en el tiempo en que estas viviendas llevaban en oferta. En el caso del alquiler, algo más del 60% llevaba menos de un mes, y casi el 87,8% llevaba menos de seis meses. Estos datos pueden indicar una gran movilidad de la oferta, que se manifestaría en un flujo continuado y rápido de viviendas que irían saliendo al mercado para ser ocupadas en un plazo de tiempo bastante corto. En el caso de la propiedad los ritmos son similares pues casi el 54,8% de las viviendas ofertadas llevaban menos de un mes, y el 92,6% menos de seis meses

En relación al sistema de protección de las viviendas ofertadas, la información obtenida ha sido relevante. La mayoría de las viviendas ofertadas, por encima del 95%, no tiene ningún régimen de protección, salvo un escaso 2,4% (VPO) y un 0,2% de Viviendas a Precio Tasado. Evidentemente la muestra de estas viviendas es muy reducida, pues en términos absolutos no representaría más de 300 viviendas, pero es significativo que todas se ofrezcan para su compra y ninguna para el alquiler, y además, más del 76,5% de estas viviendas se ofrece a un precio superior a los 156.260€ (26 millones de pesetas).

Para terminar este apartado, es conveniente introducir algún comentario sobre algún otro aspecto característico de las viviendas ofertadas. En primer lugar, respecto a la superficie hay que plantear que algo más del 50% de estas viviendas tiene menos de 90 m², lo que contrasta significativamente con el nivel de precios que han adquirido actualmente estas viviendas. El 76,1% tiene menos de tres dormitorios, y casi el 50% tiene solo un baño.

En definitiva, el análisis del mercado de vivienda usada ha venido a reforzar la caracterización del modelo residencial que se ha venido argumentando en distintos capítulos de este Informe. A modo de síntesis se podría deducir las siguientes conclusiones:

- 1) Aunque en términos absolutos y relativos, se ha producido una reducción considerable de la tasa de viviendas usadas en oferta, se ha constatado la enorme fluidez que en estos momentos presenta este mercado, como parece demostrar el reducido tiempo que cada vivienda lleva siendo ofertada.
- 2) La tasa de oferta de vivienda usada se distribuye desigualmente en el territorio, aunque salvo alguna excepción mantiene una notable presencia en todos los ámbitos territoriales considerados.
- 3) La escasez de viviendas en alquiler que son ofertadas se presenta como un problema estructural de enorme gravedad. El mercado de vivienda usada sigue impulsado la tendencia a la reducción de la tasa de alquiler en la Comunidad de Madrid.

- 4) La distribución del mercado de alquiler presenta una notable desigualdad. En algunas zonas es casi inexistente, concentrándose en la Almendra Central del Municipio de Madrid y en la Corona Metropolitana Oeste.
- 5) Los precios del alquiler son muy elevados. Existe una escasa oferta de viviendas en alquiler a precios que se ajusten a las condiciones actuales de la renta de los hogares madrileños.
- 6) El mercado de la propiedad es dominante en todos los territorios de la Comunidad de Madrid, por lo que define de forma prioritaria los requisitos necesarios para la resolución de las necesidades residenciales.
- 7) Los precios de venta son muy elevados, y se sitúan a enorme distancia del esfuerzo de accesibilidad deseable. Parece que se ha producido un crecimiento notable en el mercado de viviendas de precio más alto.
- 8) Las tipologías residenciales que se ofrecen en este mercado son muy variadas. Ha aumentado la diversificación y los estándares habitacionales son actualmente notables.

El mercado de vivienda nueva

El desarrollo de la producción de viviendas experimentado por la Comunidad de Madrid en los últimos años está provocando un aumento del número de viviendas que son ofrecidas en el mercado de viviendas de nueva producción.

El proceso de comercialización de las viviendas de nueva construcción pasa por distintas etapas, y no coincide necesariamente con el momento en el que es completada su edificación. Existe un gran número de viviendas que son vendidas antes de que existan físicamente, a través de ventas en plano u otros mecanismos de reserva que no necesariamente coinciden con el período final.

Una gran parte de la dificultad del análisis de este mercado estriba precisamente en la variabilidad de las situaciones en las que finalmente se incorpora al mercado residencial.

Para conocer de forma detallada el número de viviendas nuevas que han sido vendidas en los últimos años en la Comunidad de Madrid disponemos del Censo de Viviendas de Nueva construcción que viene elaborando el Grupo I desde hace algunos años. En este censo se recoge información sobre las promociones de viviendas que se están realizando en el

Municipios de Madrid y en lo que definen como Área de Influencia compuesta por un conjunto de municipios la mayoría pertenecientes al Territorio Metropolitano²⁷.

El Censo de Vivienda nueva se realiza semestralmente, aunque no coinciden los semestres en los que se toman los datos del Municipio de Madrid y de su Área de Influencia. No obstante, puesto que tratamos de estimar las dimensiones de esta demanda, se ha preferido unificar el semestre para poder comparar y añadir los datos, a pesar de que existe un cierto corrimiento de aproximadamente dos meses.

Tabla 84 Evolución de las viviendas nuevas vendidas en el Municipio de Madrid y en su Área de Influencia.

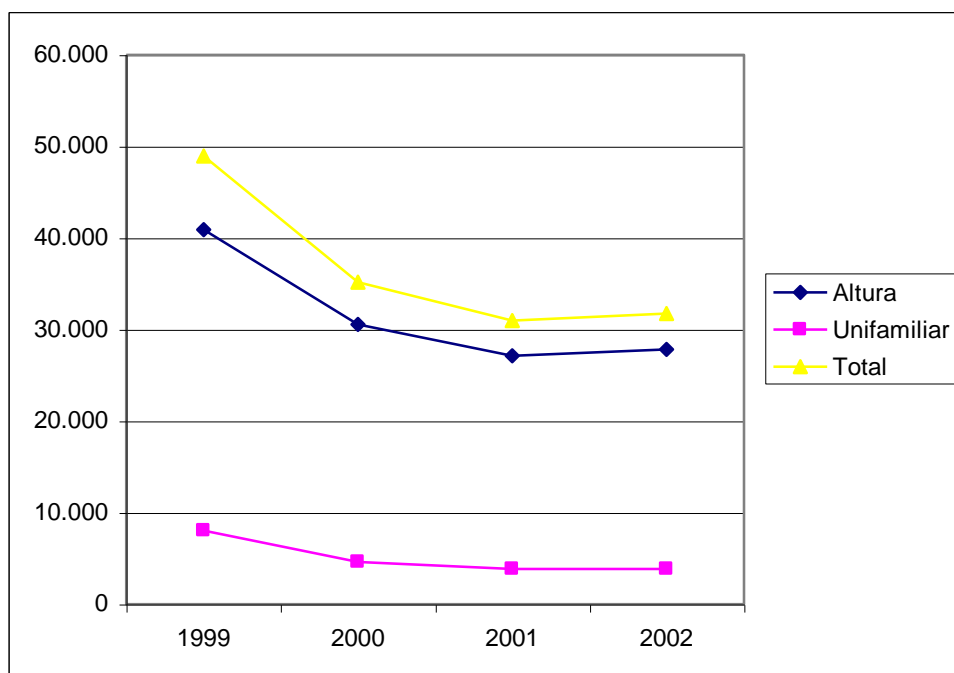
	Total		
	Altura	Unifamiliar	Total
1999	40.899	8.066	48.965
2000	30.579	4.598	35.177
2001	27.163	3.832	30.995
2002	27.860	3.856	31.716
Total	126.501	20.352	146.853

Fuente: Grupo I, Censos de Vivienda Nueva.

Según la estimación de este Censo, el número de viviendas nuevas vendidas ha sido aproximadamente de 146.853 entre los años 1999 y 2002. La media de viviendas vendidas cada año en este período ha sido de 36.713, lo que no quiere decir que estas viviendas hayan sido necesariamente ocupadas.

²⁷ Estos Municipios son en la Zona Norte: Alcobendas, Algete. Colmenar Viejo, San Sebastián de los Reyes y Tres Cantos; en la Zona este: Alcalá de Henares, Arganda del rey, Coslada, Rivas Vaciamadrid, San Fernando de Henares y Torrejón de Ardoz; en la Zona Sur: Alcorcón, Fuenlabrada, Getafe, Leganés, Móstoles, Parla, Pinto y Valdemoro; y en la Zona Oeste; Boadilla del Monte, Collado Villalba, Majadahonda, Las Rozas, Pozuelo de Alarcón, Torreloa, Villanueva de la Cañada, Villanueva del Pardillo y Villaviciosa de Odón.

Gráfico 47 Evolución del número de viviendas vendidas en el Municipio de Madrid y en su Área de Influencia



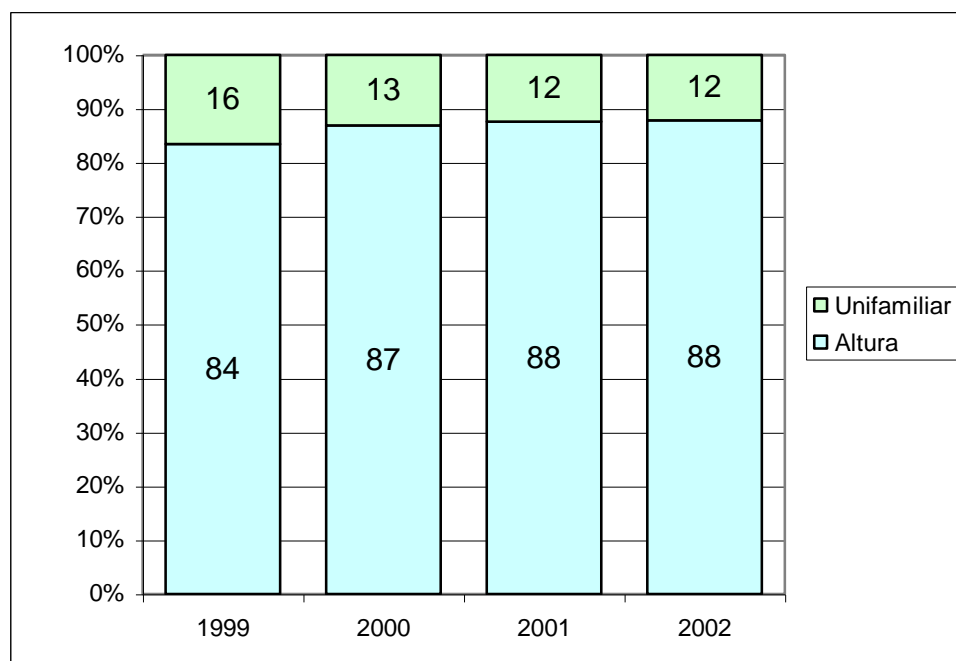
Fuente: Grupo I, Censos de Vivienda Nueva.

Del total de vivienda vendidas, 69.310 (47%) lo fueron en el Municipio de Madrid, y 77.543 (53%) en el Área de Influencia. Estos datos proporcionan una media de 17.328 viviendas cada año en el Municipio de Madrid, y de 19.363 en su Área de Influencia.

En los últimos años, se ha producido una ralentización en el número de viviendas nuevas vendidas en el área estudiada. La reducción es muy significativa si se toma como punto de referencia el año 1999, en el que se vendieron casi 49.000 viviendas. En los años 2001 y 2002 se han reducido estas cifras hasta un número muy próximo a las 31.000 viviendas anuales, lo que representa una bajada superior al 36,5%, que en términos absolutos implica un volumen de viviendas en torno a las 18.000 unidades.

La bajada ha sido bastante mayor en el Área de Influencia que en el Municipio de Madrid. En el Área de Influencia ha representado el 44% en el período 1999-2002 y en el Municipio de Madrid el 24%.

La proporción de viviendas unifamiliares en este período ha sido del 3% en el Municipio de Madrid, y del 24% en su Área de Influencia. A nivel global, el porcentaje de viviendas unifamiliares vendidas sobre el total ha sido del 14%. El 90% de las viviendas unifamiliares que se han vendido en los últimos cuatro años estaban en el Área de Influencia. Por el contrario, el 54% de las viviendas vendidas en altura se situaban en el Municipio de Madrid.

Tabla 85 Proporciones de viviendas unifamiliares y en altura entre las viviendas nuevas vendidas en el período 1999-2002

Fuente: Grupo I, Censos de Vivienda Nueva.

El modelo de producción residencial madrileño viene reforzando la especialización de los territorios periféricos del Municipio de Madrid en la promoción de viviendas unifamiliares, especialmente en la Zona Oeste. La proporción de viviendas unifamiliares, y el volumen total de estas viviendas que son ofertadas en el Municipio de Madrid es muy pequeño. Apenas llega al 3% en el total del período, lo que supone un volumen global que no alcanza las 1.900 viviendas de esta tipología.

La evolución de las viviendas protegidas

En los últimos diez años se han iniciado en la Comunidad de Madrid un número aproximado de 98.000 viviendas protegidas, lo que representa una tasa aproximada del 19% respecto al conjunto de viviendas iniciadas. Dentro de estas viviendas se incluyen en el año 1995 los retrasos de la Cooperativa PSV, por lo que en este año se elevó la producción hasta las 21.000 viviendas.

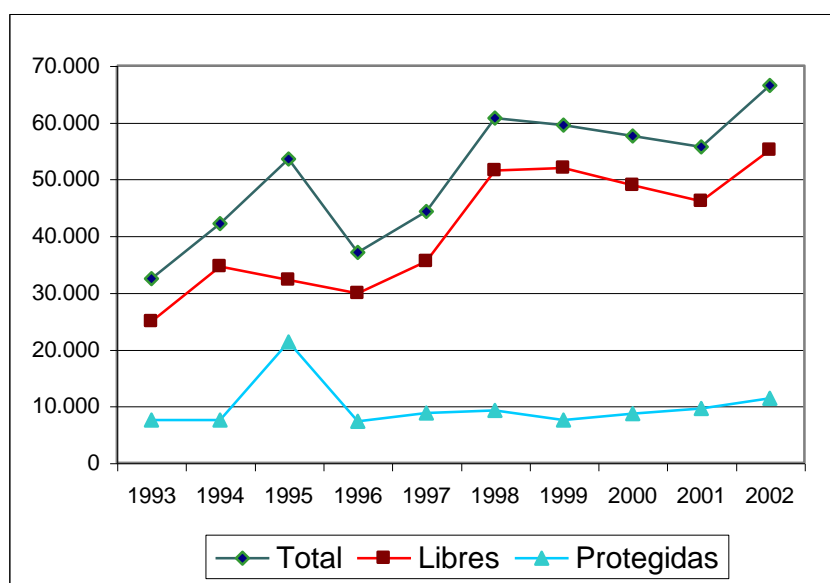
Tabla 86 Evolución de las viviendas protegidas en la Comunidad de Madrid, 1993-2001

AÑO	TOTAL	LIBRES		PROTEGIDAS	
	Nº	Nº	% s/total	% 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, es decir entre 1998 y el año 2002, se han iniciado 300.058 viviendas de las cuales el 15,5% han sido viviendas protegidas. En estos años la media anual de producción de este tipo de viviendas has sido de 9.200, incluyendo todas las actuaciones realizadas, tanto de los Planes Nacionales como del Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid.

Gráfico 48 Evolución de las viviendas iniciadas en la Comunidad de Madrid, 1993-2002



Fuente: Servicio de Planificación y Legislación de Viviendas

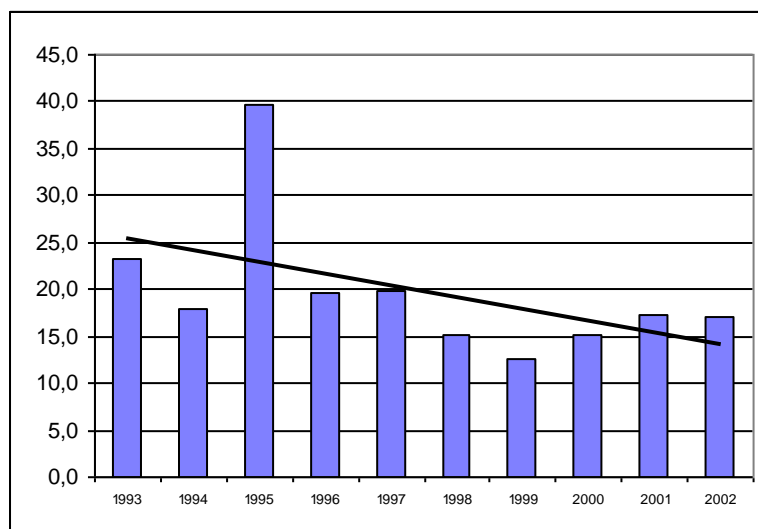
El comportamiento y la evolución de las viviendas protegidas es vital para determinar las características actuales del mercado residencial de la Comunidad de Madrid. En otros períodos históricos la producción de estas viviendas ha sido mucho más alta.

Es interesante observar la serie de viviendas protegidas para establecer una cierta continuidad en la última década. En este sentido se podría decir que se ha instaurado un modelo en el que estas viviendas tienen un papel subordinado respecto a las viviendas que son producidas en el mercado de viviendas libres, y también, y esto es muy importante, se pone de manifiesto la estabilidad en los ciclos productivos de estas viviendas protegidas frente a las fluctuaciones que han tenido las viviendas libres, al menos en el primer quinquenio del período que estamos considerando.

En cualquier caso, en una coyuntura alcista de precios como la que nos encontramos en la actualidad, las viviendas protegidas cobran una especial importancia por su capacidad de condicionar el mercado en un doble sentido:

1. Como reductor de los precios medios de la vivienda a través de los precios tasados. Es evidente que en un contexto de fuerte producción de estas viviendas, la capacidad del mercado para seguir subiendo los precios estaría claramente mermada. La demanda tendería a buscar en este mercado la solución de los problemas, lo que tendría un efecto reductor sobre la demanda que se podría incorporar al mercado de viviendas libre.

Gráfico 49 Evolución de la proporción de viviendas protegidas sobre el total de viviendas iniciadas en la Comunidad de Madrid, 1993-2002



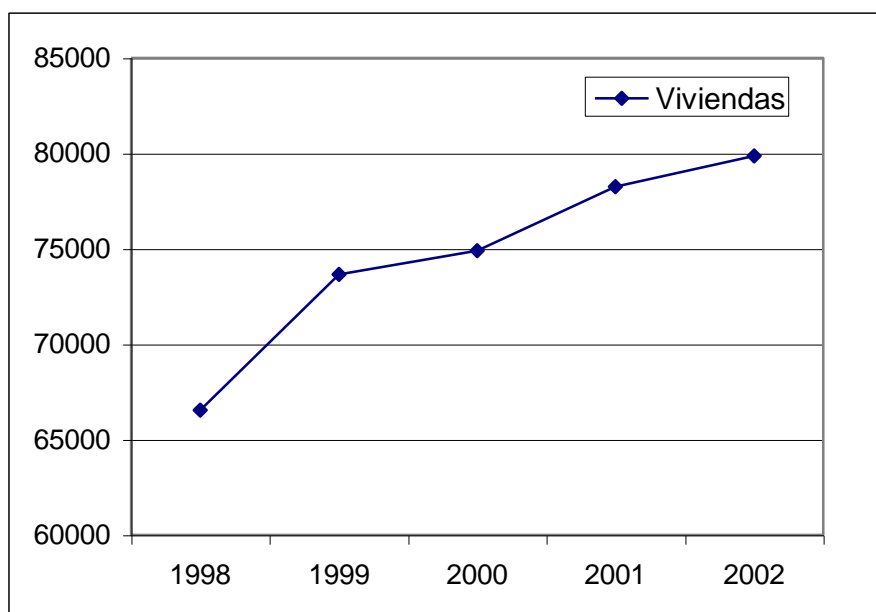
Fuente: Servicio de Planificación y Legislación de Vivienda

2. El efecto beneficio que produce en los demandantes al reducir la tasa de esfuerzo de accesibilidad de los hogares, permitiendo además que entren en el mercado otros hogares que de otra manera no podrían hacerlo, o si lo hicieran, lo sería a costa de un esfuerzo muy por encima de lo que sería deseable.

