

**CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES**

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



**LA OFERTA DE VIVIENDA USADA
EN LA COMUNIDAD DE MADRID
TOMO IV**

**LA OFERTA DE VIVIENDA USADA
EN LA COMUNIDAD DE MADRID**

TOMO IV

Índice

1. Introducción	3
2. El Mercado de vivienda Usada	5
2.1 La distribución territorial de la oferta de vivienda usada	6
3. Régimen de Tenencia de las Viviendas Usadas Ofertadas	9
4. Características de las viviendas usadas ofertadas en alquiler	13
4.1 La superficie de las viviendas ofertadas en alquiler	17
4.2 Las viviendas en alquiler según el número de dormitorios	19
4.3 La oferta de viviendas ofertadas en alquiler según el número de baños	21
4.4 Las tipologías constructivas	23
4.5 La vivienda en alquiler según el año de construcción	25
4.6 Las instalaciones	26
5. Características de las viviendas usadas ofertadas en propiedad	37
5.1 La superficie de las viviendas ofertadas en propiedad	40
5.2 Las viviendas en oferta para venta según el número de dormitorios	42
5.3 El número de baños y aseos	44
5.4 Las tipologías residenciales ofertadas	45
5.5 Las instalaciones	49
5.6 El Régimen de Protección	55
6. Conclusiones.	60
7. FICHA TÉCNICA	64

1. INTRODUCCIÓN

Uno de los submercados fundamentales que componen el mercado inmobiliario es el mercado de vivienda usada. Éste, junto con el de vivienda nueva, crean la mayoría de la oferta de viviendas a través de la cual los hogares deben ir resolviendo sus necesidades residenciales.

En este informe vamos a caracterizar la oferta de vivienda usada. La falta de fuentes que recojan este tipo de información de manera sistemática obliga a la realización de encuestas específicamente diseñadas para este fin. En 1997 se realizó una primera encuesta de Oferta de Vivienda Usada que ha sido repetida con criterios similares en el año 2003. De esta forma, podremos observar como ha evolucionado este mercado y si existen diferencias relevantes entre la situación de entonces y la actual.

Los aspectos más importantes que definen este mercado, y que van a determinar en mayor medida las condiciones a las que se enfrenten los demandantes de viviendas de la Comunidad de Madrid, son fundamentalmente el tipo de régimen en que se ofertan y su localización. A partir de ahí vamos a tratar de entender como se está comportando el mercado en cuestiones tan relevantes como el precio, las características físicas de las viviendas, o los procesos que siguen estas viviendas una vez que se introducen en el mercado para ser adquiridas o alquiladas.

Para ello, se ha comenzado el análisis de la encuesta cuantificando y localizando territorialmente las viviendas que componen este tipo de mercado. Seguidamente, se ha estudiado el tipo de régimen en que son ofertadas estas viviendas en el conjunto de la región y en cada uno de los territorios. Y finalmente se ha tratado de caracterizar estas viviendas

analizando alguno de sus rasgos y características más importantes. La encuesta¹ se realizó en el mes de marzo del año 2003

¹ En el final de este documento se incluye la ficha técnica de la Encuesta.

2. EL MERCADO DE VIVIENDA USADA

La encuesta de vivienda usada en oferta para el mes de marzo del año 2003 ha detectado 14.001 viviendas que se ofrecían para la venta o alquiler dentro de este submercado. Este volumen de viviendas representa una tasa aproximada del 0,6% sobre el total actual parque residencial.

En comparación con la encuesta anterior que se realizó tan sólo cinco años atrás, a principios de 1997, esta tasa de oferta de vivienda usada se ha reducido notablemente. De la encuesta de entonces se obtenía una tasa para el conjunto de la Comunidad del 1,6%.

Tabla 1 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.

Este descenso podría ser consecuencia de varios factores. En primer lugar podríamos pensar que el fortísimo aumento de la producción, y por consiguiente de la oferta de vivienda nueva, podría estar saturando este mercado residencial. Esto podría suponer un inconveniente para buena parte de los hogares en formación, que deberían acceder al mercado a través de la vivienda nueva sin pasar previamente por el mercado de segunda mano. Esto podría dificultar el proceso de filtrado residencial del resto de hogares que encontrarían muchos problemas para vender su propia vivienda. También podría deberse a un proceso de desaceleración del

mercado residencial en general. El mercado de segunda mano podría estar expresando las dificultades que muchos hogares están encontrando a la hora de acceder a una vivienda.

2.1 La distribución territorial de la oferta de vivienda usada

La distribución territorial de la vivienda usada en oferta tiene implicaciones importantes en todos estos procesos. Más de la mitad de la oferta de vivienda usada se concentra en la capital, y dentro de ésta, en la Periferia Sureste. En la Corona Metropolitana destaca la zona Noroeste, que es la zona que cuenta con una tasa de vivienda usada en oferta mayor. Por el contrario, es la zona Sureste de la Corona la que tiene una menor proporción de este tipo de vivienda en oferta.

Tabla 2 Distribución territorial de la oferta de vivienda usada y tasa de oferta de vivienda usada en cada unos de los territorios de la Comunidad de Madrid

Zonas Estudiadas	Distribución	Tasa Viviendas en Oferta
Almendra Central del Municipio de Madrid	22%	0,6%
Periferia Noroeste del Municipio de Madrid	14 %	0,6%
Periferia Sureste del Municipio de Madrid	23%	0,6%
Corona Metropolitana Noroeste	18%	0,9%
Corona Metropolitana Sureste	13%	0,5%
Área de Tensión	10%	0,8%
Total Comunidad	78,00%	0,6%

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

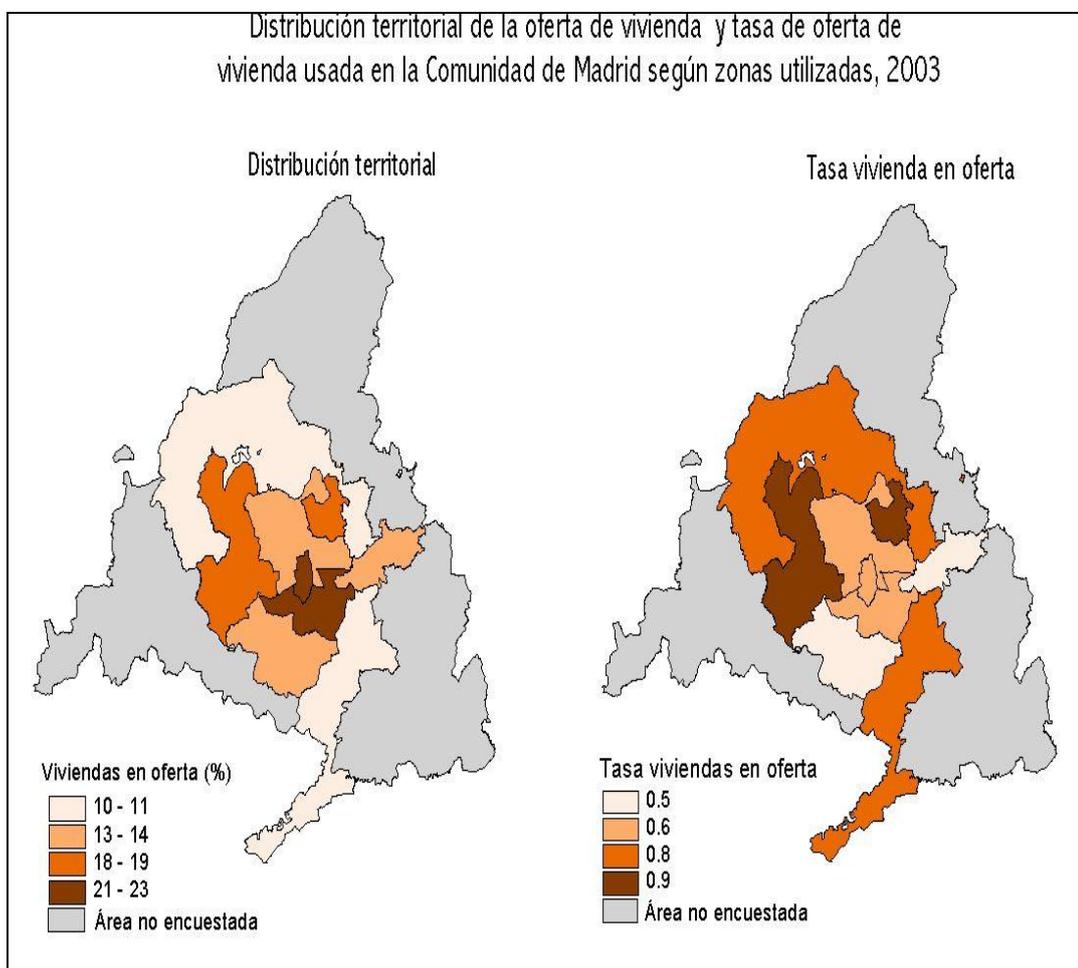
En consecuencia vemos como los procesos de filtrado se podrían apoyar de forma más sencilla y lógica en aquellos lugares en donde existiera un stock de viviendas usadas en el mercado. Este proceso facilitaría la movilidad de los hogares de estas zonas, que en algunos casos resolverían su demanda dentro del mismo barrio, y en otros, dentro de la capital aunque se trasladasen a zonas más periféricas.

De cualquier modo, las tasas de vivienda usada en oferta no difieren mucho de unos territorios a otros, por lo que podemos concluir que en líneas generales este tipo de mercado podría jugar un papel muy similar en cada una de las grandes zonas de la región, a excepción

del mercado de alquiler que se concentran casi exclusivamente en algunas zonas de la Comunidad de Madrid. El papel del proceso de filtrado residencial es similar, aunque cada zona tenga sus características particulares. La gran mayoría de los territorios de la Comunidad cuentan con un mercado inmobiliario particular, aunque se comportan e interrelacionan de manera unitaria.

En relación a la situación del mercado de segunda mano en 1997 observamos dos diferencias fundamentales. La primera es el descenso de la tasa de oferta, y la segunda, el cambio territorial que experimentan estas tasas.

Mapa 1 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.

La mayor parte de oferta de vivienda usada se concentra en la Zona Central de la Comunidad, hecho que resulta lógico si tenemos en cuenta el peso que esta zona tiene sobre el parque residencial en general. Pero si analizamos el peso que esta oferta tiene sobre el parque de cada una de las zonas entonces nos encontramos con otra cuestión distinta. Efectivamente, si en el año 1997 parecía con toda claridad un modelo en el que las tasas mayores se concentraba en el Territorio Central, y que luego iba descendiendo según nos alejábamos del Centro, en el año 2003 este modelo parece que se ha modificado completamente.

Tabla 3 Tasa de vivienda usada en oferta en las distintas zonas de la Comunidad de Madrid en 1997 y 2003.

Zonas	1997	2003
TERRITORIO CENTRAL	1,7%	0,6%
TERRITORIO METROPOLITANO	1,5%	0,6%
TERRITORIO DE TENSIÓN	1,2%	0,7%
TOTAL COMUNIDAD	1,5%	0,6%

Fuente: Encuesta de oferta de vivienda usada de 1997 y de 2003.

Efectivamente, en el año 2003 el modelo parece seguir pautas completamente distintas ya que encontramos una distribución del mercado de vivienda usada mucho más homogénea, en donde además las mayores proporciones relativas se han trasladado al Territorio de Tensión. Esta distribución podría indicar que estos mercado de vivienda han llegado a un mayor nivel de madurez que se expresaría a partir de la existencia de submercados locales con capacidad de generar oferta para toda la escala de movilidad, y en donde, los procesos de filtrado locales adquirirían un peso mayor sobre el conjunto de hogares que cambian de vivienda dentro de estos municipios.

3. RÉGIMEN DE TENENCIA DE LAS VIVIENDAS USADAS OFERTADAS

La Comunidad de Madrid cuenta con un porcentaje de vivienda en alquiler del 14% sobre el total del parque. Como habíamos visto, es uno de los problemas más importantes que tiene actualmente el mercado inmobiliario, ya que esta tasa tan reducida está dificultando los procesos de emancipación de buena parte de los jóvenes madrileños, y el acceso a la vivienda de otros grupos de población que no pueden acceder al mercado de compra, o que por sus condiciones personales de transitoriedad o frecuente movilidad, no pueden o desean comprar una vivienda. Uno de los grupos que se ven más afectados son los inmigrantes, grupo que ha aumentado enormemente en los últimos años, y que debido a sus escasos recursos económicos y sus condiciones personales demandan básicamente viviendas en alquiler.

En el momento de la encuesta tan sólo había en Madrid 1.738 viviendas ofertadas en alquiler, lo que representa un porcentaje del 12%, inferior al peso que tienen estas viviendas dentro de la estructura residencial de la región. No parece por tanto que la tendencia sea de un aumento si no más bien lo contrario, apareciendo la compra de vivienda como una opción casi única o mayoritaria. La escasez de viviendas en alquiler es especialmente importante si se tiene en cuenta además dos cuestiones fundamentales:

1. Que la proporción del alquiler de los hogares que cada año cambian de vivienda está cercana al 34%.

2. Que apenas se producen viviendas nuevas para este régimen, siendo por tanto el mercado de vivienda usada casi el único capaz de ofrecer este tipo de oferta.

En 1997 esta proporción era algo más elevada, alcanzando el 17% sobre el total de vivienda ofertada de segunda mano. La tendencia a la reducción del alquiler se ha reforzado con el paso de los años. Sin embargo, es fundamental comprender que una gran parte de los nuevos hogares se están constituyendo a través de este submercado, por lo que cabe plantear la hipótesis que la reducción del alquiler es un factor de retraso de la emancipación entre otras cuestiones fundamentales.

El reducido peso del alquiler en el mercado de vivienda usada tiene enorme importancia, ya que está consolidando uno de los rasgos estructurales de la situación residencial de Madrid cuyos efectos son especialmente negativos en un contexto social definido por el bloqueo de la emancipación de los jóvenes y un elevado saldo migratorio, muy por encima del de regiones como París o Londres que han absorbido tradicionalmente buena parte de estos flujos.

3.1 La distribución territorial de las viviendas ofertadas según tenencia

El análisis de la distribución territorial del régimen de tenencia de la vivienda ofertada es muy importante ya que nos ayuda a comprender buena parte de los desequilibrios territoriales a los que se enfrentan los hogares de la región.

Tabla 4 Distribución territorial de la vivienda de segunda mano en oferta en venta y alquiler en la Comunidad de Madrid.

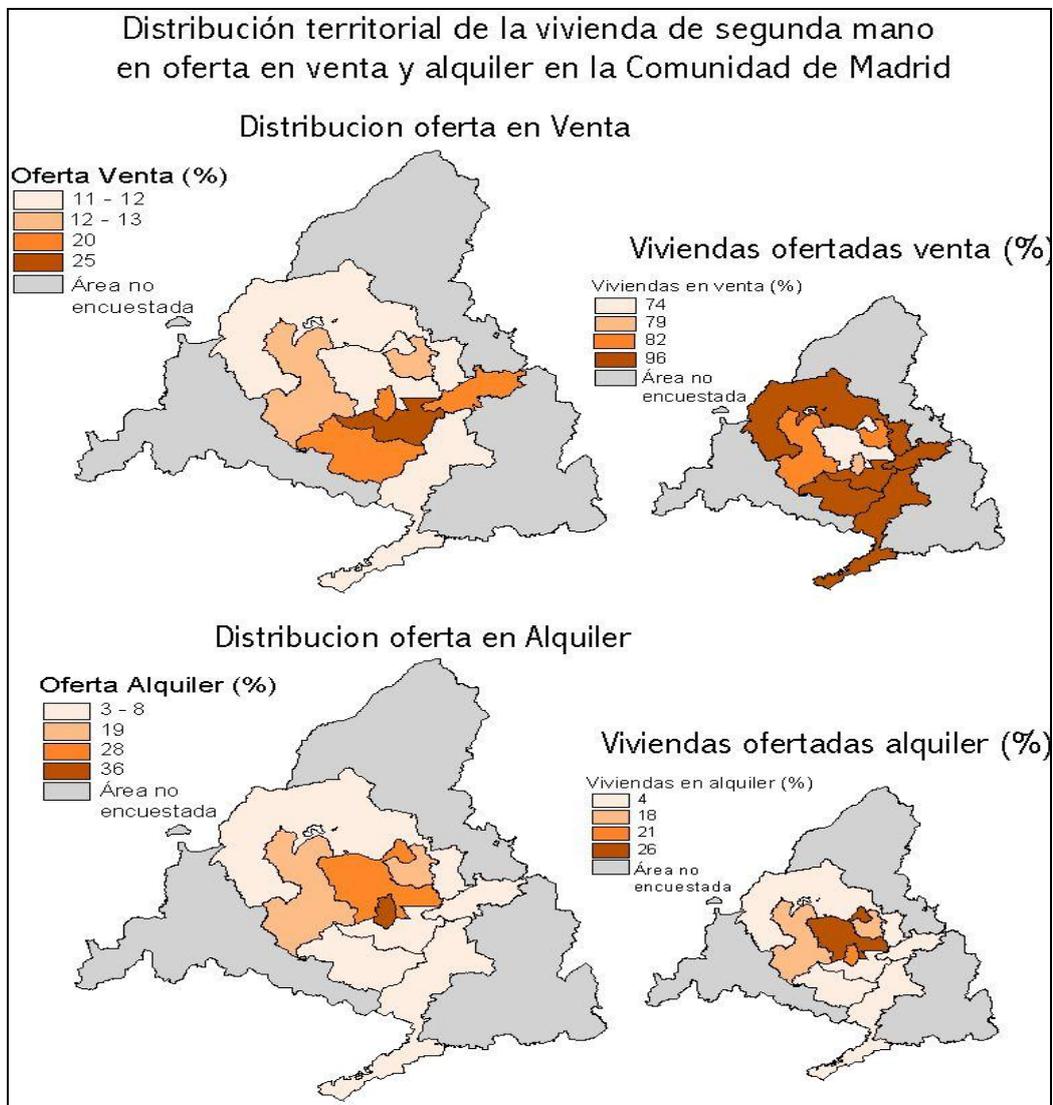
Zonas	Distribución de la oferta en venta	Distribución de la oferta en alquiler	Porcentaje de viviendas ofertadas en venta	Porcentaje de viviendas ofertadas en alquiler	Porcentaje de viviendas ofertadas en ambos regímenes
ALMENDRA CENTRAL	20	36	79	21	0
PERIFERIA NOROESTE	11	28	74	26	0
PERIFERIA SURESTE	25	8	96	4	0
Municipio Madrid	56	72	84	16	0
CORONA NOROESTE	13	19	82	18	1
CORONA SURESTE	20	6	96	4	0
Corona Metropolitana	33	25	90	10	1
ÁREA DE TENSIÓN	11	3	96	4	0
CAM	100	100	87	12	0

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

La mayor parte de la vivienda en alquiler se concentra en la Zona Central de la Comunidad y en la zona Noroeste. Es el Sureste la zona con menor oferta de este tipo de vivienda.

Llama la atención la diferencia en cuanto a la proporción que concentra la capital sobre el total de vivienda ofertada en venta y en alquiler. De hecho, su propia estructura cuenta con una proporción mayor de vivienda en oferta en alquiler que la media de la Comunidad. Pero dentro del municipio nos encontramos con diferencias territoriales que conviene subrayar.

Mapa 2 Distribución de la vivienda de segunda mano en oferta en venta y 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.

La Almendra Central no es el lugar que cuenta con una mayor tasa de alquiler, sino que este lugar lo ocupa la Periferia Noroeste. Estas zonas cuentan con tasas muy superiores a la de la Periferia Sureste, que es inferior incluso que las tasas que tiene la Corona Noroeste metropolitana. La diferencia es enorme, y el resultado es que cuando un hogar demanda vivienda en alquiler le es más fácil encontrarlo en la Zona Noroeste que en la Zona Sureste, bien sea dentro o fuera del municipio de Madrid.

La vivienda que se oferta en alquiler es mucho menor y está mucho más concentrada que la que se oferta en venta, y esto obliga a los grupos que no pueden o no desean acceder a la propiedad de una vivienda a asentarse sobre todo en el Noroeste y en el Centro de la región.

En el caso de los inmigrantes esta cuestión es clave, pues produce la concentración de los mismos en determinados barrios de Madrid, que están viendo como se transforma su paisaje urbano en sus actividades económicas, proliferando los puntos de venta al por mayor, locutorios, centros de comida y restaurantes de diversas nacionalidades...; y en otros niveles como el social, desarrollándose procesos de multiculturalidad con las consecuencias que esto tiene en diversos ámbitos como es la Educación o los Servicios Sociales. También se asientan en zonas más periféricas del Norte y el Oeste cuando el trabajo que desarrollan está vinculado a determinados grupos de población con una condición socioeconómica elevada bien sea a través del servicio doméstico, la jardinería, etc.