5.3 La oferta y la demanda de vivienda en Madrid

El volumen de hipotecas realizadas en la Comunidad de Madrid en los últimos años es conocido a través de la información facilitada por el Instituto de Estadística en sus Estadísticas sobre Hipotecas²⁸. Según estos datos, el número de viviendas hipotecadas entre 1999 y el año 2002 ha sido de 306.725, lo que supone una media anual de 76.681 hipotecas.

Gráfico 50 Evolución del número de viviendas hipotecadas en la Comunidad de Madrid, 1998-2002.



Fuente: INE, Estadística de Hipotecas.

²⁸ Esta Estadística ofrece el número de bienes hipotecados y la cuantía de los préstamos concedidos por las diferentes entidades a partir de la información facilitada por los Registros de la Propiedad y Registros Mercantiles de todo el territorio nacional. La información obtenida se refiere a hipotecas mobiliarias (establecimientos mercantiles y otros), inmobiliarias (fincas de secano, regadío, viviendas construidas, solares, viviendas proyectadas y otros) y buques (mercantes y pesqueros). Los Registros de la Propiedad facilitan los datos sobre hipotecas mobiliarias e inmobiliarias en cuestionarios que remiten a las Delegaciones Provinciales del INE. La información de hipotecas sobre buques se obtiene de los Registros Mercantiles. La fecha de referencia de las hipotecas es la fecha de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Teóricamente, el número de viviendas hipotecadas cada año se corresponde con el volumen de hogares o personas que han comprado una vivienda en ese año. De esta manera esta información nos estaría proporcionando de forma más o menos precisa el número de viviendas que han sido compradas a lo largo de los períodos de tiempo que estamos considerando.

El Censo de Viviendas nuevas del Grupo I determina el volumen de las viviendas vendidas en cada año para el mismo período. Hay que tener en cuenta que el concepto de compra que utilizan es anterior al establecimiento de la hipoteca. Hay una diferencia de unos meses, que de todas maneras variará en función del momento en que se produzca la compra. Hay que tener en cuenta que la compra de una vivienda se puede realizar desde plano, momento en el que todavía no ha empezado a construirse, hasta el momento final en el que no queda ninguna vivienda en la promoción.

Es casi imposible establecer una coincidencia de momentos, aunque parece más lógico suponer que el momento de la hipoteca tiene que ver básicamente en el caso de la vivienda nuevas con el momento de entrega de las llaves, que debe ser bastante cercano al momento de su ocupación.

Comparando estas dos fuentes se obtiene que la proporción de vivienda nueva y de vivienda usada que está siendo actualmente vendida en la Comunidad de Madrid es de 47,8% para la vivienda nueva y del 52,2% para la vivienda usada. Esta proporción es el resultado global del período comprendido entre 1999 y el año 2002, puesto que ha evolucionado en el sentido de que las viviendas nuevas vendidas han ido disminuyendo su peso proporcional.

Tabla 87 Evolución de la viviendas nuevas y usadas vendidas en la Comunidad de Madrid

	Viviendas Nuevas vendidas	Viviendas Usadas Vendidas (estimadas)	Hipotecas
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
Total	146.853 (47,8%)	159.872 (52,2%)	306.725

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

Los resultados globales deben valorarse con precaución. Hay que tener en cuenta que dentro de las viviendas nuevas vendidas no se han incluido un número importante de municipios no metropolitanos, que podrían aumentar la proporción de estas viviendas sobre el

volumen global de ventas en la Comunidad de Madrid. Este desfase podría equilibrar la situación global llevándola hacia una situación de 50/50.

Otro sistema para aproximarse a la realidad del mercado de la vivienda en la Comunidad de Madrid es a través del concepto de movilidad residencial. En el Censo de Población se preguntaba sobre la fecha de llegada a la vivienda en la que cada hogar había sido censado. Teóricamente, la proporción de hogares que llevan residiendo en esa vivienda desde una fecha reciente nos daría la tasa de movilidad de los hogares madrileños. Es evidente que esta tasa es orientativa pues solo recoge los hogares que estaban en la Comunidad de Madrid en la fecha de la realización del Censo, y por tanto, no podemos establecer el volumen real de los hogares que se han movido a otros lugares, o que incluso se han movido más de una vez en los últimos años. En cualquier caso, pensamos que podemos utilizar la proporción de hogares que llevan viviendo en los últimos cinco años como un indicador bastante real de lo que podría ser la movilidad residencial de los madrileños. En este caso los saldos migratorios hacen aumentar esta tasa porque la Comunidad de Madrid se ha convertido en un lugar con saldos migratorios muy positivos.

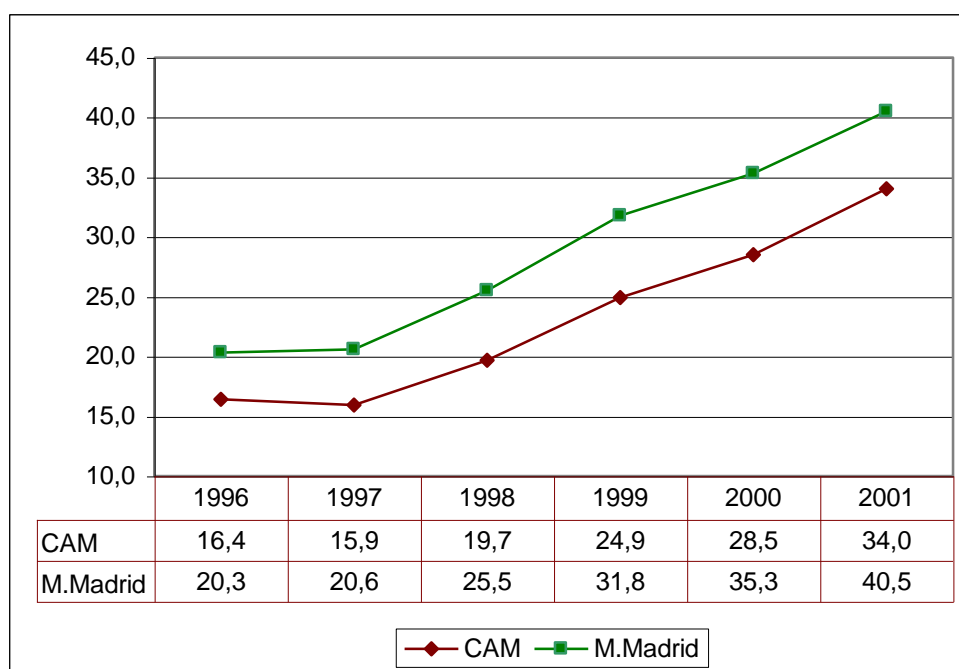
Según el Censo de Población la tasa de movilidad anual de los hogares madrileños en los últimos cinco años se ha situado en una media aproximada del 5,7%, que en términos absolutos implica un número aproximado de 108.000 hogares. Es decir, estos serían una gran parte de los hogares que han conseguido realizar con éxito su proyecto de movilidad residencial, dentro de la Comunidad de Madrid que es el lugar de recepción del cambio de vivienda. Hay que tener en cuenta que esta movilidad es un media de un período de tiempo, por lo que es muy probable que sea algo más alta. Esto es debido a que es muy probable que algunos hogares cambien de vivienda más de una vez en este período. En este caso, el Censo de Población solo establece que este hogar se ha movido una vez, y solo sabemos la última movilidad pues la estamos deduciendo de la fecha en que han llegado a la vivienda en la que están censados. A la espera de contar con los datos de migraciones censales, se ha considerado que este sistema era el más adecuado que podíamos emplear, aunque estamos convencidos que la movilidad real actual es bastante superior.

Otra cuestión importante es que esta movilidad solo mide el punto de llegada y no el punto de partida, por lo que no considera todos los hogares que han estado en la Comunidad de Madrid pero que ahora no lo están.

Ahora bien, en cualquier caso es muy interesante comprobar como la estrategia residencial de los hogares varía, y cómo una gran parte de ellos recurren al alquiler para poder desarrollar su proyecto de cambio de vivienda. La tasa de alquiler de los hogares es mucho más alta entre los hogares que cada año acceden al mercado residencial, además todo parece indicar que la movilidad de estas personas que viven en alquiler es mucho mayor que la del resto de los hogares.

Utilizando los datos del Censo teníamos que cada año se estaban moviendo un número de hogares superior a las 100.000 personas. En el período comprendido entre el año 1996 y el años 2001, hasta noviembre, se han movido al menos un número superior a las 403.697 hogares. Hay que tener en cuenta que un hogar se ha podido mover en estas fechas más de una vez, por lo que es muy posible que la movilidad sea todavía mayor. Hay que tener en cuenta que una gran parte de los hogares que cambian cada año lo hacen en alquiler, y como se comentaba anteriormente, es muy posible que su movilidad sea mucho mayor. La variedad de situaciones que cabe encontrar dentro de estas personas son enorme, por lo que debe pensarse que la movilidad es necesariamente mayor, y por tanto, es muy posible que se aproxime mucho más a la que se ha podido estimar para el año 2001 que pare el resto del período. Hogares que han cambiado de vivienda, por ejemplo, en 1998 es muy posible que vuelvan a cambiar en el año 2001. En este caso el Censo solo habrá recogido esta última movilidad, y la del año 1998 habrá prácticamente desaparecido.

Gráfico 51 Evolución de la tasa de alquiler de los hogares según la fecha de llegada a la vivienda.



Fuente: Censo de Población y de Viviendas.

Efectivamente, si se toma por modelo la movilidad de los hogares reflejada en el Censo tendríamos que cada año van a cambiar de vivienda un número aproximado de 135.000 hogares, que representan una tasa de movilidad real en torno al 7%. De estos hogares, un número aproximado de 46.000 lo harán a través del alquiler, y 78.000 a través de la propiedad. Es muy interesante comprobar como esta cifra coincide con la cifra de hipotecas

del año 2001. El resto, es decir un volumen aproximado de 11.000 lo harán a través de otros sistemas, ya sea de cesión o de otras formas.

Por tanto, a partir de estas primeras cifras se puede construir un cierto esquema interpretativo de la situación actual. La movilidad real, es decir el conjunto de hogares que consiguen finalizar con éxito un proyecto de cambio residencial, utiliza en una proporción muy elevado el régimen de alquiler. Cerca del 34% de los hogares que se movilizan cada año lo hacen integrando este submercado, que debería dar respuesta por tanto, a un volumen de hogares e individuos equivalentes a las 46.000 viviendas. Estos hogares tienen una gran movilidad, y es muy posible que cambien de vivienda en un corto espacio de tiempo, por lo que resulta esencial que existe un volumen de viviendas suficiente.

Tabla 88 Estructura básica de la movilidad residencial de los madrileños

	CAM	MUNICIPIO DE MADRID	RESTO DE LA CAM
Movilidad anual de hogares	135.000	67.000	68.000
. En Régimen de Alquiler	46.000	27.000	19.000
. En Régimen de Propiedad	78.000	34.000	44.000
. Resto de formas	11.000	6.000	5.000
Total Hogares	1.885.000	1.085.000	800.000
Tasa de Movilidad anual	7,2	6,2	8,5
Tasa de alquiler de la movilidad	34%	40%	28%
Tasa de propiedad de la movilidad	58%	51%	65%

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población.

La estructura del mercado de la vivienda es muy compleja, pues se combinan elementos más o menos estáticos con flujos continuos de viviendas y demandantes que circulan por este mercado. Una cosa son las viviendas o los demandantes que en un determinado momento están en el mercado, y otra muy distintas, el conjunto de viviendas que a lo largo de un período de tiempo determinado son ofrecidas en el caso de la oferta, o van a buscar una vivienda en el caso concreto de la demanda residencial.

La estructura de la demanda de viviendas dio como resultado que en el momento de la Encuesta había en el mercado un volumen aproximado de 66.000 hogares que se encontraban en ese momento buscando una vivienda activamente. A la espera de poder cambiarse se encontraban 44.000 hogares que ya había apalabrado su vivienda, y que se encontraban a la espera de recibirla.

Si se relaciona el volumen de la demanda que se encontraba en el mercado con la movilidad de un año, se puede establecer una relación hipotética entre ambas cuestiones. Es decir, si sabemos que la movilidad anual se cifra en 135.000 hogares, se obtendría una movilidad mensual aproximada de 11.250 hogares. Si se tiene en cuenta además que los demandantes en el mercado cada mes ronda la cifra de 66.000, quiere decir que se necesitarían 5,8 meses para que todos ellos consiguieran desarrollar su proyecto final. De esta manera, y en el supuesto de que tuvieran un comportamiento homogéneo, estos hogares dejarían de ser demandantes cada mes, y por el contrario, un número similar serían nuevos demandantes. Al cabo de un año, el número global de hogares que habrían estado en el mercado de manera real podría estimarse en aproximadamente 189.000 hogares e individuos.

Respecto a la oferta de viviendas, lo primero que habría que hacer es distinguir los distintos regímenes en que se ofrecen. Anualmente, se sabe que aproximadamente el 34% de los hogares que han concluido con éxito su proceso de movilidad va a vivir en alquiler, y que el 58% lo harán en propiedad. En el período de un año, según las estimaciones que hemos realizado se podría estimar la oferta de viviendas en un número aproximado de 187.000 unidades, de las cuales 112.000 compondrían el mercado de viviendas en venta, 66.000 el mercado de alquiler, y 8.600 se ofrecerían de otras maneras. Dentro de las 112.000 viviendas en venta, 58.000 corresponderían al mercado de vivienda usada, y 54.000 al mercado de viviendas de nueva producción. Hay que tener en cuenta que esta estimación es simplemente orientativa.

Tabla 89 Estructura básica del mercado residencial en la Comunidad de Madrid (anual)

	CAM
<i>Viviendas Ofertadas en un año</i>	<i>187.000</i>
+ Viviendas ofertadas en venta	112.000
. Viviendas Usadas	58.000
. Viviendas Nuevas	54.000
+ Viviendas ofertadas en alquiler	66.000
+ Viviendas ofertadas con otros sistemas	9.000
Demandantes de vivienda	189.000

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población.

5.4 La evolución de los precios de la vivienda

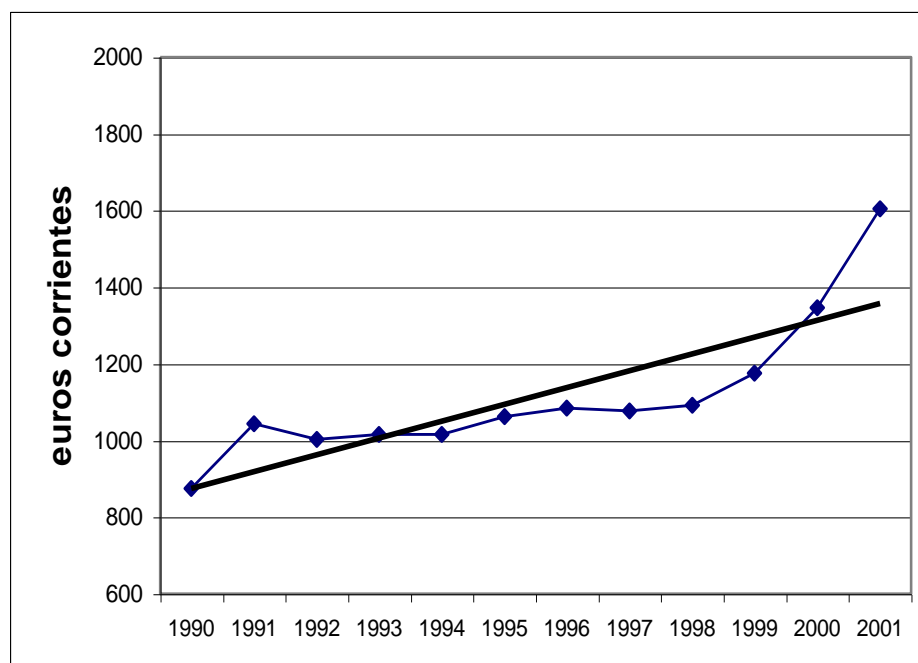
Otro elemento que nos define la situación del mercado inmobiliario, que es el sistema de provisión residencial predominante para los hogares de la región, es el precio las viviendas. Si

partimos de la premisa de que todos los ciudadanos tienen derecho a una vivienda digna entonces esta cuestión cobra especial relevancia ya que sólo se podrá conseguir en caso de que exista un ajuste entre la capacidad adquisitiva de los hogares madrileños con los precios de las viviendas, esto es, entre la demanda y la oferta.

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, sobre todo de aquellos que van a acceder a su primera vivienda y que en realidad es el grupo de hogares que conforman lo que entendemos como “necesidad de vivienda”. Los hogares que ya son propietarios de una vivienda pueden encontrarse entre el grupo de demandantes pero en realidad ya tienen sus necesidades cubiertas. Estos grupos no van a tener tanto problema ya que podrán capitalizar su vivienda anterior para acceder a la nueva.

Son los grupos de individuos que se enfrentan al acceso de su primera vivienda, y que realmente necesitan de esta para poder constituirse como un hogar independiente, los que se verán más afectados por el aumento de los precios. Otro grupo que puede encontrarse con dificultades es el de hogares que se encuentran en régimen de alquiler y quieren acceder a su primera vivienda como propietarios.

Gráfico 52: Evolución del precio medio del metro cuadrado de la vivienda en la Comunidad de Madrid. Euros corrientes. Medias anuales.



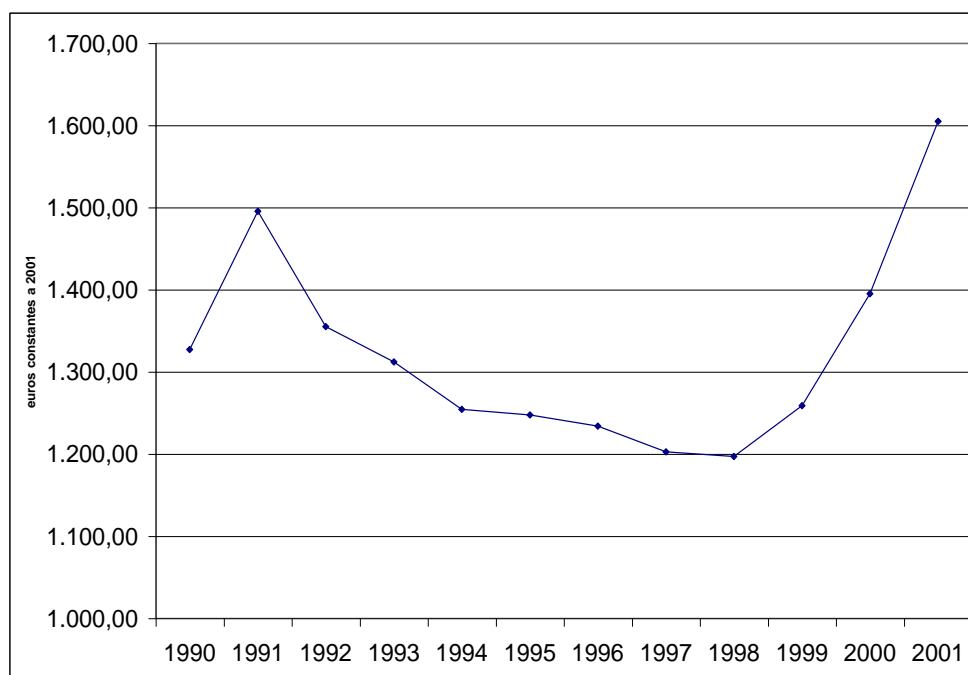
Fuente: Ministerio de Fomento.

De cualquier manera, el resultado puede ser bien el bloqueo del acceso a la vivienda, bien el aumento del esfuerzo, entendido como el porcentaje de los ingresos que destinarán a este fin, ya sea a través del alquiler o de la compra.

El precio del metro cuadrado se ha incrementado en el periodo 1990-2002 en un 83,3% en euros corrientes. Pero este incremento no ha sido constante a lo largo del periodo. Hasta 1998 ha tenido crecimientos interanuales reducidos e incluso ligeros descensos. Es a partir de esta fecha y especialmente a partir de 1999 cuando este aumento se hace más notable.

Algo similar sucede si consideramos los precios en euros constantes de 2001. Este dato está eliminando la distorsión que produce el cambio en el valor adquisitivo de la moneda a lo largo del periodo. Así, los crecimientos son algo menores y nos 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 53 Evolución del precio medio del metro cuadrado de las viviendas en euros constantes de 2001 en la Comunidad de Madrid. Medias Anuales.



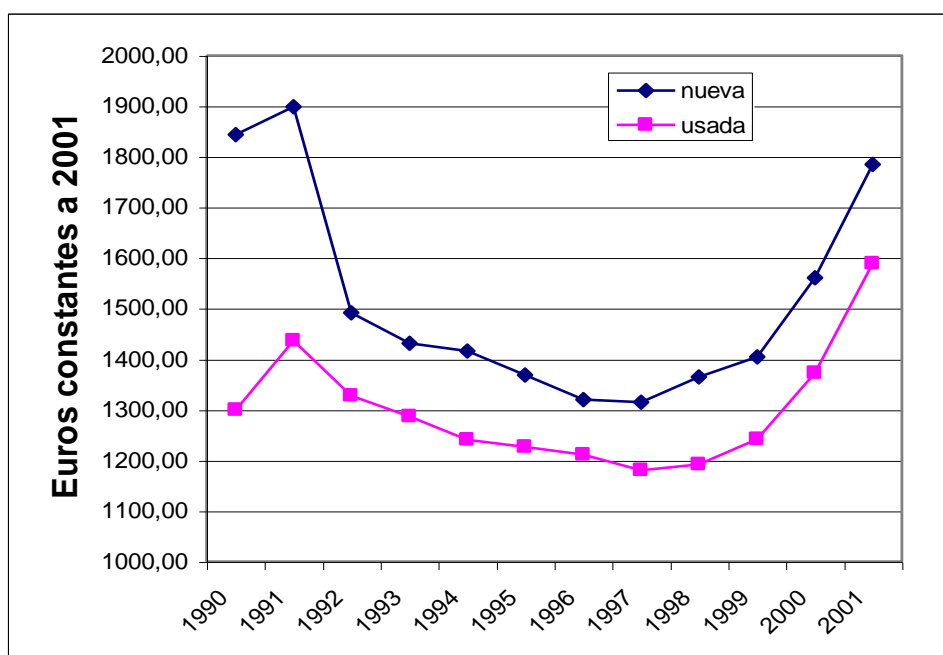
Fuente: Ministerio de Fomento. Anuario El País 2003.

Podemos diferenciar claramente dos periodos en los doce últimos años. El primero, desde 1991 hasta 1998 con tasas de incremento negativas. Hasta este momento, al igual que vemos en el caso de la evolución en euros corrientes, el precio de la vivienda ha ido disminuyendo hasta situarse en los 1.197,16 € 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 a

34,0%. El resultado es un precio medio del metro cuadrado en 2001 de 1.604,84 € (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. Parece por tanto que lejos de empezar a controlarse poco a poco este rápido encarecimiento de las viviendas los precios siguen aumentando a un ritmo cada vez mayor.

Hay una tendencia generalizada a pensar que cuanto mayor sea el volumen de la producción de vivienda, al aumentar con ello la oferta, contribuirá a disminuir los precios de las mismas. Sin embargo la realidad es bien distinta.

Gráfico 54: Evolución de los precios medios del metro cuadrado de las viviendas según su antigüedad en euros constantes a 2001 en la Comunidad de Madrid. Medias anuales.



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

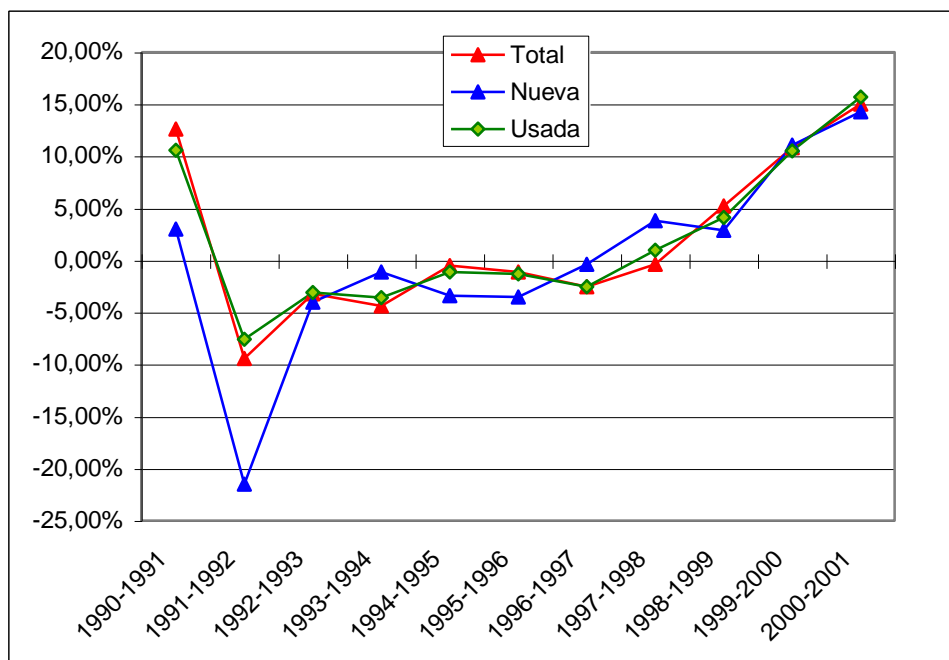
Si comparamos la evolución en la producción inmobiliaria de los años noventa, vemos como el “boom inmobiliario” se deja notar sobre todo de 1996 en adelante. Hasta entonces, la producción inmobiliaria iba en aumento ajustándose ambos procesos a la lógica anteriormente planteada. Pero a partir de entonces la producción se dispara y es curioso como lo mismo sucede con las tasas de crecimiento real de los precios apenas un par de años después. Los precios y la producción han alcanzado tasas de crecimiento sin precedentes que nos sitúan frente a un mercado con un amplio volumen en la oferta pero con unos precios que han ido dificultando el acceso a este bien necesario.

Al comienzo de la década de los noventa las diferencias entre los precios de viviendas nuevas y usadas eran enormes, pero a partir de 1992 estos se aproximan y mantienen diferencias mucho menores a lo largo del resto del periodo. El punto de inflexión lo encontramos en ambos tipos de viviendas en torno a 1997, que es cuando se pasa de unas tasas de crecimiento reales negativas a tasas positivas.

El hecho de que a partir de 1992 las diferencias entre los precios medios de ambas se mantengan muy similares con el paso de los años se debe a que las viviendas usadas van ajustando sus precios en función de las nuevas. Este proceso parece lógico ya que los hogares ya consolidados, propietarios de una vivienda, en muchos casos demandan viviendas nuevas, motivados por unas expectativas de mejora residencial o de adecuación a su propia estructura del hogar. Para poder acceder a estas nuevas viviendas cuentan con la capitalización de su vivienda anterior. Al subir los precios de las viviendas demandadas se verán obligados a subir los precios de las viviendas que habitan.

Esto podemos observarlo mejor si analizamos con detalle las tasas de crecimiento anuales de ambos tipos de vivienda.

Gráfico 55 Tasas de crecimiento real del precio medio del metro cuadrado de la vivienda en la Comunidad de Madrid según su antigüedad, 1990-2001



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

Por tanto parece es fundamentalmente sobre las viviendas nuevas sobre las que se debe tomar medidas para corregir los elevados precios en los diferentes mercados de vivienda, ya sea de viviendas nuevas o de segunda mano.

5.5 La renta y la accesibilidad de los hogares madrileños

En este capítulo se analiza la distribución de la renta de los hogares y el esfuerzo necesario para acceder a los distintos mercados de vivienda en Madrid. Se parte de que el mercado, además de estar influido por los factores demográficos y sociales, también depende de la capacidad económica de los hogares y de la distribución de los distintos niveles de renta. De alguna manera se puede plantear que la demanda expresada en términos de necesidades de vivienda necesita tener unos recursos económicos determinados para hacerse demanda efectiva y que la dimensión de estos recursos va a canalizarla hacia mercados diferenciados entre sí.

La demanda está integrada por el total de necesidades residenciales existentes en la población, dicha demanda ha sido tratada en los apartados dedicados al crecimiento demográfico, a los hogares y a las necesidades residenciales. La demanda efectiva mide la proporción de la demanda que entra o puede entrar en el mercado, dosificando la satisfacción de las necesidades residenciales de acuerdo con las disponibilidades económicas de los hogares. El acceso al mercado, ya sea en propiedad en alquiler o al mercado de protección, depende básicamente de las características de la oferta existente y de la capacidad económica de los hogares.

Este apartado está dividido en cuatro apartados, en primer lugar se analiza la distribución territorial de la renta en la Comunidad de Madrid, el mismo ejercicio se realiza, para ver la distribución de los hogares que soportan los pagos regulares de sus hipotecas. En tercer lugar, se analiza la distribución territorial de los hogares de la Comunidad de Madrid, que cumplen los requisitos de renta establecidos por las distintas administraciones, para poder ser demandante de viviendas de protección. Por último, veremos los componentes de la accesibilidad y analizaremos algunos supuestos que nos permitirán medir la accesibilidad.

La distribución territorial de la renta

Los análisis de renta, ofrecen la posibilidad de utilizar distintas fuentes estadísticas. Algunos autores trabajan con la Encuesta Continua de Presupuestos Familiares (E.C.P.F), otros prefieren utilizar la Contabilidad Regional de España, o la Encuesta de Costes Salariales

elaborada por el I.N.E. Para este informe, y al analizar la distribución territorial de la renta, hemos decidido trabajar con los datos elaborados a partir de la base imponible las declaraciones del Impuesto Sobre la Renta de las Personas Físicas (I.R.P.F).

La distribución que se hace de esa base imponible declarada, parte de la agrupación de las declaraciones familiares diferenciadas y establece ocho tramos de renta, desde menos de 1,5 millones de pesetas (9.015 euros) hasta más de diez millones de pesetas (60.101 euros).

Hay que tener en cuenta que esta fuente de información puede omitir una serie de hogares que por no tener la obligación de declarar se quedan fuera de las evaluaciones. Por otra parte es de notar que una parte de los ingresos se suelen hurtar a la declaración oficial de la renta, con lo que pueden existir ciertas desviaciones reales entre el total de lo declarado y la realidad. En realidad esta infravaloración de los ingresos es común a todas las fuentes estadísticas, y se suele concentrar en algunos colectivos laborales que no tienen fiscalizados sus ingresos, y que por el contrario, son ellos mismos quienes se autoadministran la fiscalidad a través de una serie de facturas que no siempre se realizan por el cargo de impuesto que conllevan para sus propios clientes.

El número de hogares existente en el año 1999 debería ser superior a los que se manifiestan en los datos de esta fuente, cuya cantidad es de 1.772.994 hogares. Es posible que el número real sea algo superior y que las rentas estén algo infravaloradas por la ausencia de los ingresos no declarados.

Tabla 90. Número y proporción de hogares por cada tramo de renta para la Comunidad de Madrid. Año 1999. (euros y millones de pts)

Total CAM	Total Frecuencia	Total Porcentajes	Porcentaje Acumulado
Menos de 9.015 € (1,5 millones pts)	905.856	51,1	51,1
De 9.015 a 15.025 € (1,5 a 2,5 mill. pts)	274.596	15,5	66,6
De 15.025 a 21.035 € (2,5 a 3,5 mill. pts)	188.130	10,6	77,2
De 21.035 a 27.046 € (3,5 a 4,5 mill- pts)	110.139	6,2	83,4
De 27.046 a 33.056 € (4,5 a 5,5 mill. pts)	72.686	4,1	87,5
De 33.056 a 45.076 € (5,5 a 7,5 mill. pts)	89.406	5,0	92,6
De 45.076 a 60.101 € (7,5 a 10 mill. pts)	53.252	3,0	95,6
Más de 60.101€ (10 mill. pts)	75.940	4,3	100
Total	1.772.994	100	

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IRPF facilitados por la Administración Tributaria de Madrid

La distribución de la renta de los hogares para la Comunidad de Madrid, presenta un reparto dispar, son muchos más numerosos los hogares que se encuentran en los primeros tramos de renta, que aquellos otros que se ubican en los tramos con más ingresos. Hay un 51,1% de hogares que declaran recibir u obtener por sus distintas actividades unos ingresos inferiores a 1,5 millones de pesetas, si a estos les añadimos los hogares cuyos ingresos no sobrepasan los 3,5 millones de pesetas, tendremos que más de las tres cuartas partes de los hogares madrileños estaban en el año 1999 por debajo de los 3,5 millones de pesetas de renta.

En el extremo contrario, los hogares que declaran tener unos ingresos superiores a los diez millones de pesetas, representan el 4,3% de los hogares de la Comunidad de Madrid. Si sumamos los hogares que declararon tener unos ingresos superiores a 7,5 millones de pesetas, el porcentaje de hogares se eleva al 7,3% de los hogares de la Comunidad de Madrid.

La división territorial de la Comunidad de Madrid, en cuatro grandes zonas, nos ofrece una información de la tendencia general de la distribución del número de hogares por cada tramo de renta, en las distintas zonas. No obstante, el comportamiento de cada una de ellas varía mucho en su distribución interna.

Tabla 91. Distribución proporcional de los hogares por tramos de renta, en las zonas de la Comunidad de Madrid. 1999. (euros y millones de pts)

Zonas	Sierras y Meseta	Zona de Tensión	Corona Metropolitana	Municipio Madrid	Total C.A.M
Menos de 9.015 € (1,5 millones pts)	64,3	53,5	55,9	47,6	51,1
De 9.015 a 15.025 € (1,5 a 2,5 mill. pts)	12,9	15,9	15,8	15,3	15,5
De 15.025 a 21.035 € (2,5 a 3,5 mill. pts)	8,1	10	9,5	11,4	10,6
De 21.035 a 27.046 € (3,5 a 4,5 mill- pts)	4,6	5,9	5,4	6,8	6,2
De 27.046 a 33.056 € (4,5 a 5,5 mill. pts)	2,8	4,0	3,5	4,5	4,1
De 33.056 a 45.076 € (5,5 a 7,5 mill. pts)	3,4	4,8	4,1	5,7	5,0
De 45.076 a 60.101 € (7,5 a 10 mill. pts)	2,2	2,7	2,4	3,6	3,1
Más de 60.101€ (10 mill. pts)	2,4	3,2	3,4	5,1	4,4
Total	100	100	100	100	100

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IRPF facilitados por la Administración Tributaria de Madrid

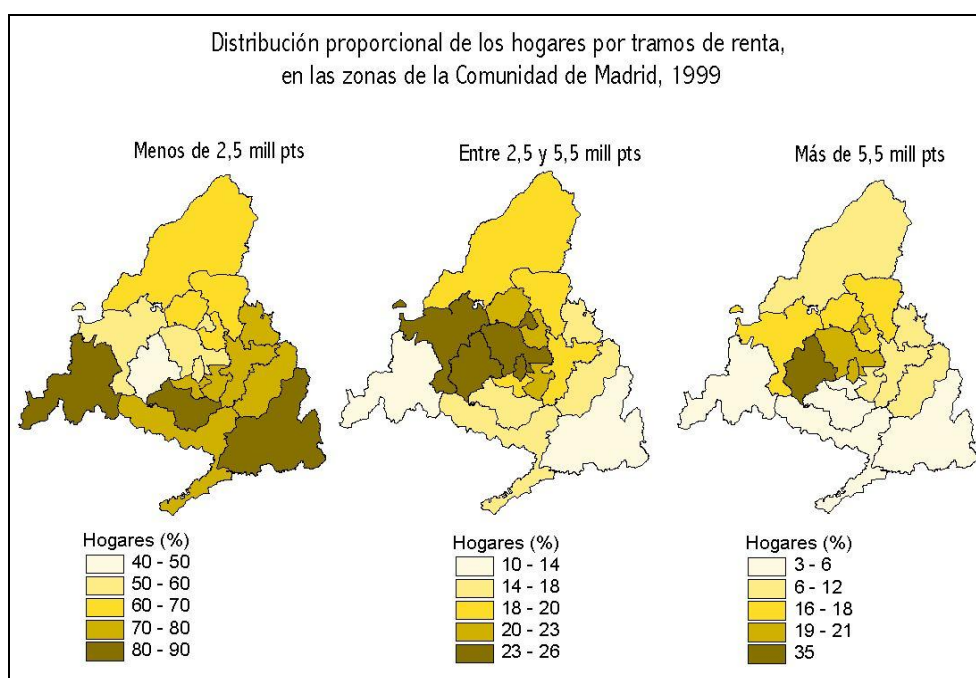
En lo que respecta a la distribución de la renta podemos dividir las zonas de la Comunidad de Madrid en tres, las zonas rurales que serían las correspondientes a las Sierras y la Meseta, que son las que tendrían una renta más baja y una mayor proporción de hogares con rentas por debajo de los 3,5 millones de pesetas (21.000 €) La segunda zona sería la que agrupa al Área de Tensión y a la Corona Metropolitana que tendría un comportamiento similar en cuanto a la distribución de la renta. Finalmente, el municipio de Madrid se

caracteriza por tener una proporción de rentas elevadas mayor que el resto de las zonas consideradas. Existe pues un gradiente en esa distribución de la renta por zonas agregadas que va de una mayor renta en la zona central a una renta más reducida en las zonas más periféricas.