Con el paso de los años cabe prever que buena parte de los inmigrantes acaben desarrollando procesos migratorios más estables, que les llevará hacia otras zonas de Madrid en donde demandaran viviendas baratas para vivir. Esto podría llevarles, y de hecho ya les está llevando, a demandar viviendas en barrios o municipios del Sureste donde los precios son más baratos. La falta de oferta de vivienda en alquiler en estas zonas puede tener consecuencias negativas, tanto en el asentamiento de jóvenes que acceden a su primera vivienda, como en las estrategias residenciales de los inmigrantes.

4. CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS USADAS OFERTADAS EN ALQUILER

El precio de la vivienda es uno de los elementos claves que definen el mercado y que determina el acceso de los hogares a la vivienda. Está en relación con otros como son su ubicación en el territorio, la superficie, y las características en general de la vivienda que se oferta. Pero es el precio el que nos va a indicar hasta qué punto los hogares de la Comunidad pueden acceder a la vivienda en alquiler.

El precio medio del alquiler mensual de la vivienda usada en oferta se sitúa en las 183.530 pesetas, o lo que es lo mismo 1.103,04 €. Este precio medio tiene una enorme desviación típica, con lo que es más útil analizar la estructura de precios de la oferta de vivienda en alquiler

En primer lugar, observamos que las viviendas de menos de 601€ (100.000 pesetas), representan menos del 10% del total. Entre los 607€ y los 901€ (101.000 y 150.000 pesetas) encontramos el 43 %. En el siguiente intervalo y hasta los 1.202€ (200.000 pesetas) la proporción es del 20%, y de más de 1.202€, alcanzan el 27%.

En relación con la estructura de precios de 1997 esta se ha modificado enormemente al alza. El 75% de las viviendas ofertadas en alquiler entonces estaban en los intervalos de hasta 601€, entre los 607€ y los 901€ apenas se encontraban el 12%, y de más de ese precio, tan sólo quedaba en torno al 8%. La estructura ha cambiado tanto que se ha invertido. La mayor

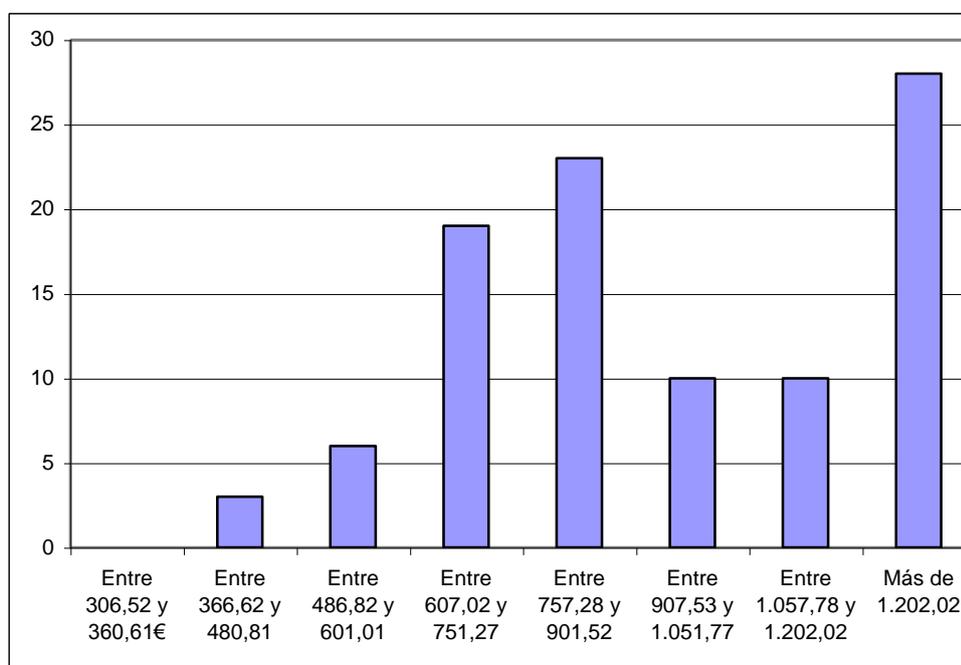
parte de las viviendas se encuentran en la actualidad en los tramos más altos y este hecho, junto con la escasez de viviendas en alquiler, está teniendo consecuencias muy negativas.

Tabla 5 Estructura de los precios de la vivienda ofertada de segunda mano en alquiler.

Precio del Alquiler	Ofertadas en Alquiler	Ofertadas en ambos regímenes	Total
Entre 306 y 360 € (51.000 y 60.000 pts.)	0	0	0
Entre 366 y 480 € (61.000 y 80.000 pts.)	3	0	3
Entre 486 y 601 € (81.000 y 100.000 pts.)	6	0	6
Entre 607 y 751 € (101.000 y 125.000 pts.)	20	0	19
Entre 757 y 901 € (126.000 y 150.000 pts.)	24	12	23
Entre 907 y 1.051 € (151.000 y 175.000 pts.)	10	0	10
Entre 1.057 y 1.202 € (176.000 y 200.000 pts.)	10	23	10
Más de 1.202 € (200.000 pts.)	28	65	28
Total	100	100	100

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

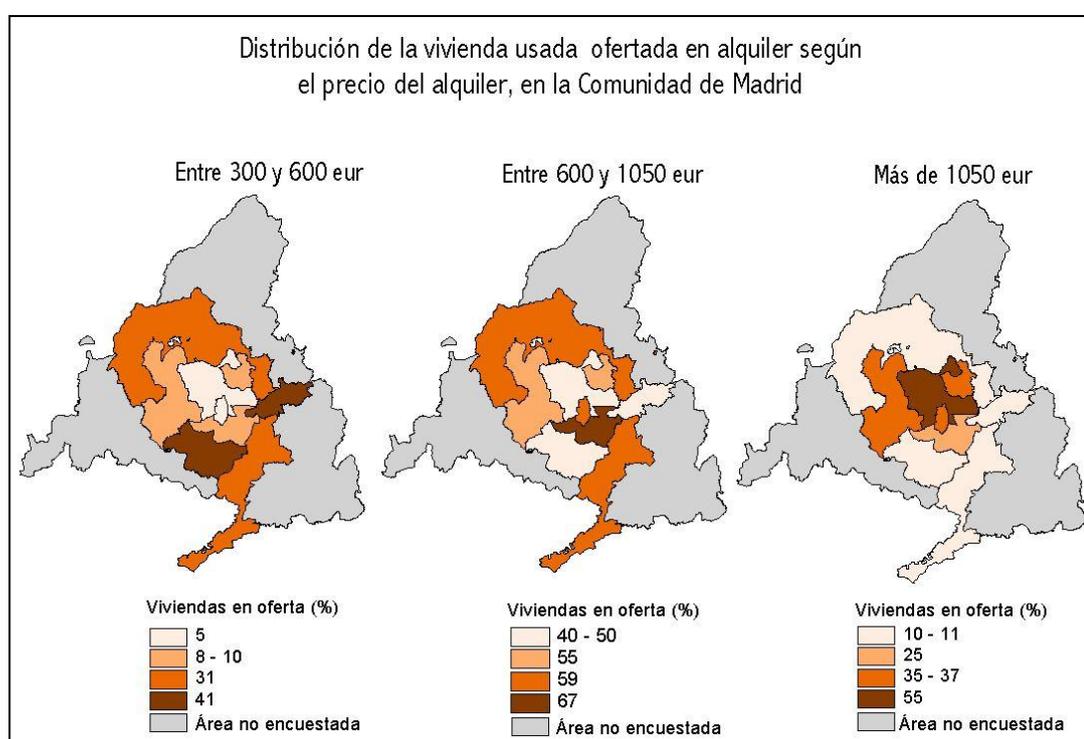
Gráfico 1 Estructura de los precios de la vivienda usada en oferta de alquiler en la Comunidad de Madrid



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

Los precios están muy condicionados por las características de las viviendas. En primer lugar están en relación con la localización de las mismas. La zona con una mayor proporción de viviendas de hasta 601€ o 100.000 pesetas es la Corona Sureste. La zona con menos viviendas en estos tramos es el Municipio de Madrid. Donde abundan más viviendas de estos precios es en la periferia Sureste. La Periferia Noroeste es la que tiene la estructura de precios más cara, seguida de la Almendra Central.

Mapa 3 Distribución de la vivienda ofertada en alquiler según el precio del alquiler en la Comunidad de Madrid por zonas utilizadas en la encuesta, 2003.



En general se observa que en las zonas con tasas mayores de viviendas en oferta en alquiler, los precios son más elevados, con lo que apenas encontramos en la región viviendas de alquiler a precios asequibles, que permitan a los grupos de población que no tienen recursos para comprar una vivienda acceder al mercado inmobiliario para establecerse como hogares independientes.

En muchas ocasiones este desequilibrio conduce a estrategias como las que siguen grupos de inmigrantes que alquilan sus propias viviendas alquiladas a otras personas, o bien concentran todos sus familiares en la misma vivienda. Esta situación se convierte en un auténtico despropósito social que hace que el hacinamiento físico esté volviendo a nuestra sociedad de manera rápida y alarmante. Los precios tan elevados de las viviendas no son

únicamente un indicador de bienestar social, son también causa del desarrollo de numerosos problemas sociales que nacen o se potencian por este tipo de situaciones habitacionales.

La tasa de alquiler ha ido reduciéndose con el paso de los años, los precios han aumentado a ritmo vertiginoso, la distribución territorial de este tipo de vivienda está totalmente concentrada en determinadas zonas, y ante esta situación, parece evidente que las actuaciones por parte de las Administraciones Públicas no han logrado frenar estas tendencias sino todo lo contrario. Hasta hace pocos años apenas se ha tomado conciencia, y medidas en la dirección de potenciar el alquiler público no han tenido casi resultado. Solo se han detectado un 0,6% de vivienda usada en alquiler que sea ofertada bajo algún tipo de protección.

Tabla 6 Distribución de la vivienda usada ofertada en alquiler según su localización territorial y precio de alquiler.

Alquiler Mensual	Almendra	P. Noroeste	P. Sureste	M. Madrid	C. Noroeste	C. Sureste	A. tensión	CAM
Entre 306,52 y 360,61€ (51.000 y 60.000 pts.)	0	0	0	0	1	0	0	0
Entre 366,62 y 480,81€ (61.000 y 80.000 pts.)	2	0	0	1	1	21	14	3
Entre 486,82 y 601,01€ (81.000 y 100.000 pts.)	3	5	8	4	8	20	17	6
Entre 607,02 y 751,27€ (101.000 y 125.000 pts.)	22	13	26	19	18	27	22	19
Entre 757,28 y 901,52€ (126.000 y 150.000 pts.)	26	18	24	23	25	22	31	23
Entre 907,53 y 1.051,77€ (151.000 y 175.000 pts.)	11	9	17	11	12	0	6	10
Entre 1.057,78 y 1.202,02€ (176.000 y 200.000 pts.)	12	14	0	11	9	4	5	10
Más de 1.202,02€ (200.000 pts.)	25	41	25	31	26	6	6	28
Total	100	100	100	100	100	100	100	100

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

Si consideramos los precios medios de alquiler mensual de las viviendas ofertadas, la zona más cara es la Periferia Noroeste seguida de la Almendra Central, la Corona Noroeste y la Periferia Sureste. El Área de Tensión y la Corona Sureste son las zonas más baratas.