Pero esa distribución agrupada por coronas oculta la división interna de las mismas que muestra claramente la otra diferenciación de la distribución territorial de las rentas de los madrileños, se trata de la polarización entre el Norte y el Oeste por un lado y el Sur y el Este por otro. Esta división se manifiesta en todo el territorio aunque sus diferencias aumentan a medida que nos acercamos al centro de la Capital.

La zona de las Sierras y la Meseta existe una clara diferencia en el nivel de renta entre la Sierra Norte y la Sierra Sur y la Meseta. Así de todos los hogares existentes en la Sierra Norte, un 4,1% de tienen unos niveles de ingresos superiores a los 10 millones de pesetas. Por el contrario, en la Sierra Sur sólo el 0,3% de los hogares de esta zona superan con sus ingresos los 10 millones de pesetas anuales, y para el caso de la meseta lo hacen el 0,6% de los hogares. En consecuencia, se puede hablar de la existencia de dos zonas con distintos niveles de renta. La primera sería la Sierra Norte con mayores niveles de renta y la segunda estaría formada por la Sierra Sur y la Meseta, con muchos más hogares cuyos ingresos no superan el millón y medio de pesetas.

Mapa 13 Distribución proporcional de los hogares por tramos de renta en las zonas de la Comunidad de Madrid, 1999



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IRPF facilitados por la Administración Tributaria de Madrid

El área de Tensión presenta todavía una mayor diferencia entre sus zonas que en el caso de la zona de Sierras y Mesetas. La división Noroeste–Sureste que se produce desde el mismo municipio de Madrid, tiene una continuidad en el Área Metropolitana y se extiende hacia la Corona del Área de Tensión, produciendo un continuo de desigualdad territorial de la renta. El Área de Tensión esta dividida en cuatro zonas; la zona de Tensión Oeste, la zona de Tensión Norte presentan un menor porcentaje de hogares en el tramo más inferior de la renta, con proporciones inferiores al 50%, mientras que en las zonas de tensión Sur y Este las proporciones en ese tramo inferior al 1,5 millones de pesetas superan el 60%. Las diferencias también son notables entre aquellos hogares cuyos niveles de renta superan los 10 millones de pesetas cuya proporción el Norte y Oeste está por encima del 5% mientras que en el otro extremo del Área de Tensión no llega al 2% e incluso en el Sur está por debajo del 1%. En realidad la región de Madrid no hace sino reproducir la línea de segregación socioeconómica que existe en la propia capital. A medida que nos acercamos al centro las diferencias se van agrandando, de manera que la distancia en renta entre los municipios del Área Metropolitana es aún mayor que en el Área de Tensión y en el municipio de Madrid se continúa esta diferencia e incluso se agranda en el caso de los barrios periféricos de la capital. Hay que tener en cuenta que las zonas de renta más baja están en el Sur y Este del propio Municipio de Madrid, con valores inferiores a los del Área Metropolitana.

La distribución de los hogares con hipotecas

Por lo general las familias necesitan en la mayoría de los casos una financiación adicional o exterior para poder acceder a la compra de una vivienda, debido al elevado precio de este bien. Así el número de hipotecas, o mejor dicho el número de hogares que se encuentran pagando una hipoteca, es un importante indicador para analizar, en nuestro caso geográficamente, como la demanda accede al mercado para poder adquirir una vivienda.

De nuevo, existe muchos aspectos que podríamos analizar, como por ejemplo la evolución del número de operaciones hipotecarias para la compra de viviendas en las dos últimas décadas y ver así la composición del flujo crediticio. Pero el objetivo del presente informe no es otro, que realizar un análisis territorial de la renta de la Comunidad de Madrid, en este caso en particular un análisis territorial de los hogares que han tenido deducciones en el I.R.P.F, por la compra o adquisición de una vivienda.

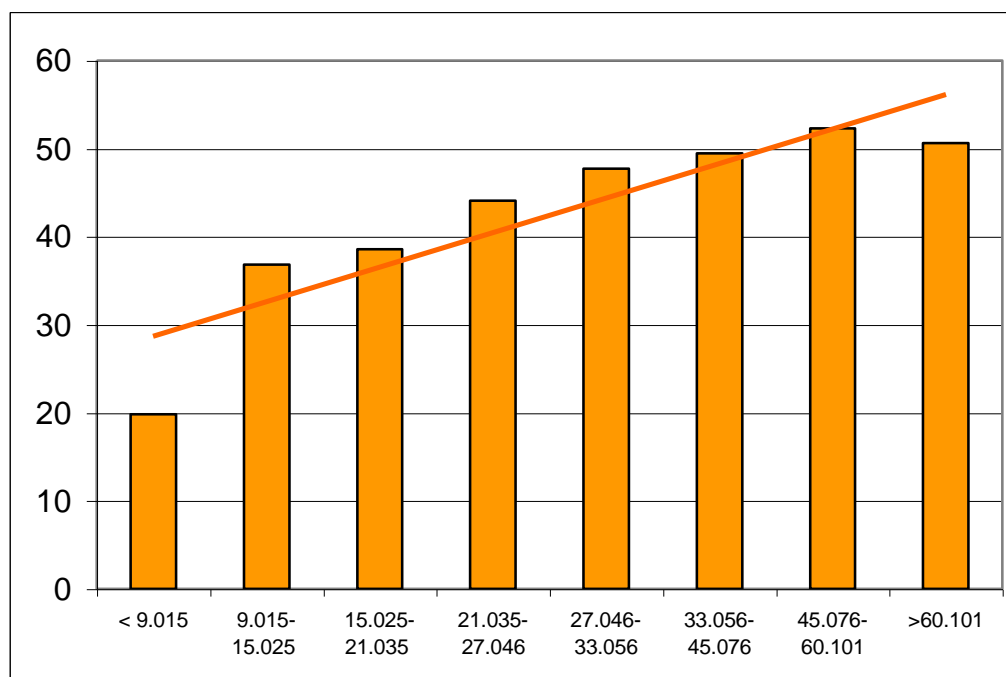
Tabla 92 Proporción de hogares declarantes con deducciones por adquisición de una vivienda. Total Comunidad de Madrid. Año 1999. (euros y millones de pts)

Total CAM	Nº Hogares	% Hogares	Nº Hogares. con hipotecas	% Hogares con hipotecas	Nº Hog con hipotecas/ nº de Hog
Menos de 9.015 € (1,5 pts)	905.856	51,1	179.146	32,8	19,8
De 9.015 a 15.025 € (1,5 a 2,5 pts)	274.596	15,5	101.078	18,5	36,8
De 15.025 a 21.035 € (2,5 a 3,5 ptas)	188.130	10,6	72.578	13,3	38,6
De 21.035 a 27.046 € (3,5 a 4,5 ptas)	110.139	6,2	48.543	8,9	44,1
De 27.046 a 33.056 € (4,5 a 5,5 ptas)	72.686	4,1	34.675	6,3	47,7
De 33.056 a 45.076 € (5,5 a 7,5 ptas)	89.406	5,0	44.257	8,1	49,5
De 45.076 a 60.101 € (7,5 a 10 ptas)	53.252	3,0	27.851	5,1	52,3
Más de 60.101 € (10 ptas)	75.940	4,3	38.407	7,0	50,6
Total	1.772.994	100	546.535	100	30,8

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IRPF facilitados por la Administración Tributaria de Madrid

En la Comunidad de Madrid, el 30,8% de los hogares presentan deducciones en el IRPF por estar pagando una hipoteca por la adquisición y disfrute de una vivienda. Es decir, casi una tercera parte de los hogares de la Comunidad de Madrid, presentan deducciones por tener contraída una hipoteca con las distintas entidades financieras.

La proporción de hogares hipotecados se va reduciendo a medida que se avanza en los tramos de renta de los hogares. Es decir, a mayor nivel de renta mayor probabilidad de que el hogar esté hipotecado. Así tenemos que el 50,6% de los hogares con mayor renta, tienen una hipoteca abierta, mientras que solo el 19,8% de los hogares con renta menor se encuentra en la misma situación. Es decir, los hogares con rentas más elevadas tienen un nivel de endeudamiento que supera en más del doble a los hogares con menores rentas. Esto no es de extrañar si se piensa que los bancos prestan a aquellos hogares que saben que pueden devolver el préstamo, pero deja la duda sobre la forma de acceso de los hogares de menores rentas a la vivienda. Por otra parte esto plantea el problema de que una parte de esos hogares de menores rentas no pueden acceder a la compra de la vivienda o no pueden mejorar la existente por la incapacidad real de poder afrontar el pago mensual de las hipotecas, siendo en estos niveles de ingresos, donde deben intervenir las políticas públicas de ayuda para que dichos hogares puedan acceder a una vivienda.

Gráfico 56 Proporción de hogares con deducción por hipoteca en cada tramo de IRPF. Línea de Tendencia

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IRPF facilitados por la Administración Tributaria de Madrid

La distribución territorial de los hogares que tienen hipotecas entre las distintas zonas de la Comunidad de Madrid, vuelve a confirmar el supuesto de que los hogares cuyo nivel de renta es superior están más hipotecados, que aquellos hogares en los que el nivel de renta es más bajo. Sin embargo esto solo se aplica a niveles equidistantes del centro de la ciudad. A medida que nos alejamos del centro se incrementa la proporción de hogares que están pagando una hipoteca, así en las Sierras y Meseta es superior al Área de Tensión y en esta supera al Área Metropolitana y al Municipio de Madrid. Pero en cada una de estas coronas concéntricas las diferencias vienen de nuevo marcada por los niveles de renta, con una mayor proporción de hogares con hipoteca en el Norte y Oeste que en el Sur y Este.

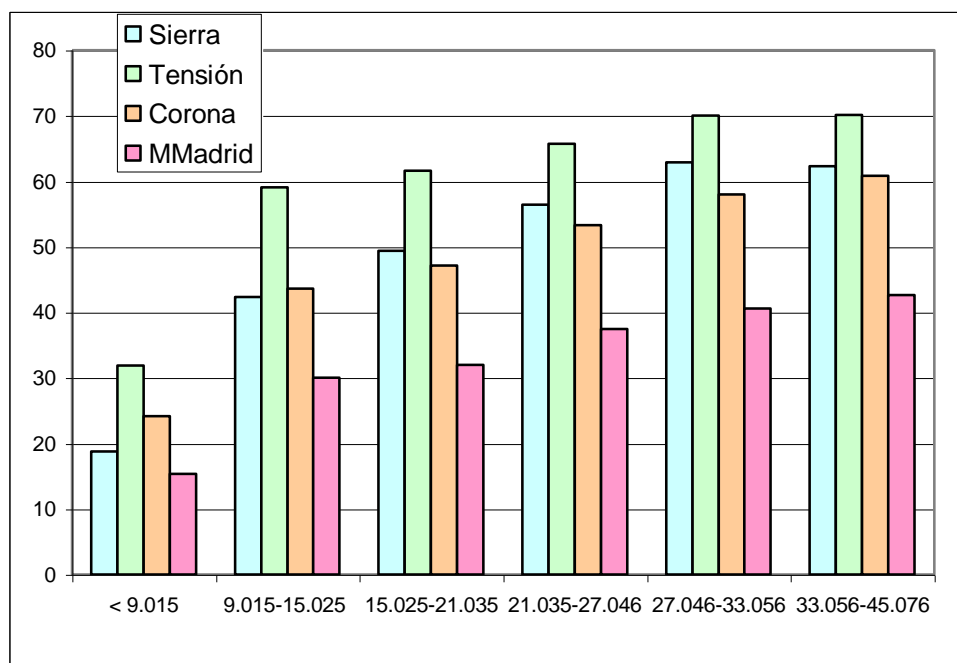
Tabla 93. Proporción de hogares declarantes con deducciones por adquisición de una vivienda. Grandes Zonas de la Comunidad de Madrid. Año 1999. (euros y millones de pts)

Zonas	Menos de 9.015 € (1,5 pts)	De 9.015 a 15.025 € (1,5 a 2,5 pts)	De 15.025 a 21.035€ (2,5 a 3,5 pts)	De 21.035 a 27.046 € (3,5 a 4,5 pts)	De 27.046 a 33.056 € (4,5 a 5,5 pts)	De 33.056 a 45.076 € (5,5 a 7,5 pts)	De 45.076 a 60.101€ (7,5 a 10 pts)	Más de 60.101€ (10 pts)	Total
Sierras y Meseta									
Nº de hogares	23.752	4.780	2.978	1.690	1026	1260	824	895	36.963
h. hipotecas	4.480	2.021	1470	953	646	785	495	638	11.489
%	18,8	42,3	49,4	56,4	62,9	62,3	60,1	71,3	31,1
Zona de Tensión									
Nº de hogares	62142	18431	11624	6869	4675	5540	3111	3674	116064
h. hipotecas	19823	10901	7162	4517	3274	3886	2204	2497	54265
%	31,9	59,1	61,6	65,7	70,0	70,1	70,8	67,9	46,7
Corona Metropolitana									
Nº de hogares	327298	92689	55592	31508	20344	24058	13987	19703	585180
h. hipotecas	79154	40457	26199	16784	11801	14628	8859	11972	209852
%	24,2	43,6	47,1	53,3	58,0	60,8	63,3	60,7	35,8
Municipio Madrid									
Nº de hogares	492664	158695	117937	70071	46642	58549	36999	53233	1034787
h. hipotecas	75688	47702	37745	26289	18950	24956	16299	23298	270929
%	15,4	30,0	32,0	37,5	40,6	42,6	44,0	43,8	26,2

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IRPF facilitados por la Administración Tributaria de Madrid

En esta distribución juegan varios elementos, por una parte nos encontramos que puede existir una correlación inversa entre proporción de hogares con hipoteca y antigüedad de las viviendas, a medida que las viviendas son más antiguas y los hogares tienen una edad más elevada, la proporción de hipotecas disminuye. Pero por otra parte existe una mayor propensión a hipotecarse por parte de los grupos con rentas más elevadas los cuales pueden también contraer hipotecas a más largo plazo y tienen una movilidad residencial mayor, con lo que tienen un mayor tiempo de pago de hipotecas.

Gráfico 57 Distribución Territorial de la proporción de hogares con deducción por hipoteca en cada tramo de IRPF. Línea de Tendencia



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IRPF facilitados por la Administración Tributaria de Madrid

Distribución de los hogares según tramos de renta para acceso a planes de vivienda

La estructura de renta de los hogares, que hemos realizado a través del I.R.P.F nos permite aplicar el esquema al Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid y al Plan Estatal de Vivienda. El primero de estos planes, fue 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. A partir de la citada normativa, existe la siguiente clasificación: Vivienda con Protección Pública para venta o uso propio (VPP) y para arrendamiento, que a su vez, se subdivide en Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento (VPPA), Vivienda con Protección Pública para Jóvenes y Mayores (VPPJYM) y finalmente Vivienda de Integración Social (VIS).

Empezaremos viendo este último tipo de vivienda. Los niveles de ingresos establecidos para las Viviendas de Integración, se sitúan dependiendo del convenio por debajo de 1,5 - 2 veces el SIM. Para el año 1999, el SIM se situaba en 416 euros o 69.283 pesetas mensuales, lo

que significa 5.829 euros o 969.964 pesetas anuales. Realizando las operaciones pertinentes, obtenemos que las unidades familiares que tengan unos ingresos por debajo de 1.454.946 pesetas (8.744 euros) o 1.939.928 pesetas (11.659 euros) podrán acceder si cumplen otra serie de requisitos a este tipo de vivienda protegida. Para obtener un análisis más claro de las unidades familiares que podrían acceder a priori por su renta a estas viviendas, hemos decidido llevar el límite a 1,5 millones de pesetas y a 2 millones de pesetas.

Por otra parte, el mismo Decreto estima como unidad familiar “los cónyuges no separados legalmente, las personas solteras, viudos, separados o divorciados, y si los hubiese los hijos menores de edad, con excepción de los emancipados, de acuerdo con lo establecido en el Código Civil. A petición del solicitante, las personas solteras mayores de edad que convivan con sus padres, podrán ser consideradas integrantes de la unidad familiar de éstos, siempre que tengan menos de treinta y dos años a la fecha de la presentación de la solicitud”. En nuestro análisis consideramos pertinente equiparar la unidad familiar con el concepto de hogar, somos conscientes de que el hogar, puede contener más de una unidad familiar, pero consideramos que este tipo de hogar pluri-familiar es muy minoritario.

Para calcular el número de hogares, que se encuentran por debajo de los 2 millones de pesetas (12.020 euros), hemos decidido trabajar bajo el supuesto de que la mitad de los hogares cuyos ingresos declarados se encuentran entre 1,5 y 2,5 millones de pesetas, tienen ingresos por debajo de los 2 millones de pesetas. Si consideramos el nivel de ingresos por debajo de los 2 millones de pesetas (12.020 euros) tenemos que para la Comunidad de Madrid, 1.043.154 hogares del total de hogares que realizaron la declaración del I.R.P.F, tienen unos ingresos inferiores a los 2 millones de pesetas.

Tabla 94 N° de hogares con niveles de ingreso para acceder a Viviendas de Integración Social (VIS).Año 1999.

Niveles de ingreso	N° de hogares	Porcentaje
Menos de 9.015 € (1,5 millones de pts)	905.856	51,1
De 9.015 a 12.020 € (1,5 a 2 mill. de pts)	137.298	7,7
Total Hogares VIS	1.043.154	58,8

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IRPF facilitados por la Administración Tributaria de Madrid

Es decir, el 58,8% de los hogares de la Comunidad de Madrid, cumplen con el requisito de un nivel salarial inferior a 2 veces el SMI. Dicho de otro modo casi el 60% de los hogares de la Comunidad, cumplen la condición de tener unos ingresos por unidad familiar (hogar)

por debajo de 2 veces el SMI, con lo que podrían solicitar las VIS, siempre que puedan acreditar el resto de condiciones (no tener una vivienda en propiedad, o no haber sido adjudicatario de otra vivienda de protección oficial o promoción pública, etc.)

En segundo lugar, para acceder a las Viviendas de Protección Pública (VPP) o las calificadas por el Plan Estatal de Régimen Especial (RE), es necesario acreditar unos ingresos inferiores a 2,5 veces el SMI. Nuevamente si tenemos, para el año 99, un SMI de 69.283 pesetas al mes (416,4 euros) o lo que es lo mismo 969.964 pesetas (5.829 euros) al año. Tendremos, que para acceder a VPP /(RE) los ingresos del hogar tiene que ser inferiores a aproximadamente 2,5 millones (15.025 euros).

Tenemos 1.180.452 hogares con unos ingresos inferiores a los 2,5 millones de pesetas (15.025 euros) sobre el total de los hogares declarantes, lo que viene a ser un 66,6% de los hogares de la Comunidad de Madrid. Esto supone que casi el 67% de los hogares podrían solicitar una VPP o una vivienda de RE, puesto que pueden acreditar que sus ingresos son inferiores a 2,5 veces el SMI. (siempre que se cumpla el resto de requisitos).

Tabla 95. Número y porcentaje de hogares con niveles de ingreso para acceder a Viviendas de Protección Pública (VPP) o viviendas de Régimen Especial (RE). Año 1999.

Niveles de ingreso	Nº de hogares	Porcentaje
Menos de 9.015 € (1,5 mill. pts)	905.856	51,1
De 9.015 a 15.025 € (1,5 a 2,5 mill. pts)	274.596	15,5
Total	1.180.452	66,6

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IRPF facilitados por la Administración Tributaria de Madrid

Las Viviendas de Protección Pública para Arrendamientos (VPPA) y las Viviendas de Protección Pública para Jóvenes y Mayores (VPPJYM), tienen unos requisitos de nivel de ingresos iguales, es decir de 3,5 veces el SMI, nuevamente si trabajamos con el SMI del año 1999, tenemos que para poder acceder a solicitar este tipo de vivienda los hogares tiene que tener unos ingresos inferiores a aproximadamente los 3,5 millones de pesetas. Los hogares que declaran unos ingresos inferiores a los 3,5 millones de pesetas (21.035 euros), son 1.368.582 del total de hogares declarantes (1.772.994). Esta cifra, representa el 77,2% de los hogares de la Comunidad de Madrid. Es decir, más de 1.300. 000 hogares del total (1.772.994), podrían ser potenciales clientes de estos tipos de viviendas, es evidente que un alto porcentaje de estos hogares son propietarios de una vivienda, con lo que aparentemente su necesidad estaría cubierta, pero esto no invalida el hecho de que en la Comunidad de Madrid el 77% de los hogares cumplen el requisito de nivel de ingresos exigidos por el Plan de la Comunidad.

Tabla 96. Número y porcentaje de hogares con niveles de ingreso para acceder a Viviendas de Protección Pública para Arrendamientos (VPPA) o Viviendas de Protección Pública para Jóvenes y Mayores (VPPJYM) .Año 1999.

Niveles de ingresos	Nº de hogares	Porcentaje
Menos de 9.015 € (1,5 mill. pts)	905.856	51,1
De 9.015 a 15.025 €(1,5 a 2,5 mill. pts)	274.596	15,5
De 15.025 a 21.035 € (2,5 a 3,5 mill. pts)	188.130	10,6
Total	1.268.482	77,2

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IRPF facilitados por la Administración Tributaria de Madrid

Por último, en el Plan Estatal, recogido en el Real Decreto 1/2002. Artículo 13, se da una clasificación de viviendas, en viviendas de Régimen General (RG) y viviendas de Régimen Especial (RE). En el caso de las viviendas de RE, ya han sido vistas en párrafos anteriores de forma conjunta con las VPP.

Las viviendas de Régimen General (RG), tienen unos requisitos de nivel de renta algo diferentes al resto de tipos de vivienda, vistas en párrafos anteriores. En este caso el requisito en tema de renta es acreditar unos ingresos inferiores a 5,5 veces el SMI. De nuevo es necesario realizar los cálculos con el SMI del año 1999, recordemos que era de 969.964 pesetas (5.829 euros) al año. En consecuencia con este SMI, nos encontramos que los hogares con menos de aproximadamente 5,5 millones (33.056 euros), son los que a priori cumplen el requisito de tener unos ingresos inferiores a 5,5 veces el SMI, con lo que son hogares que potencialmente, al menos en lo que se refiere a renta podrían acceder a solicitar una vivienda de Régimen General. En nuestro caso vemos como 1.568.127 hogares declaran obtener unos ingresos inferiores a 5,5 millones de pesetas. El 88,4% de los hogares de la Comunidad de Madrid, cumplen el requisito de tener unos ingresos inferiores a 5,5 veces el SMI, en consecuencia, todos estos hogares son consumidores potenciales de viviendas de producción pública que sean consideradas de Régimen General. Por supuesto, todos estos hogares también han de cumplir el resto de requisitos que son necesarios para poder acceder a las viviendas de Régimen General. Por último, trabajamos bajo el supuesto, de que la tendencia analizada con los datos extraídos del I.R.P.F del año 1999, se mantienen en los primeros años del siglo XXI.

Tabla 97. Número y porcentaje de hogares con niveles de ingreso para acceder a Viviendas de Régimen General. Año 1999.

Niveles de ingreso	Nº de hogares	Porcentaje
Menos de 9.015 € (1,5 mill. pts)	905.856	51,1
De 9.015 a 15.025 € (1,5 a 2,5mill. pts)	274.596	15,5
De 15.025 a 21.035 € (2,5 a 3,5 mill. pts)	188.130	10,6
De 21.035 a 27.046 € (3,5 a 4,5 mill. pts)	110.139	6,2
De 27.046 a 33.056 € (4,5 a 5,5 mill. pts)	89.406	5,0
Total	1.568.127	88,4

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IRPF facilitados por la Administración Tributaria de Madrid

A MODO DE BREVE DE CONCLUSIÓN

En este último capítulo se presenta una breve síntesis de las principales conclusiones que han ido desarrollándose a lo largo de todo el Informe. Se intentará presentar los principales resultados, al mismo tiempo que se plantea el marco interpretativo que se ha ido construyendo.

La expansión demográfica y los nuevos factores de crecimiento

Efectivamente, el punto de partida del diagnóstico sobre la situación de la vivienda en la Comunidad de Madrid ha sido el análisis de sus componentes poblacionales. A nivel general, la evolución de la población de la Comunidad de Madrid ha estado caracterizada por los siguiente elementos:

1. Un fuerte crecimiento que ha hecho que la población madrileña creciera entre el año 1991 y el año 2001 en más de 475.000 habitantes, superando de esta manera los 5.400.000 habitantes.
2. Este crecimiento se ha concentrado en la última década, rompiendo la tendencia moderada que se había producido entre 1991 y 1996. Del total del incremento

demográfico de la década, el 84% se ha producido entre 1996 y el año 2001. Por tanto, se puede considerar que en los últimos años se rompe la tendencia que había definido el desarrollo de la población madrileña entre 1981 y el año 1996, mucho más moderada y equilibrada.

3. Este cambio se explica en gran parte por el cambio experimentado por el saldo migratorio, puesto que el componente natural sigue evolucionando en sentido descendente. El crecimiento poblacional experimentado por la población madrileña en la última década tiene base migratoria. El 67,4% de este incremento ha sido producido por el saldo migratorio que la Comunidad de Madrid obtiene en este mismo periodo.
4. El incremento de la población inmigrante extranjera alcanza un nivel que supone el 95% del aumento de la población madrileña entre 1991 y el año 2001. El desarrollo demográfico de la Comunidad de Madrid se explica por su capacidad para atraer las poblaciones inmigrantes que están acudiendo al territorio español desde otros lugares del mundo. De esta manera, se ha llegado a un nivel en el que la población inmigrante extranjera representa en el año 2001 el 6,7% de su población total. El 88,6% de esta población puede ser definida como inmigración económica.

Estas ideas generales pierden su capacidad explicativa cuando el análisis se adentra en territorios más reducidos. El crecimiento demográfico de la Comunidad de Madrid se desarrolla de forma desigual, y los factores que explican la evolución de cada zona no son los mismos. De forma reducida y sintética se podría establecer las siguientes ideas:

1. El desarrollo demográfico de la Comunidad de Madrid responde a pautas de descentralización que se viene desarrollando desde los años sesenta.
2. La formación del Área Metropolitana continúa en estos momentos, aunque su desarrollo se produce impulsado por dos procesos fundamentales:
 - i. El crecimiento demográfico de los Municipios que conforman la Corona Oeste, y en menor medida, la Corona Norte.
 - ii. La consolidación de las poblaciones que conformaron los primeros núcleos de descentralización demográfica del Municipio de Madrid en la Corona Sur y Este.
3. El proceso de descentralización demográfico se ha extendido en los municipios adyacentes a las áreas que conforman el Territorio Metropolitano, formando una zona de expansión que articula una parte considerable de la expansión poblacional que experimentan estos municipios metropolitanos y el propio Municipio de Madrid. Esta Área de Tensión tiene un desarrollo desigual, siendo muy intensa su formación en la Corona Oeste, y en menor medida, en la Corona Norte. Todavía es muy incipiente este proceso en la Corona Sur y Este.

4. La base del proceso de descentralización demográfica se encuentra en los propios movimientos internos de la población madrileña, especialmente los que proceden del Municipio de Madrid y de algunos municipios metropolitanos. En estos cambios de población, la movilidad está protagonizada por los propios hogares formados por españoles.
5. La evolución demográfica de cada territorio sigue pautas particulares, y dentro de cada gran zona los procesos son desiguales. En el Territorio Central, es la Periferia Sur su espacio más regresivo, aunque sin las migraciones hubiera sido la Almendra Central. Por el contrario, la Periferia Este y Noroeste tienen un crecimiento positivo en todos sus componentes, aunque sea de dimensiones muy reducidas para su volumen de población.
6. Todas las zonas del Territorio Metropolitano crecen en los últimos años, aunque son las zonas Oeste y Norte las que lo hacen en mayor proporción. La base de esta evolución se encuentra en sus saldos migratorios positivos.
7. Se ha consolidado un Territorio de Tensión en torno a los municipios metropolitanos. Son estos municipios los que han tenido el crecimiento más elevado, especialmente en la zona Oeste y Norte.
8. El proceso de descentralización se extiende en algunas zonas periféricas a los municipios que conforman el área de tensión, especialmente en la zona Noroeste de la Comunidad de Madrid, en la que se configura una gran parte de lo que se ha denominado como Sierra Norte.

En resumen, las grandes claves para comprender la evolución demográfica de la Comunidad de Madrid se encontrarían en la confluencia de dos procesos relacionados. Por un lado, la capacidad de atracción que se está ejerciendo sobre la población inmigrante extranjera, cuya distribución por el territorio es muy desigual, aunque en algunas zonas se ha convertido en el factor explicativo fundamental de lo que está sucediendo. El segundo proceso tiene que ver con la movilidad residencial de los propios madrileños. Los municipios que más crecen son aquellos que reciben un mayor volumen de madrileños procedentes de otras zonas de la Comunidad de Madrid.

El desarrollo de los hogares y las nuevas proyecciones

Al igual que ha sucedido con la población, el contexto demográfico actual de la Comunidad de Madrid está provocando también un fuerte desarrollo de sus hogares. Efectivamente, en los últimos años se viene produciendo un crecimiento ininterrumpido de los hogares madrileños que ha hecho que la Comunidad de Madrid superase la barrera de los 1.880.000 hogares.

El saldo de hogares conseguido en la pasada década ha superado los 373.523 hogares, lo que ha supuesto una tasa de crecimiento superior (25%) a la alcanzada por la población en el mismo el mismo periodo (9,6%). El saldo anual entre 1991 y 2001 ha sido de 35.000 hogares, superando en más de un 100% el conseguido entre 1981 y el año 1991.

Sin embargo, es importante destacar que el ritmo de crecimiento durante la pasada década no fue homogéneo. Si bien es cierto que durante el primer quinquenio se superaron los niveles de los años ochenta en 6.700 hogares, durante el segundo quinquenio es cuando esta tendencia destaca, superando con amplitud los niveles anteriores con un saldo anual superior muy próximo a los 45.000 hogares..

Este crecimiento es uno de los rasgos más característicos de la realidad demográfica actual de la Comunidad de Madrid, y sin duda, de mayor influencia sobre los procesos de formación de las necesidades residenciales. Su base se sustenta en la confluencia de tres fenómenos fundamentales:

1. El fuerte potencial disponible para constituir nuevos hogares a partir del proceso de emancipación de los jóvenes basado en las elevadas dimensiones de las cohortes generacionales juveniles en edades de emancipación o matrimonio.
2. La existencia de fenómenos sociodemográficos que permiten una prolongación en el ciclo de existencia de un gran número de hogares, a pesar de que se vean afectados por fenómenos de disolución provocados por la mortalidad de alguno de sus integrantes, o la separación de sus miembros para constituir otros hogares o integrarse en los que ya existen.
3. El intensísimo impacto que la inmigración extranjera está representando en la propia estructura de hogares, y su influencia sobre otras cuestiones tan importantes como la estructura de edad, el potencial de nacimientos o la posibilidad de prolongar la existencia de hogares ya formados constituidos por personas dependientes.

No resulta sencillo establecer el peso de cada uno de estos factores, aunque se tiene constancia por ejemplo de la importancia creciente de los hogares constituidos por extranjeros o hogares mixtos. Los hogares extranjeros han supuesto el 20% del saldo de hogares entre 1996 y el año 2001, y los hogares mixtos el 14%. Posiblemente, una gran parte de la intensidad percibida en este quinquenio se debe precisamente a ese fenómeno de base exterior, al menos inicialmente, pues es evidente que el asentamiento de esta población tiene efectos internos sobre los propios comportamientos demográficos de los madrileños, como por ejemplo, la posibilidad de prolongar el período de independencia de algunos hogares constituidos por personas mayores.

Si bien la inmigración extranjera es un factor esencial para comprender los intensísimos ritmos de crecimiento, no cabe duda que junto a ella están actuando otros factores de índole interna. Para comprender esta situación se pueden manejar dos indicadores claves: el tamaño del hogar, y por otro lado, la edad de emancipación de los jóvenes madrileños.

El tamaño del hogar sigue reduciéndose, y por primera vez con datos censales o padronales atraviesa la barrera de los 3 miembros para situarse por debajo en 2,88 personas. En poco tiempo, el último quinquenio, se ha reducido desde el 3,07 hasta los niveles actuales, y todo ello, contando con el fuerte impacto que la inmigración ha tenido. Hay que tener en cuenta que el tamaño de los hogares mixtos es de 4,11 personas y el de los hogares extranjeros de 3,40. El tamaño actual de los hogares formados solo por españoles es de 2,79.

La razones de esta reducción son complejas, aunque existen tres fundamentales:

1. La bajada continua de las tasas de fecundidad que han hecho que cada vez haya menos niños.
2. La prolongación de la esperanza de vida que hace que un gran número de personas mantengan su hogar, aunque sea de una sola persona (unipersonal).
3. El aumento de los divorcios y separaciones que reducen, por regla general, el tamaño de los hogares

Por otro lado, todos los indicadores utilizados apuntan a que la edad de emancipación de los jóvenes sigue prolongándose hasta edades que superan con facilidad en muchos casos los 30 años. Aunque se observa un cierta separación entre la edad de emancipación y la edad de matrimonio, no está todavía claro que se pueda derivar de ello un cambio en las pautas emancipatorias de los jóvenes, que todavía están muy marcadas por el desarrollo de la emancipación a través del matrimonio. Aunque la edad de emancipación es algo inferior que la edad del matrimonio, y la distancia entre ambas parece que aumenta en los últimos años, coinciden en la tendencia alcista, a pesar de que en los últimos años parece producirse una cierta estabilidad en los edad de la emancipación que se ha vuelto a romper en el último año de la serie.

Para elaborar las proyecciones de hogares, que constituyen la base demográfica del proceso de formación de las necesidades residenciales, se ha partido de las proyecciones de población publicadas recientemente por la Comunidad de Madrid, en las que se ha realizado una nueva estimación de las variables condicionantes del crecimiento demográfico, fundamentalmente en lo que se refiere a la evolución de la población inmigrantes extranjera.

El resultado de estas proyecciones conduce a un escenario en el que se estima una población de 5.853.000 habitantes para el año 2006 y de 6.160.000 para el final del período en el año 2011. En total estas cifras suponen un crecimiento de algo más de 791.000 habitantes, lo que supondría un crecimiento algo superior a los 79.000 habitantes anuales.

Sobre la base de estas proyecciones, que se han considerado como el núcleo de la estimación, se ha construido una nueva proyección de hogares aplicando el método de las tasas de jefatura. Este método se fundamenta en el cálculo de la probabilidad que tiene una persona de formar un hogar.

Las tasas de jefatura del año 1991 y 1996 se han proyectado a partir de su evolución en este quinquenio. Su aplicación a la población del año 2001 ha permitido su corrección, y lo que es más importante, ha sentado las bases de los nuevos escenarios proyectados para los años 2006 y 2011.

Se han construido tres escenarios básicos, partiendo de la hipótesis de que el desarrollo de los hogares depende básicamente del comportamiento de los jóvenes en relación a la emancipación. La inmigración extranjera ha sido incorporada a través de las propias proyecciones de población, y siempre se ha tenido en cuenta que el resultado debía contemplar un proceso de reducción del tamaño del hogar.

Estos tres escenarios han recibido los siguientes nombres:

1. Tendencia: Construido bajo el supuesto de que las tendencias de evolución de las tasas de jefatura se mantienen durante todo el período de las proyecciones.
2. Estabilidad: Se frena la caída de la emancipación deteniendo la tendencia de reducción de la tasa de jefatura en las edades juveniles.
3. Inflexión: Se produce una cierta recuperación en el proceso de emancipación, lo que implica llevar las tasas de jefatura de los jóvenes a los niveles del periodo 1991-2001.

El resultado de estas proyecciones dibuja un futuro que se sitúa en un abanico no muy amplio que comprende un nivel mínimo de 2.312.000 hogares y máximo en torno a los 2.442.000 hogares en el año 2011. Esto supone un saldo anual que se situaría entre los 42.000 y 55.000 hogares anuales para el periodo completo comprendido entre el año 2001 y el año 2011.

Es decir, las proyecciones de hogares apuntan a que el proceso de crecimiento de los hogares madrileños va a continuar en los próximos años, aunque sufrirá una ligera reducción en el segundo quinquenio de la década actual. El tamaño del hogar que se alcanzará en el año 2011 estará entre un máximo de 2,66 y un mínimo de 2,52, para casi los 6.200.000 habitantes que tendrá la Comunidad de Madrid en el año 2011.

El desarrollo residencial y sus contradicciones

En la última década la Comunidad de Madrid ha experimentado un crecimiento residencial de más de 574.000 viviendas, alcanzando un saldo medio de 54.000 viviendas

anuales. Este crecimiento es muy superior al experimentado en la década pasada, en la que se creció en 212.000 viviendas con un saldo anual de 21.000 unidades.

El desarrollo de un proceso expansivo tan numeroso es algo relativamente nuevo, sobre todo si se tiene en cuenta los contextos sociodemográficos en los que se ha producido. Los niveles alcanzados en la década pasada sólo son similares a los que se produjeron en la Comunidad de Madrid durante la década de los años sesenta y setenta. En estos años el crecimiento se asentó en la capacidad de formación de hogares que empezó a tener la población que había inmigrado a la Comunidad desde otros lugares del Estado Español.

Un saldo tan importante como el que muestran el Censo de Población y de Viviendas, se debería haber reflejado en las Estadísticas de Producción de Viviendas. Hay que tener en cuenta que los saldos de viviendas familiares son el resultado de la diferencia entre las entradas de vivienda (nueva producción+reestructuración+cambios de uso) y las salidas (demolición+reestructuración+cambios de uso). Pero incluso sin contar estas pérdidas, la distorsión entre estas estadísticas es superior a las 77.000 viviendas que el Censo refleja por encima.