4.1 La superficie de las viviendas ofertadas en alquiler

Otro elemento que caracteriza las viviendas que son ofertadas en alquiler es la superficie. Hay algunas diferencias entre las viviendas que son ofertadas para compra y las que son ofertadas en alquiler. Estas últimas tienen una mayor proporción en el tramo de viviendas más pequeñas que las que se ofertan para compra. En los tramos de entre 51 y 120 metros cuadrados sucede lo contrario y a partir de los 120 metros cuadrados vuelve a invertirse, de manera que la proporción es mayor en las viviendas en alquiler que en las viviendas en venta.

A parte de estas diferencias entre unas y otras podemos continuar caracterizando las viviendas que se ofertan en alquiler a partir de la superficie. En general, en la Comunidad de Madrid la mayor proporción de este tipo de viviendas está entre los 51 y los 150 metros cuadrados. De cualquier modo podemos afirmar que nos encontramos ante una oferta muy variada en materia de superficie donde no hay una gran concentración en unos tramos determinados, a pesar de que el 45,6% tiene menos de 90 metros cuadrados.

Tabla 7 Superficie de la vivienda ofertada en alquiler en la Comunidad de Madrid.

Superficie construida	Alquiler
Hasta 50 m ²	11
De 51 a 70 m ²	19
De 71 a 90 m ²	15
De 91 a 120 m ²	17
De 121 a 150 m ²	14
De 151 a 200 m ²	10
De 201 a 250 m ²	3
Más de 250 m ²	9
NS/NC	2
Total	100

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

En cuanto a las diferencias territoriales de la superficie de las viviendas ofertadas en alquiler las zonas con una oferta más diversificada son la Almendra Central, la Corona Noroeste y la Periferia Noroeste. La Zona del Sureste, y en especial la Periferia, es la que tiene una oferta más concentrada en los tramos de entre 50 y 120 metros cuadrados o ligeramente superior en el caso de la Corona.

En la Almendra y en la zona Noroeste la oferta es muy amplia, con algunas diferencias a destacar. En la Zona Central las viviendas ofertadas en alquiler son más pequeñas que en la

zona Noroeste y dentro de esta donde se concentra una mayor proporción de viviendas de gran tamaño es en la Corona Metropolitana.

Si ponemos en relación los precios de las viviendas con la superficie de las mismas podemos entender mejor las diferencias entre unos territorios y otros. En el caso de la Almendra Central los precios son muy elevados mientras que buena parte de las viviendas tiene una superficie inferior a los 70 metros cuadrados. En esta zona las viviendas que se ofertan son en proporción más caras que las que se ofertan en la Periferia o en la Corona Noroeste donde hay una mayor proporción de viviendas en los tramos de superficie más elevados.

Así, con precios muy similares, en la Zona Central se pueden alquilar viviendas más pequeñas que en la zona Noroeste. El volumen mayor de la oferta en alquiler en la Almendra se compone de viviendas de entre 51 y 70 metros cuadrados con unos precios que oscilan entre las 126.000 y las 150.000 pesetas al mes. En la periferia Noroeste las viviendas del mismo tamaño, en su mayor parte, adquieren precios que oscilan entre las 101.000 y las 125.000 pesetas al mes. Por el contrario, por este mismo precio en la Almendra las viviendas que encontramos no alcanzan los 50 metros cuadrados. Más se abaratan si nos alejamos hacia la Corona donde la mayor parte de viviendas entre las 126.000 y las 150.000 pesetas mensuales tiene una superficie de entre 91 y 120 metros cuadrados.

Tabla 8 Superficie de las viviendas ofertadas en alquiler en las distintas zonas de la Comunidad de Madrid.

SUPERFICIE	Almendra	Periferia Noroeste	Periferia Sureste	Corona Sureste	Corona Noroeste	Área de Tensión
Hasta 50 m ²	19	10	--	--	7	--
De 51 a 70 m ²	27	19	19	11	10	18
De 71 a 90 m ²	15	13	19	33	12	12
De 91 a 120 m ²	10	13	54	28	17	25
De 121 a 150 m ²	11	16	--	18	20	15
De 151 a 200 m ²	13	13	--	6	8	18
De 201 a 250 m ²	1	2	--	--	6	12
Más de 250 m ²	2	14	--	4	18	--
NS/NC	2	--	10	--	1	--
TOTAL	100	100	100	100	100	100

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

En la zona Sureste, donde el alquiler es más bajo, vemos algunas diferencias en el tipo de oferta de la periferia con respecto al de la Corona. El alquiler es más caro en el primer caso que en el segundo, a la vez que las viviendas son más pequeñas. Y entre ambas periferias, por poner un ejemplo, entre 126.000 y 150.000 pesetas mensuales la mayor parte de las viviendas en el sureste tienen una superficie entre 91 y 120 metros cuadrados y en el noroeste de entre 71 y 90 metros cuadrados.

4.2 Las viviendas en alquiler según el número de dormitorios

Respecto al número de dormitorios de las viviendas en oferta hay que señalar que hay una mayor variedad en las que se ofertan en alquiler que en las que se ofertan para compra. La mitad de las viviendas que se ofertan en venta tienen tres dormitorios, mientras que en las viviendas en alquiler los porcentajes están mucho más repartidos. Esto mismo sucedía con la superficie, y parece que va en consonancia con las características propias de las viviendas en alquiler, que cumplen la función de alojar a hogares en un momento del ciclo familiar distinto de los que acceden a las viviendas a través de la compra.

En primer lugar es fácil suponer que la mayor parte de los hogares unipersonales, bien sean hogares de jóvenes en proceso de emancipación, adultos que buscan una vivienda como consecuencia de una reestructuración familiar, jubilados, etc., demandan viviendas en alquiler, y que es probable que demanden viviendas de uno o dos dormitorios.

Tabla 9 Número de dormitorios de las viviendas ofertadas en alquiler en la Comunidad de Madrid, 2003.

Número de dormitorios	Alquiler
Uno	19
Dos	27
Tres	26
Cuatro	20
Cinco	5
Seis o más	3
NS/NC	0
Total	100

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

Por otro lado parece que la consolidación del proyecto familiar va ligado a procesos de compra de vivienda de manera que buena parte de las parejas cuando se consolidan y deciden tener hijos en general lo hacen con la intención de establecerse, al menos a medio plazo, en un

lugar determinado y suelen comenzar proyectos de compra de vivienda. En ese momento buscan viviendas con algún dormitorio por la posibilidad de tener hijos. Pero la reducción del tamaño familiar lleva a que tampoco demanden viviendas de muchos dormitorios. Sin embargo, en régimen de alquiler es más frecuente encontrar hogares plurinucleares, de estudiantes que comparten piso, de inmigrantes o simplemente de aquellos que no pueden hacer frente a los costes de una vivienda más pequeña y que en proporción resulta más cara e inaccesible.

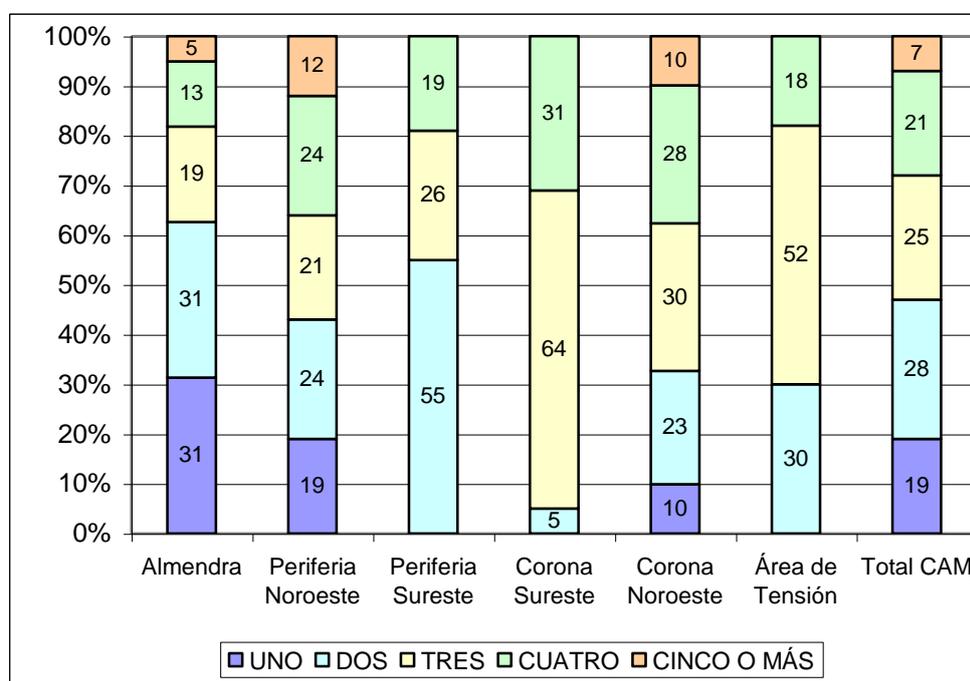
De cualquier modo existen diferencias territoriales que conviene señalar. La Almendra Central es una zona donde predomina la oferta de viviendas en alquiler de pocos dormitorios. Como consecuencia, el tipo de demanda que puede resolver sus necesidades residenciales en esta zona es, básicamente, la que proviene de hogares unipersonales o de pocas personas en general, y en el caso de los hogares plurinucleares o de más miembros, en muchos casos se ven obligados a establecerse en estas viviendas en condiciones de hacinamiento o compartiendo la vivienda.

En la Periferia Noroeste hay una mayor proporción de viviendas con más dormitorios, lo que parece que actúa como un factor de atracción para hogares con estructuras familiares tradicionales formadas por un matrimonio con hijos. Los precios son también elevados en esta zona pero algo inferiores en relación con el tamaño.

En la zona del Sureste la oferta está muy concentrada en viviendas de entre dos y cuatro dormitorios, pero mientras en la Periferia predominan las de dos dormitorios en la Corona la mayoría tienen entre tres y cuatro dormitorios. Así, podría producir que los hogares a medida que se van consolidando y aumentando el número de miembros vayan trasladándose a viviendas de la Corona por un alquiler similar al que se paga en la Periferia por viviendas menores.