Aún dando por válidas las cifras del Censo, las distorsiones y desequilibrios son muy importantes. Una forma de valorar esta situación es a través de la comparación entre los saldos de las viviendas familiares y los hogares (viviendas principales),

En una situación como la actual, un indicador clave para valorar la capacidad del mercado para ajustarse a las necesidades residenciales es precisamente su adaptación para resolverlas. Esto no parece haber sucedido, o al menos resulta difícil de explicar el hecho de que el crecimiento de los saldos de las viviendas familiares haya sido mucho mayor que el crecimiento del saldo de los propios hogares. Las diferencias son notables y muy elocuentes.

Entre 1991 y el año 2001 el saldo de las viviendas familiares ha sido superior en más de 200.000 unidades. Dicho de otra manera, del saldo anual de 54.000 viviendas, el 35% no han sido ocupadas, lo que significa que algo más de 19.000 de esas viviendas se mantienen vacías o tienen un uso no permanente que es incapaz de solucionar las necesidades residenciales de los madrileños. La dimensión de este desequilibrio es notable, pues supone con las cifras del saldo de la década pasada 3,5 años completos.

La distribución territorial de este desajuste es muy ilustrativa, pues refleja por donde puede ir la explicación de este fenómeno tan importante. Las zonas donde el desajuste es mayor son la Sierra y la Meseta y el Territorio Central. En este último caso, la diferencia entre las viviendas familiares y principales representa el 51,8% del total del saldo de viviendas entre los años 1991 y 2001. El caso de la Almendra Central es muy significativo, pues la diferencia representa el 73,2% de su saldo total.

En el Territorio Metropolitano y en el Área de Tensión parece que el mercado se ha ajustado mejor, lo que estaría produciendo una mayor convergencia entre las necesidades de los madrileños y la capacidad del mercado para resolverlas.

Uno de los resultados más visible de estas distorsiones ha sido el incremento del volumen y la proporción de viviendas no principales. En el año 2001 fueron censadas en la Comunidad de Madrid un volumen global de 611.000 viviendas no principales, que suponían el 24.5% del parque residencial total. Estas viviendas han tenido un crecimiento muy intenso entre 1991 y el año 2001, superior a las 200.000 viviendas lo que supone un incremento relativo superior al 48,8%.

Según los datos provisionales una gran parte de este crecimiento de las viviendas ha tenido como protagonista las viviendas secundarias, y en bastante menor medida, las viviendas desocupadas. Sin embargo, estos datos deben valorarse todavía con precaución.

En cualquier caso no cabe casi ninguna duda para afirmar que el modelo residencial madrileño ha aumentado sus desequilibrios internos, especialmente en lo que se refiere al municipio de Madrid. Es impactante comprobar cómo el incremento de las viviendas familiares no ha conseguido aumentar en la misma medida los hogares madrileños, y por supuesto, cómo el volumen y la proporción de viviendas no principales ha aumentado en el Territorio Central, mientras que por el contrario en el resto de zonas, ha disminuido o se ha mantenido equilibrado.

Respecto a las principales características del stock actual de viviendas en la Comunidad de Madrid se podrían indicar las siguientes:

1. Se ha seguido reduciendo la proporción de hogares que residen en viviendas en alquiler. Actualmente se encuentra en torno al 13,5%, cuando en el año 1991 superaba el 16%.
2. Ha aumentando de manera considerable la proporción de hogares que se encuentran actualmente pagando su vivienda. Actualmente equivalen al 30% del conjunto de hogares de la Comunidad de Madrid.
3. Se ha seguido incrementando la superficie media de las viviendas principales. En el año 1991 era de 79 m² mientras en el año 2001 aumentó hasta 84,4 m².
4. La proporción de viviendas unifamiliares se ha situado actualmente en el 10,3%, aunque su distribución territorial es muy heterogénea. Estas viviendas tienen su mayor representatividad en la Corona Metropolitana Oeste y en los Municipios no Metropolitanos.
5. El parque residencial es cada vez más joven debido al peso cada vez mayor de las viviendas edificadas en la última década. Actualmente más del 47% del parque residencial de la Comunidad de Madrid tiene menos de 30 años.

6. La proporción de hogares que residen actualmente en infraviviendas es del 1% en situaciones graves y el 5,9% en situaciones moderadas. Esta problemática se concentra sobre todo en el Territorio Central, siendo también significativa la proporción de estos hogares en la Periferia Sur.

Los componentes del mercado de la vivienda

Desde la perspectiva del mercado, la situación residencial de la Comunidad de Madrid se presenta como bastante problemática. La demanda de vivienda se encuentra estabilizada en torno al 10%, y apenas se ha incrementado desde el año 1997. Es curioso además observar como se produce una dinámica contradictoria, pues mientras que la demanda individual se incrementa desde el 4,2% hasta el 6,3%, se reduce la demanda familiar en casi un punto pasando desde el 5,4% hasta el 4,4%.

La demanda familiar se está caracterizando, como de hecho sucedía en el año 1997, por la confluencia de un doble proceso de integración en el mercado residencial. Por un lado, lo que se puede considerar como el mecanismo clásico de movilidad residencial ascendente que está constituida por hogares que llevan ya un tiempo formados y que se encuentran en un proceso de mejora económica y consolidación de su estructura familiar. Este tipo representa el 50% de la demanda familiar, y en una situación normal debería ser el grupo mayoritario de los demandantes.

Sin embargo, sigue existiendo un segundo grupo que representa el 30% del conjunto de los demandantes familiares que están en el mercado de la vivienda porque quieren ser propietario y dejar de vivir en alquiler. Se supone que este cambio se realiza porque se ha producido una mejora y estabilidad de las condiciones económicas y familiares de este grupo, que por cierto, son más jóvenes que el grupo anterior.

Por el contrario, la demanda individual que como se comentaba anteriormente es mayoritaria en estos momentos, se caracteriza casi de forma unitaria (76%) por estar provocada por el inicio y desarrollo de un proceso de emancipación. En este sentido se podría decir que esta demanda enlaza de alguna manera con una parte de los hogares que están intentando cambiar a la propiedad, y se podría pensar que el proceso de incorporación al mercado de la vivienda por parte de los jóvenes se realiza mediante un proceso que pasa inicialmente por el alquiler.

Es interesante, sin embargo, observar como la idea inicial que tienen la mayoría de los demandantes es la de acceder a la propiedad, y esto pasa tanto en la demanda familiar como en la demanda individual. Lo curioso es que posiblemente los deseos iniciales se tienen que

modificar, y una parte muy importante de estos demandantes no van a tener más remedio que acceder al alquiler. Sabemos por el Censo de Población que actualmente la proporción de alquiler de los hogares que se cambian en un año se aproxima al 34% en el conjunto de la Comunidad de Madrid, aunque en el Municipio de Madrid alcanza el 40%.

¿Cuál es la respuesta actual de la oferta?. En el contexto actual de la oferta, la situación se caracteriza por el aumento de la producción de vivienda nueva que está haciendo que aumente la importancia de este submercado para resolver la demanda. En el mercado actual se puede estimar que las viviendas nuevas vendidas representan el 47,8% del conjunto de las viviendas vendidas, y que el mercado de viviendas usadas supone el 53,3% del conjunto del mercado de compra. La media actual de viviendas vendidas en la Comunidad de Madrid cada año se sitúa en torno a las 76.000 viviendas.

Evidentemente no son estas todas las viviendas que se ofertan, sino solo una parte. En alquiler pensamos que se están ocupando anualmente en la actualidad un número aproximado de 46.000 viviendas anuales, y también sabemos que debe haber otras 11.000 viviendas que se ocupan con otros sistemas distintos a la venta y el alquiler. En total la movilidad de los hogares madrileños se aproxima en el último año a un volumen en torno a 135.000 hogares, lo que representa una tasa de movilidad del 7,2%. Hay que tener en cuenta que una parte de estos hogares se mueven varias veces en un período de tiempo muy corto.

El mercado a través de la oferta de viviendas está respondiendo, al menos cuantitativamente, de forma considerable a la demanda que se va generando. Hemos estimado que actualmente se están ofertando un número aproximado de 187.000 viviendas cada año, de las cuales 112.000 se ofertan en venta (58.000 usadas y 54.000 nuevas), 66.000 en alquiler, y 9.000 están ofertadas con otros sistemas.

También hemos estimado que el número de demandantes cada año estaría cifrado, a partir de las cifras de la Encuesta en torno a 189.000 demandantes, por lo que nos encontraríamos en estos momentos en una situación de equilibrio, al menos desde el punto de vista cuantitativo.

Sin embargo, existen algunos aspectos contradictorios que son importantes señalar. El primero se refiere al mercado de alquiler. Los datos de la Encuesta de Oferta de Vivienda Usada nos harían pensar en un cierto proceso de estacionalidad en este mercado, que tendería a la baja, y que además por ese motivo tendría una mayor probabilidad de subir sus precios. La idea que barajamos es que este mercado es muy poco estable, que además está distribuido territorialmente de forma muy desigual y que tiene los precios muy altos, por lo que los hogares que viven en este sistema se quedan con poco margen para poder completar sus niveles de ahorro para acceder a otros sistemas de tenencia.

El segundo aspecto clave se refiere a la situación de la Vivienda Protegida. En un contexto de fuerte producción inmobiliaria como el que estamos viviendo, la producción de Vivienda Protegida ha mantenido un ritmo muy pausado con una media de 9.200 viviendas anuales, lo que viene a significar un porcentaje del 15,5% del total de las viviendas iniciadas. ¿Es suficiente este volumen de viviendas? En función de la estructura de la renta de los hogares madrileños se diría que no, pues aproximadamente un 88,4% de los mismos podría entrar dentro del propio Régimen General. Sin embargo, pensamos que hay otras razones si cabe más importantes que nos llevaría a pensar en la necesidad de incentivar la producción de viviendas con precios tasados dentro de la Comunidad de Madrid. Estas razones serían las siguientes:

1. Podría influir en la estructura de precios de las viviendas, introduciendo un factor de moderación clave, tanto en lo que se refiere a las viviendas de nueva construcción como al propio mercado de viviendas usadas.
2. Podría hacer que el esfuerzo de accesibilidad de muchos hogares se redujera, haciendo que disminuyese la vulnerabilidad que muchos hogares tienen actualmente al pagar por su vivienda un porcentaje desorbitado de sus ingresos.
3. Podría utilizarse como un factor de equilibrio territorial, capaz de introducir lógicas de heterogeneidad social en algunos espacios que se están especializando exclusivamente en algunos grupos sociales.
4. Podría utilizarse para aumentar el peso del mercado del alquiler, ampliando además socialmente los colectivos que pudiesen acceder a este tipo de vivienda.
- 5.

Un tercer factor de desequilibrio se refiere al precio que están alcanzando las viviendas libres, tanto en régimen de propiedad como en régimen de alquiler. El ritmo de subida de precios se mantiene muy por encima de la inflación y de la renta de las familias madrileñas. Evidentemente se sigue accediendo a la vivienda, y ello podría dar la imagen de que la demanda tiene capacidad suficiente para absorber estas subidas de precios. Parece no existir límites a este proceso, y los precios suben y suben sin parar. Sin embargo, esta visión puede pecar de optimista, y sobre todo, puede estar muy sesgada. Los precios se están pagando por un grupo importante de demandantes, pero el coste de este esfuerzo puede estar siendo muy considerable. Los niveles de renta que transmite fuentes como el IRPF son bastante bajos, si se comparan con los precios de la vivienda.

Es posible que estas fuentes infravaloren los ingresos, pero también es muy difícil y erróneo pensar que esto sucede en todos los grupos sociales. Por ejemplo, es muy difícil que existan distorsiones en los hogares cuya renta proviene del trabajo, y que no tienen otros ingresos, ni tampoco reciben complementos opacos a la fiscalidad del Estado. El esfuerzo que tienen que hacer estos hogares para pagar los precios de la vivienda está situado a niveles muy

por encima de lo que sería deseable. Están pagando sus hipotecas, pero es evidente que su nivel de vulnerabilidad es muy grande, y además, y esto es muy importante, va aumentando en los nuevos hogares que están accediendo al mercado residencial, especialmente los jóvenes que son posiblemente el colectivo más afectado por una subidas de precios tan enormes como las que se están produciendo en los último años.

INDICE DE TABLAS

Tabla 1 Evolución de la población de derecho de la Comunidad de Madrid (1960-2001). Incrementos absolutos y relativos para el mismo periodo	11
Tabla 2 Componentes del crecimiento demográfico de la Comunidad de Madrid (1960-2001).	13
Tabla 3 Evolución de la inmigración extranjera censada o empadronada en la Comunidad de Madrid (1981-2001).	16
Tabla 4 Evolución de la inmigración extranjera económica censada en la Comunidad de Madrid (1996-2001).....	17
Tabla 5 Población extranjera censada en la Comunidad de Madrid según las diez nacionalidades más importantes. Año 2001.....	18
Tabla 6 Evolución de la población censada en la Comunidad de Madrid por zonas territoriales (1981-2001).....	21
Tabla 7 Incrementos absolutos y relativos de la población censada en la Comunidad de Madrid por zonas territoriales (1981-2001).....	23
Tabla 8 Distribución porcentual de la población censada en la Comunidad de Madrid por zonas territoriales (1981-2001).....	26
Tabla 9 Evolución de la población censada en el Municipio de Madrid (1991-2001).	27
Tabla 10 Incrementos absolutos y relativos de la población censada en el Municipio de Madrid (1991-2001).....	27
Tabla 11 Componentes del crecimiento demográfico en el Territorio Central de la Comunidad de Madrid (1996-2001).	28
Tabla 12 Saldos migratorios y saldos de la población extranjeros en el Territorio Central de la Comunidad de Madrid (1996-2001). Salidas hacia otras zonas.	29
Tabla 13 Evolución de la población censada en el Territorio Metropolitano de Madrid (1991- 2001).	30
Tabla 14 Incrementos absolutos y relativos de la población censada en el Territorio Metropolitano de la Comunidad de Madrid (1991-2001).....	31
Tabla 15 Evolución de la población de los municipios de más de 50.000 habitantes en el Territorio Metropolitano de Madrid (1991-2001). Incrementos absolutos y relativos	32
Tabla 16 Componentes del crecimiento demográfico en el Territorio Metropolitano de la Comunidad de Madrid (1996-2001).....	36
Tabla 17 Saldos migratorios y saldos de la población extranjeros en el Territorio Metropolitano de la Comunidad de Madrid (1996-2001).....	36
Tabla 18 Evolución de la población censada en el Territorio de Tensión de Madrid (1991-2001).....	37
Tabla 19 Incrementos absolutos y relativos de la población censada en el Territorio de Tensión de la Comunidad de Madrid (1981-2001).....	38
Tabla 20 Componentes del crecimiento demográfico en el Territorio de Tensión de la Comunidad de Madrid (1996-2001).....	39
Tabla 21 Saldos migratorios y saldos de la población extranjeros en el Territorio de Tensión la Comunidad de Madrid (1996-2001).....	39
Tabla 22 Evolución de la población censada en Sierras y Meseta de Madrid (1991-2001).	40
Tabla 23 Incrementos absolutos y relativos de la población censada en Sierras y Meseta de la Comunidad de Madrid (1981-2001).....	41
Tabla 24 Componentes del crecimiento demográfico en Sierras y Meseta de la Comunidad de Madrid (1996-2001).....	41
Tabla 25 Saldos migratorios y saldos de la población extranjeros en Sierras y Meseta de Tensión la Comunidad de Madrid (1996-2001).....	42

Tabla 26 Evolución de la población, las viviendas principales y el tamaño del hogar en la Comunidad de Madrid (1970-2001).....	44
Tabla 27 Incrementos absolutos y relativos de la población, las viviendas principales (hogares) y el tamaño del hogar censados en la Comunidad de Madrid (1991-2001).	46
Tabla 28 Evolución del saldo de hogares en la Comunidad de Madrid (1970-2001). Saldos absolutos y saldos interanuales.	47
Tabla 29 Evolución del saldo de hogares en la Comunidad de Madrid (1996-2001). Saldos absolutos y saldos interanuales.	49
Tabla 30. Proyección de los eventos demográficos de la Comunidad de Madrid.	57
Tabla 31 . Indicadores demográficos derivados de la proyección de los eventos demográficos.	58
Tabla 32. Proyección de la población de la Comunidad de Madrid por sexo.	61
Tabla 33. Evolución de la Tasa de Jefatura (1991-2001).....	64
Tabla 34. Proporción de jóvenes emancipados y no emancipados en cada grupo de edad. Año 2002.	67
Tabla 35. Edad media al matrimonio y de emancipación. Comunidad de Madrid 1990-2002	68
Tabla 36 Proyección de Hogares por el método de la Tasa de Jefatura, base escenario primero.	71
Tabla 37 Proyección de Hogares por el método de la Tasa de Jefatura, base escenario segundo. Estabilidad Tasas.	72
Tabla 38 Proyección de Hogares por el método de la Tasa de Jefatura, base escenario segundo. Inversión de la evolución de las tasas.	72
Tabla 39 Hogares proyectados en la Comunidad de Madrid entre 2001 y 2011, según los distintos escenarios de proyección.	76
Tabla 40 Saldos de hogares proyectados totales e interanuales por períodos en la Comunidad de Madrid entre 2001 y 2011, según los distintos escenarios de proyección.	77
Tabla 41 Saldos de hogares proyectados en la Comunidad de Madrid entre 2001-2011. Saldos totales e interanuales, crecimientos y tamaño del hogar en los escenarios proyectados.	77
Tabla 42 Evolución de las Viviendas Familiares de la Comunidad de Madrid (1960-2001). Incrementos absolutos y relativos para el mismo período	82
Tabla 43 Comparación entre los incrementos de viviendas censales y de las Estadísticas de Producción (1991-2001).	83
Tabla 44 Comparación entre los incrementos absolutos y relativos de las Viviendas Familiares y las viviendas principales (hogares) censados en la Comunidad de Madrid (1991-2001).	87
Tabla 45 Evolución de las Viviendas Secundarias en la Comunidad de Madrid (1970-2001). Incrementos absolutos y relativos para el mismo período	90
Tabla 46 Evolución de las Viviendas Desocupadas de la Comunidad de Madrid (1970-2001). Incrementos absolutos y relativos para el mismo período	92
Tabla 47 Evolución de las Viviendas no Principales de la Comunidad de Madrid (1960-2001). Incrementos absolutos y relativos para el mismo período	95
Tabla 48 Incrementos absolutos y relativos de las Viviendas Familiares censadas en la Comunidad de Madrid por zonas territoriales (1991-2001).	97
Tabla 49 Distribución porcentual de las Viviendas Familiares en la Comunidad de Madrid por zonas territoriales (1981-2001).	99
Tabla 50 Incrementos Absolutos y relativos de las Viviendas Familiares Censadas en cada una de las zonas. Ordenadas según su crecimiento relativo en todo el período, 1991-2001.	100
Tabla 51 Evaluación de los desajustes territoriales producidos por el crecimiento desigual de los saldos de viviendas familiares y principales, 1991-2001.....	101
Tabla 52 Proporción de los desequilibrios entre los saldos de viviendas familiares y principales sobre el saldo absoluto de las viviendas familiares, según cada zona territorial, 1991-2001.	102
Tabla 53 Evolución de las Viviendas no Principales en la Comunidad de Madrid por zonas territoriales (1991-2001).....	103