La Corona Noroeste es la que cuenta con una mayor proporción de viviendas ofertadas en alquiler de más de tres dormitorios. Esta estructura de la oferta parece coincidir con la estructura propia del parque residencial que veníamos analizando, donde las viviendas son mayores a medida que nos alejamos del centro de la región y los precios se abaratan en relación a la superficie de las mismas. Todos estos elementos son a la vez causa y consecuencia de los procesos de descentralización de los hogares madrileños que con el paso del tiempo y a medida que se van consolidando van demandando viviendas en zonas más alejadas en busca de una mejora en la calidad residencial.

Gráfico 2 Número de dormitorios de las viviendas ofertadas en alquiler en las distintas zonas de la Comunidad de Madrid.



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

4.3 La oferta de viviendas ofertadas en alquiler según el número de baños

Otra característica de las viviendas ofertadas es el número de baños y aseos que tienen. Si bien todas las viviendas deben contar con al menos un baño, el hecho de que haya más de uno, y algún aseo, se podría considerar un avance hacia un mayor nivel de comodidad vinculada con un nivel socioeconómico más elevado y con una mayor disponibilidad de espacio en la vivienda. Siguiendo esta línea explicativa podríamos presuponer que el tipo de vivienda que se oferta para alquiler está mejor dotada que las viviendas que se ofertan para venta. Esto parece entrar en contradicción con el supuesto de que los hogares que compran una vivienda tienen mayor capacidad adquisitiva que los que están en régimen de alquiler. Sin embargo, tenemos que tener en cuenta que hay una parte de los demandantes de vivienda en alquiler que tienen rentas elevadas y es su situación personal la que les lleva a demandar este régimen.

También podría tener relación con el hecho de que las viviendas en alquiler de más dormitorios en muchos casos son demandadas por hogares plurinucleares, en cuyo caso la existencia de más de un baño vuelve más cómoda la convivencia, demandando estructuras que permitan algo más de independencia entre los que la habitan. Pero no podemos aventurarnos a presumir que los propietarios de las viviendas que las ofertan tengan en cuenta estos elementos y reestructuren sus viviendas de cara a satisfacer las necesidades de los demandantes.

De cualquier modo, la realidad es que en las viviendas en venta hay una mayor proporción que cuentan con un único baño que en las que se alquilan, y esto se reproduce incluso en el caso de las viviendas de varios dormitorios. Por poner un ejemplo, en las viviendas de tres dormitorios en venta el 66% cuenta con un baño y en las viviendas en alquiler con el mismo número de dormitorios tan sólo el 22%.

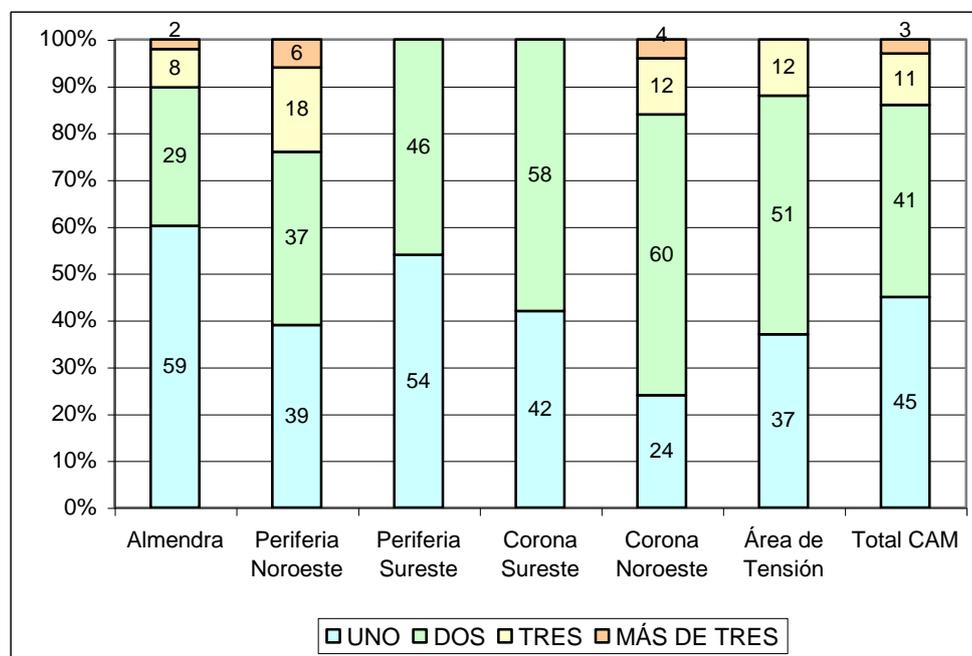
Tabla 10 Número de baños y aseos de las viviendas ofertadas en alquiler en la Comunidad de Madrid, 2003.

Número de Baños y Aseos	Alquiler
Sin aseo y con un baño	34
Sin aseo y con dos baños	33
Sin aseo y con tres baños	8
Sin aseo y con más de tres baños	3
Con aseo y con un baño	10
Con aseo y con dos baños	8
Con aseo y con tres baños	2
Con aseo y con más de tres baños	1
NS/NC	1
Total	100

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

Territorialmente las diferencias que existen siguen la lógica del modelo residencial que venimos describiendo para cada una de las zonas. En la Almendra Central donde predominan las casas pequeñas y con pocos dormitorios, casi un 60% de las viviendas tiene un solo baño. En el Noroeste aumenta la proporción de viviendas con más de un baño y en el Sureste tan solo se han localizado viviendas en oferta de alquiler de uno o dos baños con tasas similares con la diferencia de que, lógicamente, hay una mayor proporción de viviendas con dos baños en la Corona que en la Periferia.

Gráfico 3 Número de baños en las viviendas ofertadas en alquiler en las distintas zonas de la Comunidad de Madrid.



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

4.4 Las tipologías constructivas

Más allá de las características en la distribución interna de las viviendas, existen diferencias en las tipologías que se ofertan en un régimen u otro. En general los unifamiliares se ofertan más para su venta que para alquiler. Sin embargo, aunque en volumen sea muy superior, debido básicamente a que en general hay mucha mayor oferta de vivienda para venta que para alquiler, proporcionalmente a cada tipo de oferta, en el caso de los unifamiliares adosados, estos tienen un mayor peso sobre las viviendas que se ofertan en alquiler que sobre las que se ofertan en venta. La diferencia no es muy grande, pero suficiente como para afirmar que existe un mercado de alquiler de unifamiliares adosados.

En ambos regímenes la mayor oferta está en los pisos en manzana cerrada, y en el caso del alquiler, le sigue los pisos en urbanización y los pisos en bloque. En este régimen lo que menos se oferta son dúplex en cualquiera de sus modalidades, aunque esto es más bien debido a que es la tipología que menos abunda en general. Así, podemos concluir que el alquiler está dirigido fundamentalmente a los pisos y algo de unifamiliares donde predomina la tipología de adosado.

Tabla 11 Tipología edificatoria de las viviendas ofertadas en régimen de alquiler en la Comunidad de Madrid.

Tipo de Vivienda	Alquiler
Unifamiliar aislado en urbanización	3
Unifamiliar adosado en urbanización	9
Piso dúplex en un bloque aislado	--
Piso normal en un bloque aislado	14
Piso dúplex en urbanización	3
Piso normal en urbanización	27
Piso dúplex en manzana cerrada	1
Piso normal en manzana cerrada	44
Total	100

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

Estos adosados se concentran fundamentalmente en la zona Noroeste, en la Periferia y la Corona por este orden. En el Área de Tensión y en la Corona Sureste también se puede encontrar algunos. Unifamiliares aislados, en cambio, sólo se han localizado en la Corona y en la Periferia Noroeste.

Tabla 12 Tipo de vivienda en oferta de alquiler en cada una de las zonas de la Comunidad de Madrid en 2003.

Zonas	Almendra	P. Noroeste	P. Sureste	C. Sureste	C. Noroeste	Área de Tensión	Total
Unifamiliar aislado en urbanización	0	5	0	0	9	0	3
Unifamiliar adosado en urbanización	0	13	0	10	16	45	8
Piso normal en bloque aislado	15	6	36	51	4	0	14
Piso dúplex en urbanización	0	6	0	0	4	25	3
Piso normal en urbanización	7	36	18	18	58	12	27
Piso dúplex en manzana cerrada	0	3	0	0	1	0	1
Piso normal en manzana cerrada	78	31	46	20	9	18	44
Recuento	100	100	100	100	100	100	100

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

La oferta de alquiler de pisos normales en manzana cerrada, que es la que más abunda, se encuentra sobre todo en la Almendra Central, seguida de la Periferia Norte y de la Periferia Sur. La oferta de pisos normales en urbanización se concentra más en la zona Noroeste en general, mientras que la de piso en bloque aislado se concentra en la Almendra seguida de la Periferia Sureste.

4.5 La vivienda en alquiler según el año de construcción

Otra de las diferencias que encontramos entre las viviendas que se ofertan para venta o para alquiler es el estado del edificio. Las viviendas que se ofertan para alquiler están en buen estado, mientras que dentro de las que se ofertan para venta se encuentran algunas en mal estado o necesitan algún tipo de reforma. De hecho, las viviendas que se ofertan en alquiler son más recientes que las que se ofertan para venta.

Tabla 13 Año de construcción de las viviendas ofertadas en alquiler en las distintas zonas de la Comunidad de Madrid.

Año de construcción	Almendra	P. Noroeste	P. Sureste	Corona Sureste	Corona Noroeste	Área de Tensión	Total Comunidad
Antes de 1910	1	0	0	0	0	0	0
de 1911 a 1940	2	0	0	0	0	0	1
de 1941 a 1960	11	0	0	0	0	0	4
de 1961 a 1970	5	6	9	0	0	0	4
de 1971 a 1980	25	20	26	15	7	0	19
de 1981 a 1990	6	20	0	34	21	0	14
de 1991 a 1995	3	9	0	0	16	15	7
de 1996 a 2000	5	10	27	27	28	12	14
de 2001 en adelante	5	27	38	13	28	72	20
NS/NC	37	8	0	11	1	0	17
Total	100	100	100	100	100	100	100

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

Las viviendas más antiguas en alquiler se localizan en el Centro. Con fecha de construcción hasta 1960 sólo se han localizado viviendas en la Almendra Central. Por otro lado, la zona Sureste tiene una estructura de viviendas en oferta más antiguas que la zona Noroeste. Y a medida que nos alejamos del Centro estas viviendas son más recientes de

manera que el Área de Tensión es la que cuenta con una oferta de viviendas más recientes en alquiler.

4.6 Las instalaciones

Dentro de la oferta de vivienda usada es la que está destinada al alquiler la que cuenta con mejores instalaciones. En primer lugar hay una mayor proporción de viviendas en venta que no tienen calefacción. De las ofertadas en alquiler únicamente un 4% no tiene calefacción y un 2% únicamente cuenta con elementos independientes como pueden ser los radiadores eléctricos. La mayor parte de estas viviendas cuentan con calefacción central, un 63% con calefacción central individual y un 30% compartida.

Tabla 14 Distribución territorial de las viviendas ofertadas en alquiler según tengan o no calefacción.

Zonas	No tiene	Sólo elementos independientes (radiador elect.)	Central individual	Central compartida	NS/NC	Total
Almendra	34	100	19	65	72	36
Periferia Noroeste	0	0	35	25	0	29
Periferia Sureste	40	0	9	2	0	8
Corona Sureste	26	0	6	2	28	6
Corona Noroeste	0	0	29	6	0	20
Área de Tensión	0	0	2	0	0	2
Total	100	100	100	100	100	100

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

Las viviendas ofertadas en alquiler sin calefacción se localizan en el Centro y en la zona del Sureste. Son pocas las que se ofertan con elementos independientes y además se encuentran todas en la Almendra Central. Con calefacción central individual se localizan sobre todo en la zona del Noroeste y llama la atención la escasa proporción que se encuentran en la Almendra teniendo en cuenta que es en esta zona donde se concentra la mayor parte de vivienda en oferta de alquiler. Así, en todas las zonas excepto en la Almendra Central, lo más común es que las viviendas tengan calefacción central individual. En esta zona por el contrario predominan las viviendas con calefacción central compartida.

El tipo de combustible que se utiliza en mayor medida en la Comunidad en las viviendas ofertadas para alquiler es el gas natural. Sin embargo, existen diferencias entre las distintas zonas. En la Almendra Central hay una proporción más elevada de la media de

viviendas que utilizan el carbón o los acondicionadores o el hilo radiante. En la zona sureste todas las viviendas utilizan gas natural. En la periferia Noroeste el fuel-oil o el gas-oil están más extendidos que en el resto del territorio, y en su corona los tipos de combustible que alcanzan proporciones mayores que en la media de la Comunidad son los acumuladores y el butano o propano. Pero donde realmente este último combustible adquiere un mayor protagonismo es en el área de tensión.

Tabla 15 Tipo de Calefacción de las viviendas ofertadas en alquiler en las distintas zonas de la Comunidad de Madrid, 2003.

Tipo de Calefacción	Almendra	P. Noroeste	P. Sureste	C. Sureste	C. Noroeste	Área de Tensión	Total Cam
Gas natural	59	67	100	100	69	51	68
Butano o propano	--	--	--	--	8	50	3
Fuel-oil o Gas-oil	14	24	--	--	13	--	15
Carbón	7	--	--	--	--	--	2
Hilo radiante	5	3	--	--	4	--	3
Acumuladores (tarifa nocturna)	--	--	--	--	4	--	1
Acondicionadores (fancoils o splits de calor/frío)	9	6	--	--	--	--	5
Otros	--	--	--	--	1	--	0
Ns/Nc	7	--	--	--	1	--	3
Total	100	100	100	100	100	100	100

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

Otro elemento que es indicativo de un mejor equipamiento de las viviendas usadas ofertadas en alquiler que en venta, es que proporcionalmente cuentan con más dependencias secundarias. En todas ellas (trastero, garaje cubierto, office y despacho o biblioteca) es mayor la tasa de viviendas en alquiler que dispone de ellas, y en el caso del garaje cubierto la diferencia es bastante elevada, por encima de veinte puntos porcentuales.

Hay una menor proporción de viviendas en oferta en alquiler en la Almendra y en la zona Sureste con dependencias secundarias que en la zona Noroeste y el Área de Tensión con algunos matices. El trastero es más común en el Área de Tensión seguido de la Corona Noroeste, la Periferia Sureste y la Periferia Noroeste. Lo mismo sucede con el garaje cubierto, con la salvedad de que la proporción es algo mayor en la Corona Noroeste que en el Área de Tensión, y en la Periferia Noroeste que en la Sureste. El Office también es más común del

Área de Tensión y la Corona y Periferia Noroeste. Con el despacho o biblioteca, en cambio, hay algunas diferencias. En el Área de Tensión y la zona Sureste no se han localizado viviendas que dispongan de este tipo de dependencia y son la Corona Noroeste seguida de la Almendra donde hay unas tasas por encima de la media de viviendas en alquiler que sí que la tienen.

Tabla 16 Disponibilidad de dependencias secundarias en las viviendas ofertadas en alquiler en la Comunidad de Madrid, 2003.

Dependencias Secundarias	Alquiler	Total
Trastero: Si	35	33
No	63	65
Ns/Nc	3	2
Garaje cubierto: Si	59	40
No	40	60
Ns/Nc	1	1
Office: Si	10	10
No	85	88
Ns/Nc	5	2
Despacho o biblioteca: Si	7	5
No	89	93
Ns/Nc	4	2

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

Tabla 17 Porcentaje de viviendas ofertadas en alquiler que cuentan con dependencias secundarias en cada una de las zonas de la Comunidad de Madrid, 2003.

Zonas	Tiene Trastero	Tiene Garaje Cubierto	Tiene Office	Tiene despacho o biblioteca
Almendra	11	29	5	6
Periferia Noroeste	44	79	17	6
Periferia Sureste	47	74	0	0
Corona Sureste	30	37	6	0
Corona Noroeste	60	84	17	12
Área de Tensión	67	82	28	0
Total Comunidad	35	59	11	6

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

Tabla 18 Disponibilidad de equipamientos de ocio en las viviendas ofertadas en alquiler de la Comunidad de Madrid, 2003.

Equipamientos de Ocio	Alquiler	Total
Zonas verdes: No	50	60
Común	42	27
Privado	6	11
NS/NC	3	1
Lugar de juego para niños: No	66	74
Común	27	20
Privado	3	4
NS/NC	4	3
Piscina descubierta: No	59	72
Común	35	21
Privado	3	5
NS/NC	3	2
Piscina cubierta: No	92	97
Común	2	1
NS/NC	5	3
Instalaciones deportivas descubiertas: No	79	86
Común	16	10
Privado	--	1
NS/NC	5	3
Instalaciones deportivas cubiertas: No	89	95
Común	6	2
Privado	0	0
NS/NC	5	3
Local para actividades culturales o sociales:		
No	91	95
Común	4	3
Privado	--	0
NS/NC	5	3

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

Tabla 19 Equipamientos de ocio de las viviendas ofertadas en alquiler en las distintas zonas de la Comunidad de Madrid, 2003.

Zonas verdes	Almendra	P. Noroeste	P. Sureste	C. Sureste	C. Noroeste	Área de Tensión	total
NO	83	19	54	60	27	72	50
Común	10	72	46	36	58	0	41
Privado	2	6	0	4	13	28	6
NS/NC	5	3	0	0	1	0	3
Recuento	100	100	100	100	100	100	100
Lugar de juego para niños							
NO	88	45	81	71	44	100	66
Común	5	45	19	29	48	0	27
Privado	2	4	0	0	7	0	3
NS/NC	5	6	0	0	1	0	4
Recuento	100	100	100	100	100	100	100
Piscina descubierta							
NO	92	36	54	71	27	88	59
Común	3	60	46	23	61	12	35
Privado	0	4	0	0	11	0	3
NS/NC	5	0	0	6	1	0	3
Recuento	100	100	100	100	100	100	100
Piscina cubierta							
NO	91	86	100	100	97	100	92
Común	4	4	0	0	0	0	2
NS/NC	5	10	0	0	4	0	6
Recuento	100	100	100	100	100	100	100
Instalaciones deportivas descubiertas							
NO	91	65	82	89	69	100	79
Común	4	29	0	11	30	0	16
NS/NC	5	6	19	0	1	0	5
Recuento	100	100	100	100	100	100	100
Instalaciones deportivas cubierta							
NO	91	82	91	100	91	100	89
Común	4	12	0	0	7	0	6
Privado	0	0	0	0	1	0	0
NS/NC	5	6	10	0	1	0	5
Recuento	100	100	100	100	100	100	100
Local para actividades culturales o sociales							
NO	91	90	100	100	82	100	91
Común	4	2	0	0	12	0	4
NS/NC	5	8	0	0	6	0	5
Recuento	100	100	100	100	100	100	100

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

En cuanto a los equipamientos de ocio de que disponen las viviendas usadas en oferta, en general están mejor dotadas las viviendas ofertadas para alquiler. Hay una tasa mayor de

viviendas que no disponen de estos equipamientos en las que se ofertan para venta. Debemos matizar, sin embargo, que los equipamientos de las viviendas que se ofertan para alquiler en líneas generales son compartidos por toda la comunidad de vecinos, en definitiva, son de uso común. En el caso de las viviendas en venta también hay más viviendas con equipamientos comunitarios que privados, pero la tasa de las que disponen de equipamientos privados es mayor que en el caso de las que se ofertan en alquiler. Este hecho resulta lógico si tenemos en cuenta que la disponibilidad de estos equipamientos de manera privada en general requiere que la vivienda sea unifamiliar y en muchos casos aislados, que como habíamos visto, se ofertan en mayor medida en venta que en alquiler.

Más allá de las diferencias entre los regímenes de tenencia existen marcadas diferencias en la disponibilidad de equipamientos de ocio entre las distintas zonas de la región. Podemos observar estas discrepancias al comparar los equipamientos en el caso de la vivienda en alquiler.

Hay una clara distancia entre los equipamientos de las viviendas del Noroeste y el resto. Esta zona, donde la tasa de unifamiliares y de viviendas en urbanizaciones es más elevada que en el resto de territorios, es en donde se ofertan viviendas para alquiler mejor equipadas en cuanto a zonas verdes, lugares de juegos para niños, piscinas, instalaciones deportivas y locales para actividades sociales o culturales se refiere.

Además son las únicas zonas donde la tasa de viviendas ofertadas en alquiler dotadas de equipamientos para ocio privados está por encima de la media de la Comunidad. En el resto de las zonas apenas hay viviendas con este tipo de dotaciones privadas, más bien, de existir, es a nivel comunitario.

Las viviendas ofertadas en alquiler de la zona Sureste están mejor equipadas en cuanto a zonas verdes, lugar de juegos para niños, piscinas descubiertas e instalaciones deportivas descubiertas que las de la Almendra, seguramente por la sencilla razón de que a medida que nos acercamos al centro hay una mayor escasez de suelo y los precios son mucho más elevados de manera que los costes para equipar a las viviendas con este tipo de dotaciones son mucho mayores. También, habría que tener en cuenta que en esta zona predominan viviendas antiguas construidas en otros momentos históricos donde prevalecían otros estándares urbanísticos distintos a los que se están utilizando en la actualidad. Sin embargo, la zona Sureste no cuenta apenas con este tipo de equipamiento a nivel privado mientras que en la Almendra existe un tipo de vivienda de lujo que sí dispone de ellos.