Tabla 54 Incrementos absolutos y relativos de las viviendas no principales en cada uno de los ámbitos territoriales, 1996-2001. (Ordenadas de mayor a menor según incremento relativo 1991-2001).....	104
Tabla 55 Proporción de viviendas no principales sobre el parque residencial en cada uno de los territorios de la Comunidad de Madrid (1991-2001)	108
Tabla 56: Régimen de tenencia de las viviendas principales de la Comunidad de Madrid.	109
Tabla 57: Porcentaje de viviendas principales en la Comunidad de Madrid según el número de habitaciones en 1991 y 2001.	111
Tabla 58 Superficie media de las viviendas principales en cada uno de los territorios de la Comunidad de Madrid, 2001.	112
Tabla 59 Distribución del Índice de Densidad Habitacional según el tipo de hogar en la Comunidad de Madrid.	113
Tabla 60 Distribución del Índice de Hacinamiento Físico según el tipo de hogar en la Comunidad de Madrid.	114
Tabla 61 Distribución territorial de las viviendas principales según el número de viviendas en el edificio.	115
Tabla 62 Estructura del parque de viviendas familiares y principales de la Comunidad de Madrid según el año de construcción en 2001	116
Tabla 63 La infravivienda en la Comunidad de Madrid. Número de hogares residiendo en infraviviendas.	118
Tabla 64 Porcentaje de hogares residiendo en infravivienda sobre el total de viviendas principales de la Comunidad de Madrid.....	119
Tabla 65 Indicadores subjetivos de calidad residencial de los madrileños	120
Tabla 66 Estructura general de la demanda.	124
Tabla 67 Evolución de la Demanda Activa (tasas), 1997 y 2003.	125
Tabla 68 Tasa de demanda activa en las distintas zonas de la Comunidad y distribución territorial de la misma.	129
Tabla 69 Tasa de demanda activa familiar e individual y su distribución en el territorio.	130
Tabla 70 Distribución proporción de la Demanda Activa Familiar e Individual según el ciclo del Hogar, 2003.	131
Tabla 71 Motivos de búsqueda de vivienda de la demanda familiar.....	134
Tabla 72 Motivos de búsqueda de vivienda de la demanda individual	135
Tabla 73 El modelo residencial en los demandantes familiares e individuales, 2003. Porcentajes.	136
Tabla 74 El modelo residencial: proximidad familiar, 2003.	138
Tabla 75 Origen y destino de la Demanda Activa	142
Tabla 76 Caracterización de la demanda activa según clase de demanda, 1997 y 2003.	144
Tabla 77 Caracterización de la demanda activa según clase para la demanda familiar e individual, 2003.....	145
Tabla 78 Viviendas usadas en oferta.	147
Tabla 79 Distribución Territorial de la tasa de Viviendas usadas en oferta.	148
Tabla 80 Distribución territorial de la oferta de vivienda usada según el régimen ofrecido. 2003	154
Tabla 81 Distribución territorial de los tramos de precios del mercado de vivienda usada.	156
Tabla 82 Estructura de precios en cada gran territorio de la CAM en el mercado de vivienda usada.	158
Tabla 83.- Vivienda usada ofertada en función de sus principales características.	161
Tabla 84 Evolución de las viviendas nuevas vendidas en el Municipio de Madrid y en su Área de Influencia.	164
Tabla 85 Proporciones de viviendas unifamiliares y en altura entre las viviendas nuevas vendidas en el período 1999-2002	166
Tabla 86 Evolución de las viviendas protegidas en la Comunidad de Madrid, 1993-2001	167
Tabla 87 Evolución de las viviendas nuevas y usadas vendidas en la Comunidad de Madrid	170
Tabla 88 Estructura básica de la movilidad residencial de los madrileños.....	173

Tabla 89 Estructura básica del mercado residencial en la Comunidad de Madrid (anual).....	174
Tabla 90. Número y proporción de hogares por cada tramo de renta para la Comunidad de Madrid. Año 1999. (euros y millones de pts)	180
Tabla 91. Distribución proporcional de los hogares por tramos de renta, en las zonas de la Comunidad de Madrid. 1999. (euros y millones de pts)	181
Tabla 92 Proporción de hogares declarantes con deducciones por adquisición de una vivienda. Total Comunidad de Madrid. Año 1999. (euros y millones de pts).....	184
Tabla 93. Proporción de hogares declarantes con deducciones por adquisición de una vivienda. Grandes Zonas de la Comunidad de Madrid. Año 1999. (euros y millones de pts)	186
Tabla 94 N° de hogares con niveles de ingreso para acceder a Viviendas de Integración Social (VIS).Año 1999.....	188
Tabla 95. Número y porcentaje de hogares con niveles de ingreso para acceder a Viviendas de Protección Pública (VPP) o viviendas de Régimen Especial (RE). Año 1999.....	189
Tabla 96. Número y porcentaje de hogares con niveles de ingreso para acceder a Viviendas de Protección Pública para Arrendamientos (VPPA) o Viviendas de Protección Pública para Jóvenes y Mayores (VPPJYM) .Año 1999.....	190
Tabla 97. Número y porcentaje de hogares con niveles de ingreso para acceder a Viviendas de Régimen General. Año 1999.	191

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 Evolución de la población de la Comunidad de Madrid (1877-2001).....	11
Gráfico 2 Pirámide de población de la Comunidad de Madrid, 2001.....	13
Gráfico 3 Evolución de la población extranjera en la Comunidad de Madrid.....	15
Gráfico 4 Incrementos interanuales de población para las grandes zonas de la Comunidad de Madrid, 1981-2001.....	24
Gráfico 5 Evolución del número de hogares (V. Principales), 1970-2001.....	45
Gráfico 6 Comparación de los incrementos relativos de la población y las viviendas principales (hogares) de la Comunidad de Madrid entre 1991 y el año 2001.....	46
Gráfico 7 Evolución del saldo de hogares de la Comunidad de Madrid. Saldos totales y saldos interanuales, (1970-2001).....	48
Gráfico 8 Distribución del saldo anual de hogares según la nacionalidad de sus integrantes, 1996-2001.....	50
Gráfico 9 Proyección de los inmigrantes del extranjero a la Comunidad de Madrid.....	54
Gráfico 10 Proyección de los eventos demográficos de la Comunidad de Madrid.....	55
Gráfico 11 Saldo natural, saldo migratorio y crecimiento poblacional proyectado.....	59
Gráfico 12 Evolución de la población de la Comunidad de Madrid por edad.....	60
Gráfico 13. Evolución de la población del Municipio de Madrid 1996-2011 por edad.....	60
Gráfico 14 Proyección de la población de la Comunidad de Madrid por sexo.....	62
Gráfico 15. Evolución de las Tasas de Jefatura.....	65
Gráfico 16. Evolución del número de hogares.....	65
Gráfico 17 Evolución de la edad media de emancipación y del matrimonio. Comunidad de Madrid 1977-2002.....	69
Gráfico 18 Evolución de las proporciones de soltería de los emancipados, 1977-2002.....	70
Gráfico 19 proyección de hogares para el 2006 según los distintos escenarios.....	73
Gráfico 20 Proyección de hogares para el 2011 según los distintos escenarios.....	74
Gráfico 21 Tasas de Jefatura para el primer escenario (tendencia).....	74
Gráfico 22 Tasas de Jefatura para el segundo escenario (estabilidad tasas).....	75
Gráfico 23 Tasas de Jefatura para el tercer escenario (2001 como punto de inflexión).....	75
Gráfico 24 Saldos de hogares proyectados (2001-2006-2011).....	78
Gráfico 25 Evolución del volumen de viviendas familiares en la Comunidad de Madrid, 1960-2001.....	81
Gráfico 26 Incrementos absolutos y relativos del parque de Viviendas Familiares, 1960-2001.....	82
Gráfico 27 Evolución de la producción de viviendas en la Comunidad de Madrid, 1992-2001. Líneas de Tendencias y Coeficiente de Determinación.....	84
Gráfico 28 Evolución de la proporción de viviendas no principales sobre la totalidad del parque residencial madrileño.....	88
Gráfico 29 Proporción de Viviendas no Principales sobre el total de viviendas que componen el saldo del parque residencial.....	89
Gráfico 30 Evolución de la estructura residencial de la Comunidad de Madrid, según el uso de la vivienda. 1960-2001.....	93

Gráfico 31 Evolución de la estructura interna de las viviendas no principales en la Comunidad de Madrid, 1970-2001	94
Gráfico 32 Incrementos relativos de las Viviendas Familiares censadas en la Comunidad de Madrid por zonas territoriales (1991-2001).....	97
Gráfico 33 Evolución de la proporción de viviendas no principales por ámbito territorial, 1991-2001.	105
Gráfico 34 Evolución del volumen de las viviendas no principales por ámbito territorial, 1991-2001	106
Gráfico 35 Evolución de las tasas de Demanda Activa en la Comunidad de Madrid, 1997-2003.	125
Gráfico 36 Distribución porcentual en el territorio de la Demanda Activa (individual y familiar).....	130
Gráfico 37 Tasa de Demanda Activa familiar según el ciclo del Hogar, 2003.....	132
Gráfico 38 Tasa de Demanda Activa individual según el ciclo del Hogar, 2003.	133
Gráfico 39 Comparación entre las Tasas de Demanda Activa Familiar e Individual según el ciclo del hogar	133
Gráfico 40 Vivienda demandada según el régimen de tenencia por los demandantes.	139
Gráfico 41 Estructura de protección de la vivienda demandada.....	140
Gráfico 42 Estructura de precios de la vivienda demandada según el tipo de demanda. Líneas de tendencias a partir de las medias móviles.....	141
Gráfico 43 Oferta de vivienda usada según el régimen ofrecido en la Comunidad de Madrid en 1997 y 2003.....	151
Gráfico 44 Distribución de precios de alquiler de viviendas usadas ofertadas en la Comunidad de Madrid 1997 y 2003	151
Gráfico 45 Distribución de los precios de las viviendas usadas en oferta, 1997 y 2003	155
Gráfico 46 Estructura de precios en cada zona. Distribución territorial.	160
Gráfico 47 Evolución del número de viviendas vendidas en el Municipio de Madrid y en su Área de Influencia	165
Gráfico 48 Evolución de las viviendas iniciadas en la Comunidad de Madrid, 1993-2002	167
Gráfico 49 Evolución de la proporción de viviendas protegidas sobre el total de viviendas iniciadas en la Comunidad de Madrid, 1993-2002.....	168
Gráfico 50 Evolución del número de viviendas hipotecadas en la Comunidad de Madrid, 1998-2002.	169
Gráfico 51 Evolución de la tasa de alquiler de los hogares según la fecha de llegada a la vivienda	172
Gráfico 52: Evolución del precio medio del metro cuadrado de la vivienda en la Comunidad de Madrid. Euros corrientes. Medias anuales.....	175
Gráfico 53 Evolución del precio medio del metro cuadrado de las viviendas en euros constantes de 2001 en la Comunidad de Madrid. Medias Anuales.....	176
Gráfico 54: Evolución de los precios medios del metro cuadrado de las viviendas según su antigüedad en euros constantes a 2001 en la Comunidad de Madrid. Medias anuales.....	177
Gráfico 55 Tasas de crecimiento real del precio medio del metro cuadrado de la vivienda en la Comunidad de Madrid según su antigüedad, 1990-2001	178

Gráfico 56 Proporción de hogares con deducción por hipoteca en cada tramo de IRPF. Línea de Tendencia	185
Gráfico 57 Distribución Territorial de la proporción de hogares con deducción por hipoteca en cada tramo de IRPF. Línea de Tendencia	187

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 1 Definiciones de Demanda	122
Cuadro 2 Definiciones y Subgrupos de la Demanda Activa	123
Cuadro 3 Distribución de la demanda activa respecto al mercado residencial actual	127

INDICE DE MAPAS

Mapa 1. Tasas de inmigración extranjera en la Comunidad de Madrid según zonas, 1996-2001	19
Mapa 2. Distribución porcentual de la población en la Comunidad de Madrid por zonas, 1991-2001	20
Mapa 3 Incrementos relativos de población intercensales por zonas de la Comunidad de Madrid, 1991-2001.....	22
Mapa 4 Incrementos de población intercensales por municipios de la Comunidad de Madrid, 1991-2001.	25
Mapa 5. Incrementos de viviendas principales en la Comunidad de Madrid por municipios, 1991-2001	86
Mapa 6 Incrementos de viviendas no principales en la Comunidad de Madrid por municipios 1991-2001	88
Mapa 7 Incrementos de viviendas familiares en la Comunidad de Madrid por municipios, 1991-2001.	98
Mapa 8 Evolución de la proporción de viviendas no principales en la Comunidad de Madrid por municipios 1991, 1996 y 2001	107
Mapa 9 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	128
Mapa 10 Distribución territorial de la oferta de vivienda usada y tasa de oferta de vivienda usada en la Comunidad de Madrid, según zonas utilizadas en la encuesta, 2003	149
Mapa 11 Distribución de la vivienda de segunda mano en oferta en alquiler en la Comunidad de Madrid, según zonas utilizadas en la encuesta, 2003	153
Mapa 12 Estructura de precios de las viviendas ofertadas en propiedad, en la Comunidad de Madrid según las zonas utilizadas en la encuesta, 2003	157
Mapa 13 Distribución proporcional de los hogares por tramos de renta en las zonas de la Comunidad de Madrid, 1999	182

ANEXO

Infravivienda → Creada con Cuestionario de Viviendas del Censo y con información de edificios.

Estado del Edificio	Nivel de instalaciones	
	Carece al menos de alguna instalación básica	No carece de instalaciones básicas
Ruina	1	2
Malo	3	4
Deficiente	5	6
Bueno	7	8
No consta estado	9	10

Instalaciones básicas:

- ✓ No tiene agua (Edificio)
- ✓ No tiene evacuación de aguas residuales (Edificio)
- ✓ Falta de servicios de aseo, retrete (Cuestionario vivienda)
- ✓ No tiene calefacción (Cuestionario Vivienda)

Tipo I (Ruina) → 1 y 2

Tipo II (Problemas estructurales graves) → 3 y 4

Tipo III (Problemas estructurales moderados) → 5 y 6

Tipo IV (Problemas instalaciones) → 7 y 9

Tipo V → (Buen Estado) → 8 y 10

Hacinamiento físico (con cuestionario vivienda y cuestionario individuos)

Sería el cociente entre la superficie de la vivienda y el número de personas que residen en la misma.

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

Existe Hacinamiento físico si esta relación es inferior o igual a 10 m².

- ✓ Hacinamiento crítico (menos de 6m² por persona)
- ✓ Hacinamiento moderado (entre 10 y 6 m²)
- ✓ No hacinamiento (más de 10 m² por persona)

Índice de densidad habitacional

Sería el cociente entre el número de habitaciones y el número de personas.

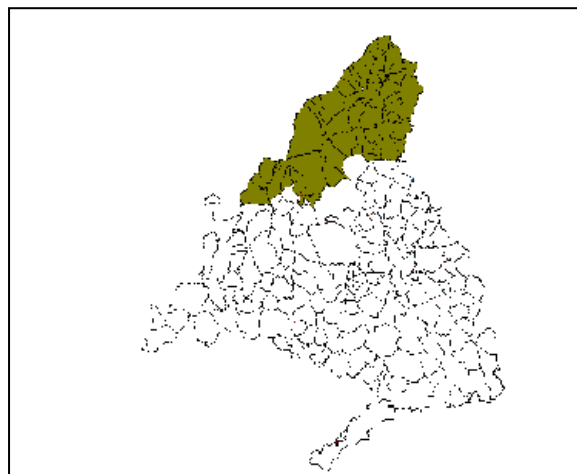
$$\text{Índice Densidad Habitacional} = \frac{\text{Nº habitaciones en la vivienda} - 1}{\text{Nº de personas}}$$

- ✓ Densidad crítico (menos de 0,5 habitaciones)
- ✓ Densidad moderada (entre 0,5 y 1)
- ✓ Densidad satisfactoria (más de 1)

Mapas de las zonas

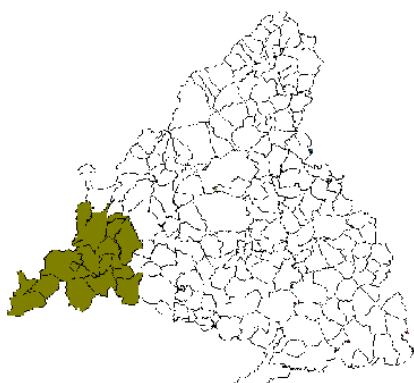
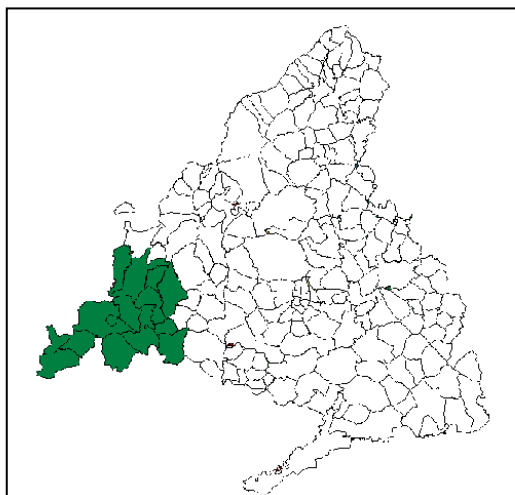
Sierra Norte

ACEBEDA (LA)
ALAMEDA DEL VALLE
ATAZAR (EL)
BECERRIL DE LA SIERRA
BERZOSA DEL LOZOYA
BERRUECO (EL)
BOALO (EL)
BRAOJOS
BUITRAGO DEL LOZOYA
BUSTARVIEJO
CABANILLAS DE LA SIERRA
CABRERA (LA)
CANENCIA
CERCEDILLA
CERVERA DE BUITRAGO
COLLADO MEDIANO
GARGANTA DE LOS MONTES
GARGANTILLA DEL LOZOYA Y
PINILLA DE BUITRAGO
GASCONES
GUADARRAMA
HIRUELA (LA)
HORCAJO DE LA SIERRA
HORCAJUELO DE LA SIERRA
LOZOYA
MADARCOS
MANZANARES EL REAL
MIRAFLORES DE LA SIERRA
MOLINOS (LOS)
MONTEJO DE LA SIERRA
NAVACERRADA
NAVALAFUENTE
NAVARREDONDA Y SAN MAMÉS
PATONES
PINILLA DEL VALLE
PIÑUECAR-GANDULLAS
PRADENA DEL RINCON
PUEBLA DE LA SIERRA
RASCAFRIA
REDUEÑA
ROBLEDILLO DE LA JARA
ROBREGORDO
SERNA DEL MONTE (LA)
SOMOSIERRA
SOTO DEL REAL
TORRELAGUNA
TORREMOCHA DE JARAMA
VALDEMANCO
VENTURADA
VILLAVIEJA DEL LOZOYA
LOZOYUELA-NAVAS-
SIETEIGLESIAS
PUENTES VIEJAS