Respecto a la piscina cubierta, las instalaciones deportivas cubiertas y los locales para actividades culturales o sociales, es la Almendra la que tiene mayor proporción de viviendas en oferta de alquiler que a nivel de comunidad puede hacer uso de ellas.

No hay diferencias significativas en cuanto a la situación de la vivienda en el edificio según el régimen de tenencia en que sea ofertada la misma. En general algo más de la mitad de las viviendas que son ofertadas en nuestra región tienen todas o la mayor parte de las habitaciones que dan a la calle, seguidas de las que tienen unas que dan a la calle y otras a un tragaluz o un patio interior.

Tabla 20 Situación de las viviendas ofertadas en general y en alquiler en el bloque o edificio en que se encuentran.

Situación de la Vivienda	Alquiler	Total
Todas o la mayor parte dan a la calle	55	54
Todas o la mayor parte dan a un jardín	12	13
Todas o la mayor parte dan a un tragaluz o patio interior	8	7
A la calle y otras a jardín o zona verde	11	10
A la calle y otras a tragaluz o patio interior	11	14
A jardín o zona verde y otras a tragaluz o patio interior	1	1
Otras situaciones (especificar)	2	1
NC/NS	1	1
Total	100	100

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

Territorialmente existen algunos matices como que en la Almendra hay una mayor proporción de viviendas con todas o la mayor parte de las habitaciones que dan a un patio interior o tragaluz que en el resto de las zonas siendo el segundo tipo de vivienda más común de su zona. En la Corona Noroeste y en el Área de Tensión es muy importante el peso de las viviendas que dan a un jardín o zona verde y en la Periferia Noroeste las que tiene parte de las habitaciones a la calle y parte a una zona ajardinada. En la Periferia Sureste no se han localizado, en cambio, viviendas con habitaciones que den a una zona verde y por el contrario aumenta bastante el peso de las que dan a la calle.

Tabla 21 Situación de la vivienda en el edificio o bloque en cada una de las zonas de la Comunidad de Madrid, 2003.

Situación de la Vivienda	Almendra	Periferia Noroeste	Periferia Sureste	C. Sureste	C. Noroeste	Área de Tensión
Todas o la mayor parte dan a la calle	54	60	74	49	43	55
Todas o la mayor parte dan a un jardín	3	11	0	12	34	28
Todas o la mayor parte a un tragaluz o patio interior	18	0	9	0	2	0
A la calle y otras a jardín o zona verde	0	25	0	11	13	0
A la calle y otras a tragaluz o patio interior	16	4	17	28	6	18
A zona verde o jardín y otras a tragaluz o patio interior	2	0	0	0	1	0
Otras situaciones (especificar)	4	0	0	0	0	0
NC/NS	4	0	0	0	0	0
Total	100	100	100	100	100	100

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

Al igual que sucede con otro tipo de equipamientos, hay una mayor proporción de viviendas usadas ofertadas en alquiler con ascensor que ofertadas en venta.

Tabla 22 Disponibilidad de ascensor en las viviendas usadas en oferta en general y en alquiler en la Comunidad de Madrid, 2003.

Ascensor	Alquiler	Total
Si	78	50
No	15	46
Ns/Nc	7	4
Total	100	100

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

La periferia Sureste es la que tiene una tasa mayor de viviendas en alquiler con ascensor, seguida de la Almendra Central y la Periferia Noroeste. En toda el Área Central de la Comunidad las viviendas tienen mayor altura que en la Corona, lo que explica en parte que haya más bloques con ascensor.

Tabla 23 Disponibilidad de ascensor de las viviendas ofertadas en alquiler en las distintas zonas de la Comunidad de Madrid, 2003.

Zonas	Si	No	Ns/Nc	Total
Almendra	86	8	6	100
Periferia Noroeste	85	0	15	100
Periferia Sureste	91	9	0	100
Corona Sureste	64	30	6	100
Corona Noroeste	59	39	2	100
Área de Tensión	37	63	0	100
Total	79	14	7	100

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

Existen diferentes vías o mecanismos a través de los cuales se desarrolla el mercado inmobiliario. Cada uno de los tipos de mercado, bien sea vivienda nueva o usada o en venta o alquiler siguen procesos que, aunque en algunos casos coinciden, en otros se diferencian por las propias características que los definen.

Tabla 24 Entidad que oferta la vivienda usada en general y en alquiler en la Comunidad de Madrid, 2003.

Entidad	Alquiler	Total
El propietario directamente	48	32
Agencia inmobiliaria	47	66
Intermediario privado	4	2
Entidad u organismo público	0	0
Otras situaciones	1	0
Total	100	100

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

La venta de una vivienda es un proceso mucho más complejo que el alquiler de la misma y esto va a introducir algunas diferencias en el desarrollo de ambos.

En primer lugar el tipo de entidad predominante que oferta vivienda usada en venta es la agencia inmobiliaria. En el caso del alquiler es más frecuente que sea el propietario quien la oferte directamente.

Por tanto, respecto a la persona que transmite la información de la oferta, el más común es el vendedor o agente inmobiliario. Pero en el caso del alquiler también es muy común que sea el propietario o titular de la vivienda.

Tabla 25 Persona que transmite la información de la oferta de viviendas usadas en general y las que son ofertadas en alquiler en la Comunidad de Madrid, 2003.

Persona que transmite información	Alquiler	Total
Propietario o titular de la vivienda	43	30
Inquilino u ocupante (no propietario)	--	1
Vendedor o agente inmobiliario	47	66
Otros no vinculados con la propiedad	8	3
Otras situaciones	1	1
Total	100	100

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

Los tiempos que permanecen las viviendas en oferta también son distintos. La vivienda en alquiler tarda menos en general en salir del mercado por varias razones, como el hecho de que la elección de una vivienda para alquilar es más sencilla y que hay escasez de oferta de este tipo de viviendas.

Tabla 26 Tiempo que lleva en oferta la vivienda en alquiler y usada en general en la Comunidad de Madrid.

Tiempo	Alquiler	Total
Menos de 1 mes	60	56
Entre 1 y 2 meses	16	22
Entre 3 y 6 meses	12	15
Entre 6 y 9 meses	2	1
Entre 9 meses y 1 año	0	0
Más de 1 año	1	0
NS/NC	10	7
Total	100	100

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

En cualquier caso, según los resultados de la encuesta las viviendas suelen ser adquiridas o alquiladas en periodos de tiempo muy cortos. Esto tiene relación con el hecho de que en la actualidad hay una fuerte demanda. En el caso del alquiler los flujos de inmigración y la emancipación de jóvenes son una fuente muy numerosa de demandantes de viviendas de este tipo.

Otro fenómeno que puede estar vinculado con la actual coyuntura del mercado es la reducción de la tasa de viviendas ofertadas usadas que se encuentran desocupadas en el momento en que salen al mercado. En 1997, el 72% de las viviendas usadas ofertadas estaban desocupadas. Esta tasa ha descendido hasta el 58%. Es difícil encontrar la explicación a este fenómeno, aunque podemos pensar que una situación de fuerte producción de vivienda nueva, que se están vendiendo en muchos casos antes de ser terminadas, nos lleve a que mucha gente compre una vivienda nueva y ponga en venta en la que está viviendo en ese momento.

En el caso del alquiler la situación es bien distinta. El 92% está desocupado en el momento que se oferta. Estas viviendas en general se ofertan tras el abandono de la misma por los anteriores inquilinos, por tanto parece evidente la explicación de estas diferencias.

Tabla 27 Tipo de Ocupación de las viviendas usadas en el momento en que salen al mercado en régimen de alquiler y el total de las ofertadas en la Comunidad de Madrid, 2003.

Tipo de Ocupación	Alquiler	Total
Desocupada	92	58
Ocupada como vivienda permanente	5	40
Ocupada como vivienda secundaria	1	1
Alquilada como vivienda permanente	2	0
Alquilada como vivienda secundaria	1	0
Alquila para uso no residencial	0	0
Otras formas de ocupación	0	0
Total	100	100

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

5. CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS USADAS OFERTADAS EN PROPIEDAD

Como habíamos visto, la proporción de viviendas en venta sobre el total de viviendas usadas en oferta ha aumentado desde 1997, pasando de representar el 82% al 88%. Por tanto este modo de acceso a la vivienda se va consolidando como un modelo, especialmente en zonas como el Área de Tensión y la Periferia y la Corona Sureste.

La caracterización de las viviendas en alquiler es importante en tanto que nos define la situación de un mercado que juega un papel fundamental en procesos tan importantes como es la emancipación de los jóvenes, la situación de los inmigrantes y de grupos con menor renta, el filtrado residencial y la movilidad.

En el caso de la vivienda en venta la importancia reside en que vamos a analizar las características del mercado mayoritario, que va a definir las condiciones residenciales de la mayor parte de los demandantes en la Comunidad de Madrid.

Desde 1997 los precios de la vivienda han aumentado enormemente si comparamos los resultados de ambas encuestas. El precio medio de la vivienda usada en oferta en la Comunidad de Madrid en 2003 es de 44.937.000 pesetas o 270.077 € y en 1997 era de 17.740.000 pesetas. Pero más que el precio medio, que tiene una dispersión enorme, lo que conviene comparar es la estructura de la oferta de vivienda. En 1997 del total de viviendas usadas en venta, el 30% costaban menos de 10 millones de pesetas y un 45% entre 11 y 20 millones. Por encima de los 20 millones sólo quedaba un 25%. Los segmentos mayoritarios de

precios se situaban entre los 6 y los 20 millones, con casi el 76% del total de la oferta de vivienda usada.

En 2003 los resultados de la encuesta son bien distintos. Por debajo de 10 millones apenas existe oferta de vivienda usada, únicamente representa el 0,2%. Entre 10 y 20 millones hay un 5%, de tal manera que prácticamente toda la oferta se sitúa por encima de estos precios, en torno al 95% del total.

Tabla 28 Estructura de precios de la oferta de vivienda usada en general, en venta y ofertada en ambos regímenes en la Comunidad de Madrid, 2003.