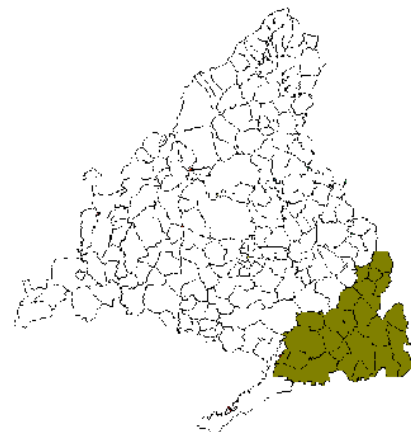
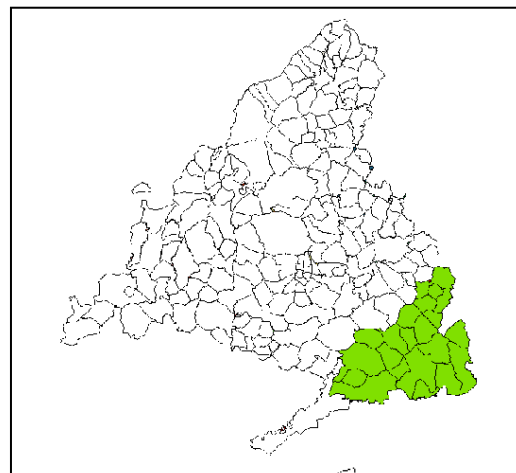
Sierra Sur

ALDEA DEL FRESNO
CADALSO DE LOS VIDRIOS
CENICIENTOS
COLMENAR DEL ARROYO
CHAPINERIA
FRESNEDILLAS DE LA OLIVA
NAVALAGAMELLA
NAVAS DEL REY
PELAYOS DE LA PRESA
ROBLEDO DE CHAVELA
ROZAS DE PUERTO REAL
SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS
VALDEMAQUEDA
VILLA DEL PRADO
VILLAMANTA
VILLAMANTILLA



La Meseta

AMBITE
BELMONTE DE TAJO
BREA DE TAJO
CARABAÑA
COLMENAR DE OREJA
CHINCHON
ESTREMER
FUENTIDUEÑA DE TAJO
MORATA DE TAJUÑA
NUEVO BAZTAN
OLMEDA DE LAS FUENTES
ORUSCO DE TAJUÑA
PERALES DE TAJUÑA
PEZUELA DE LAS TORRES
TIELMES
VALDARACETE
VALDELAGUNA
VALDILECHA
VILLACONEJOS
VILLAMANRIQUE DE TAJO
VILLAR DEL OLMO
VILLAREJO DE SALVANES



Área Tensión Zona Oeste

ALPEDRETE
COLLADO VILLALBA
COLMENAREJO
ESCORIAL (EL)
GALAPAGAR
HOYO DE MANZANARES
MORALZARZAL
QUIJORNA
SAN LORENZO DE EL ESCORIAL
SANTA MARIA DE LA
ALAMEDA
SEVILLA LA NUEVA
TORRELODONES

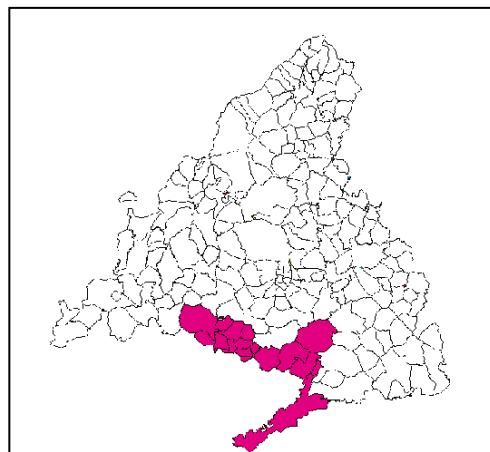
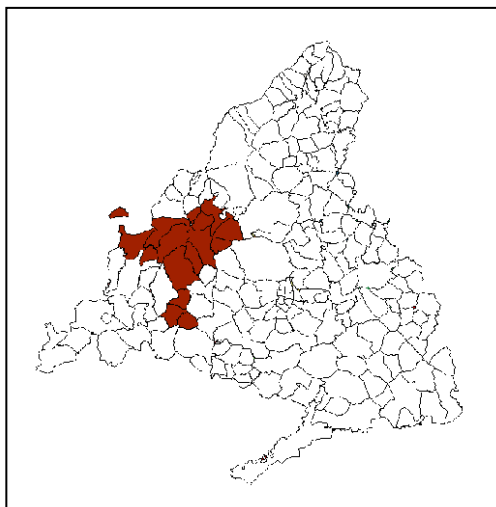
VALDEMORILLO

VILLANUEVA DE PERALES
ZARZALEJO

Área Tensión Zona Sur

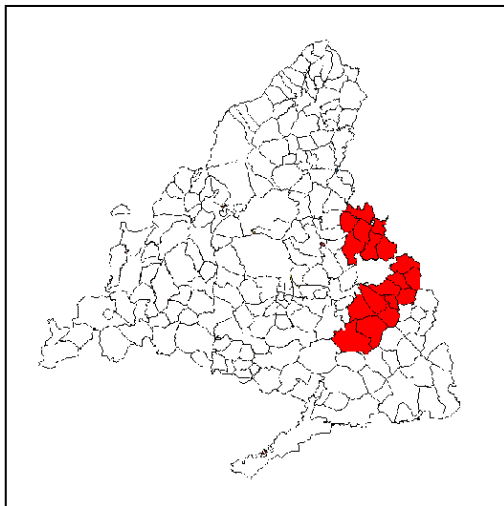
ALAMO (EL)
ARANJUEZ
ARROYOMOLINOS
BATRES
CASARRUBUELOS
CUBAS DE LA SAGRA
CIEMPOZUELOS
GRIÑÓN
HUMANES DE MADRID
MORALEJA DE ENMEDIO

NAVALCARNERO
SAN MARTIN DE LA
VEGA
SERRANILLOS DEL
VALLE
TITULCIA
TORREJON DE LA
CALZADA



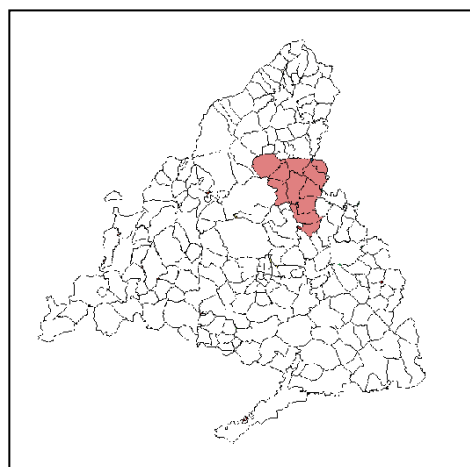
Área Tensión Zona Este

ANCHUELO
ARGANDA DEL REY
CAMARMA DE ESTERUELAS
CAMPO REAL
CORPA
DAGANZO DE ARRIBA
FRESNO DE TOROTE
LOECHES
MECO
POZUELO DEL REY
RIBATEJADA
SANTORCAZ
SANTOS DE LA HUMOSA (LOS)
TORRES DE LA ALAMEDA
VALDEAVERO
VALDEOLMOS-ALALPARDO
VALVERDE DE ALCALA
VILLALBILLA



Área Tensión Zona Norte

ALGETE
COBEÑA
FUENTE EL SAZ DE JARAMA
GUADALIX DE LA SIERRA
MOLAR (EL)
PEDREZUELA
SAN AGUSTIN DE GUADALIX
TALAMANCA DE JARAMA
VALDEPIELAGOS
VALDETORRES DE JARAMA
VELLON (EL)

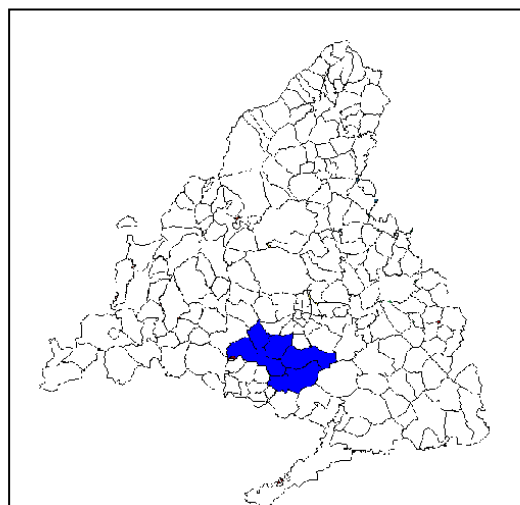
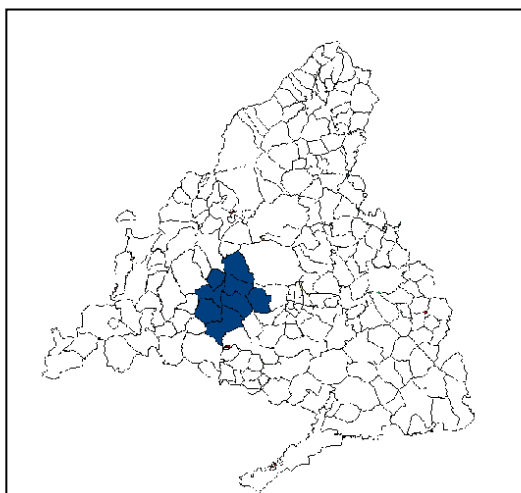


Corona Metropolitana Oeste

BOADILLA DEL MONTE
BRUNETE
MAJADAHONDA
POZUELO DE ALARCON
ROZAS DE MADRID (LAS)
VILLANUEVA DE LA CAÑADA
VILLANUEVA DEL PARDILLO
VILLAVICIOSA DE ODON

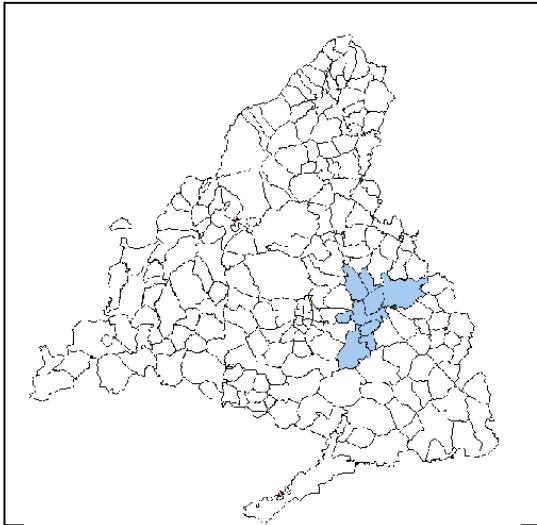
Corona Metropolitana Sur

ALCORCON
FUENLABRADA
GETAFE
LEGANES
MOSTOLES
PARLA
PINTO



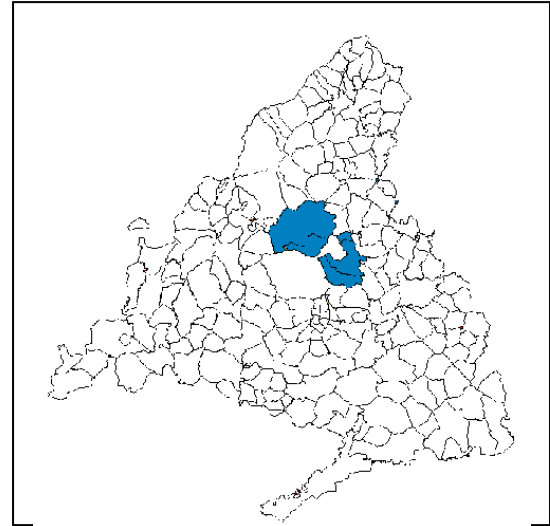
Corona Metropolitana Este

AJALVIR
ALCALA DE HENARES
COSLADA
MEJORADA DEL CAMPO
PARACUELLOS DE JARAMA
RIVAS-VACIAMADRID
SAN FERNANDO DE HENARES
TORREJON DE ARDOZ
VELILLA DE SAN ANTONIO



Corona Metropolitana Norte

ALCOBENDAS
COLMENAR VIEJO
SAN SEBASTIAN DE LOS REYES
TRES CANTOS (1)



Almendra Central

Centro
Arganzuela
Retiro
Salamanca
Chamartín
Tetuán
Chamberí

Periferia Noroeste

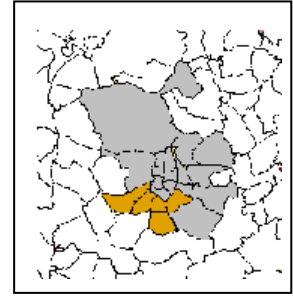
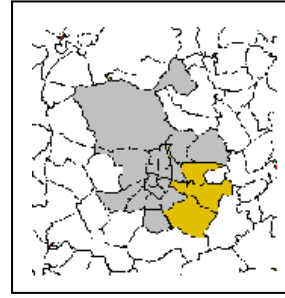
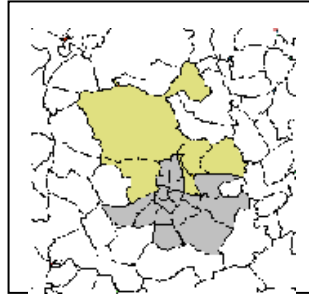
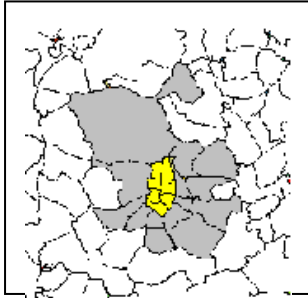
Ciudad Lineal
Hortaleza
Barajas
Fuencarral-El Pardo
Moncloa-Aravaca

Periferia Este

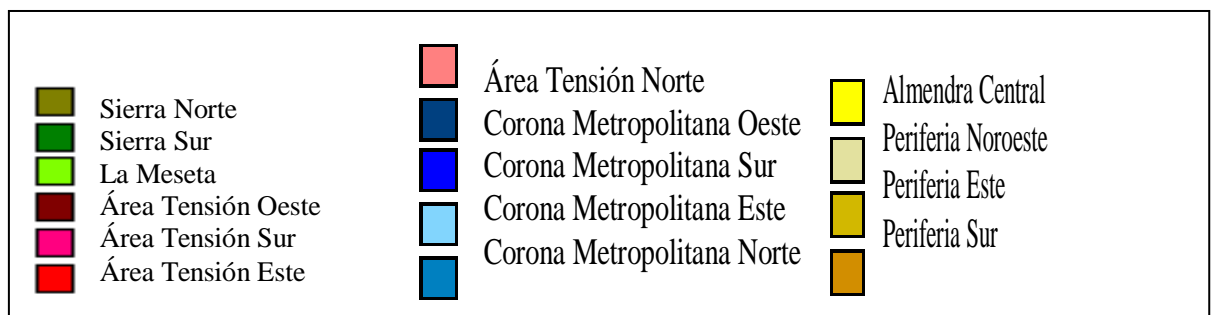
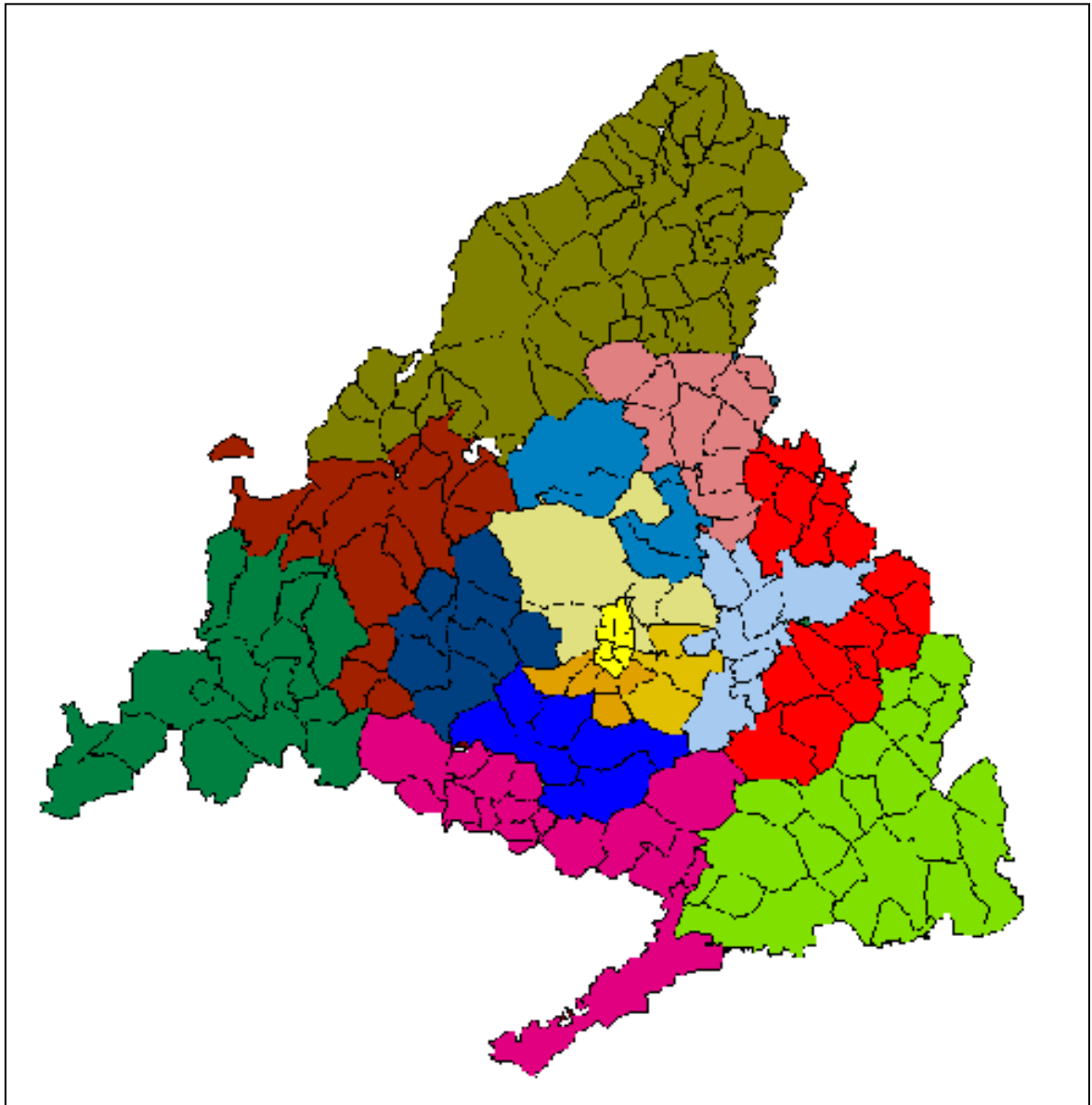
Moratalaz
Villa de Vallecas
Vicálvaro
San Blas

Periferia Sur

Latina
Carabanchel
Usera
Villaverde
Puente de Vallecas



Comunidad de Madrid



Contenido de las zonas utilizadas en la Encuesta 2003