Precio Venta	En venta	Ambas	Total
Menos de 60.100 € (10 millones pts)	0	--	0
Entre 60.100 y 90.150 € (10 y 15 millones pts)	0	--	0
Entre 96.160 y 120.200€ (16 y 20 millones pts)	4	--	4
Entre 126.200 y 150.250 € (21 y 25 millones pts)	16	--	16
Entre 156.250 y 180.300 € (26 y 30 millones pts)	17	--	17
Entre 186.300 y 210.350 € (31 y 35 millones pts)	15	--	15
Entre 216.350 y 240.400 € (36 y 40 millones pts)	9	12	9
Entre 246.400 y 300.500 € (41 y 50 millones pts)	13	12	13
Entre 306.500 y 360.600 € (51 y 60 millones pts)	8	--	8
Entre 366.600 y 420.700 € (61 y 70 millones pts)	5	12	5
Más de 420.700 € (70 millones pts)	12	65	12
Total	100	100	100

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

En 2003 los segmentos mayoritarios son los que se sitúan entre los 21 y los 35 millones de pesetas, que en su conjunto concentran un 49% de la oferta. Por encima de 50 millones que en 1997 sólo había un 4%, ahora hay un 25%. Las viviendas que se han localizado que se ofertan en ambos regímenes son un tipo de vivienda muy caro que se concentran en los tramos más elevados de precios.

Pero al igual que sucede con los precios de alquiler, los precios de venta de las viviendas están muy segmentados fundamentalmente por su localización territorial.

Las zonas con mayor proporción de viviendas de menos de 20 millones de pesetas son el Sureste y la Almendra Central. Esta última cuenta con una oferta mucho más diversificada de viviendas que el resto de los territorios, por lo que también es una de las zonas, junto con la Periferia y la Corona Noroeste, con mayor proporción de viviendas de más de 50 millones de

pesetas. En los tramos intermedios el punto de inflexión lo encontramos a partir de los 40 millones. Hasta este precio hay una mayor proporción de viviendas en todo el Sureste, mientras que en la Almendra y el Noroeste la tasa está por debajo de la media de la Comunidad. A partir de este precio son precisamente estas zonas las que tienen una mayor proporción.

Tabla 29 Estructura de precios de vivienda usada en oferta en cada una de las zonas de la Comunidad de Madrid, 2003.

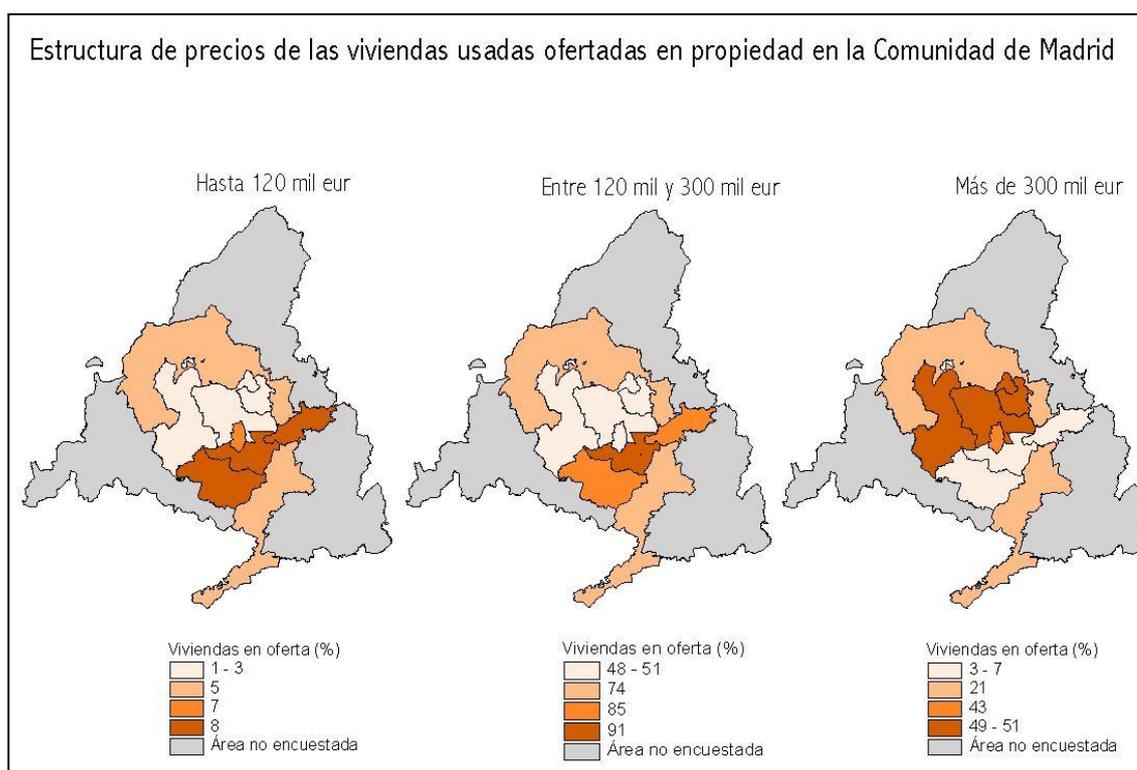
Precio	Almendra	Periferia Noroeste	Periferia Sureste	Corona Sureste	Corona Noroeste	Área de Tensión	Total CAM
Menos de 60.100 € (10 millones pts)	0	2	0	0	0	0	0
Entre 60.100 y 90.150 € (10 y 15 millones pts)	1	0	1	0	0	0	0
Entre 96.160 y 120.200€ (16 y 20 millones pts)	6	1	7	8	1	5	5
Entre 126.200 y 150.250 € (21 y 25 millones pts)	12	2	27	29	6	19	18
Entre 156.250 y 180.300 € (26 y 30 millones pts)	8	14	26	21	11	14	17
Entre 186.300 y 210.350 € (31 y 35 millones pts)	9	10	20	19	8	12	14
Entre 216.350 y 240.400 € (36 y 40 millones pts)	7	7	8	10	6	9	8
Entre 246.400 y 300.500 € (41 y 50 millones pts)	15	15	10	6	18	20	12
Entre 306.500 y 360.600 € (51 y 60 millones pts)	14	16	2	2	14	10	8
Entre 366.600 y 420.700 € (61 y 70 millones pts)	7	7	0	2	14	4	5
Más de 420.700 € (70 millones pts)	22	26	1	3	23	7	12
Total	100	100	100	100	100	100	100

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

El precio medio más elevado corresponde a la Periferia Noroeste (58.934.000 pesetas), seguido de la Corona Noroeste (58.517.000 pesetas), la Almendra Central (56.934.000 pesetas), el Área de Tensión (40.223.000 pesetas), la Corona Sureste (34.175.000 pesetas) y la Periferia Sureste (31.093.000 pesetas). Pero el precio también está muy relacionado con la

superficie de las viviendas. En el caso de las viviendas usadas en venta una buena parte se encuentra en los tramos comprendidos entre los 51 y los 120 metros cuadrados. La oferta está más concentrada que en el caso de las viviendas en alquiler.

Mapa 4 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

5.1 La superficie de las viviendas ofertadas en propiedad

La superficie de estas viviendas varía mucho de unas zonas a otras. La oferta de la Almendra está más diversificada que la media de la Comunidad de Madrid. Es la zona también con una mayor proporción de viviendas pequeñas, de hasta 50 metros cuadrados. En el otro extremo la zona con menos viviendas de este tamaño es la Corona Noroeste. En la Periferia Noroeste las viviendas se concentran sobre todo en los tramos entre 71 y 120 metros cuadrados, con viviendas de un tamaño algo superior a lo que veíamos para la Comunidad en

general. La Periferia Sureste es la zona donde hay menos variedad en la superficie, con un 70% de las viviendas usadas en venta entre los 50 y los 90 metros cuadrados. Y más allá, en la Corona, también está bastante concentrada, pero en general las superficies son algo mayores con una proporción importante de viviendas entre los 90 y los 120 metros cuadrados. La Corona Noroeste es la que tiene las viviendas de mayor tamaño, con un 24% de las mismas de más de 250 metros cuadrados, más grandes incluso que en el Área de Tensión.

Tabla 30 Superficie de las viviendas usadas en oferta en general y en venta en la Comunidad de Madrid, 2003.

Superficie construida	Venta	Total
Hasta 50 m ²	7	7
De 51 a 70 m ²	20	20
De 71 a 90 m ²	26	24
De 91 a 120 m ²	23	22
De 121 a 150 m ²	8	9
De 151 a 200 m ²	6	6
De 201 a 250 m ²	4	4
Más de 250 m ²	7	8
NS/NC	1	1
Total	100	100

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

Tabla 31 Superficie de las viviendas usadas ofertadas en venta en cada una de las zonas de la Comunidad de Madrid, 2003.

Superficie	Almendra	Periferia Noroeste	Periferia Sureste	Corona Sureste	Corona Noroeste	Área de Tensión	Total Comunidad
Hasta 50 m ²	19	8	6	1	1	1	7
De 51 a 70 m ²	19	15	39	15	7	6	20
De 71 a 90 m ²	21	21	31	38	10	24	26
De 91 a 120 m ²	19	25	20	29	24	21	23
De 121 a 150 m ²	10	12	2	7	16	10	8
De 151 a 200 m ²	6	3	2	4	9	15	5
De 201 a 250 m ²	4	4	1	2	10	9	4
Más de 250 m ²	2	13	0	4	24	13	7
NS/NC	1	0	0	1	1	2	1
Total	100	100	100	100	100	100	100

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

Viendo, por tanto, como están distribuidos territorialmente los precios y la superficie de las viviendas usadas en oferta nos encontramos ante una situación similar a la que describíamos en el caso de las viviendas en alquiler. Por ejemplo, aunque la Corona Noroeste aparezca con un precio medio más elevado que la Almendra Central, esto se debe a que las viviendas en esta zona son más grandes. Pero si comparamos viviendas con superficies similares entonces nos encontramos con que son más caras las viviendas de la Almendra. Lo mismo sucede con la Periferia y la Corona Sureste, donde a igual superficie son más caras las viviendas de la Periferia aunque el precio medio de la Corona sea más elevado. Por tanto las zonas más caras son la Periferia Noroeste y la Almendra Central, seguidas de la Corona Noroeste, el Área de Tensión y la Periferia Sureste, y por último, la Corona Sureste.

5.2 Las viviendas en oferta para venta según el número de dormitorios

En cuanto al número de dormitorios de las viviendas en venta veíamos que había una importante concentración en aquellas que tienen tres dormitorios en detrimento del resto. Esto puede deberse en general al tipo de hogar que demanda vivienda para compra. En muchos casos son hogares consolidados que piensan tener hijos o que ya los tienen. Hay menos hogares unipersonales que quieren comprarse una vivienda. En general estos hogares demandan más vivienda en alquiler en proporción.

Tabla 32 Número de dormitorios de las viviendas usadas ofertadas en general y en venta en la Comunidad de Madrid.

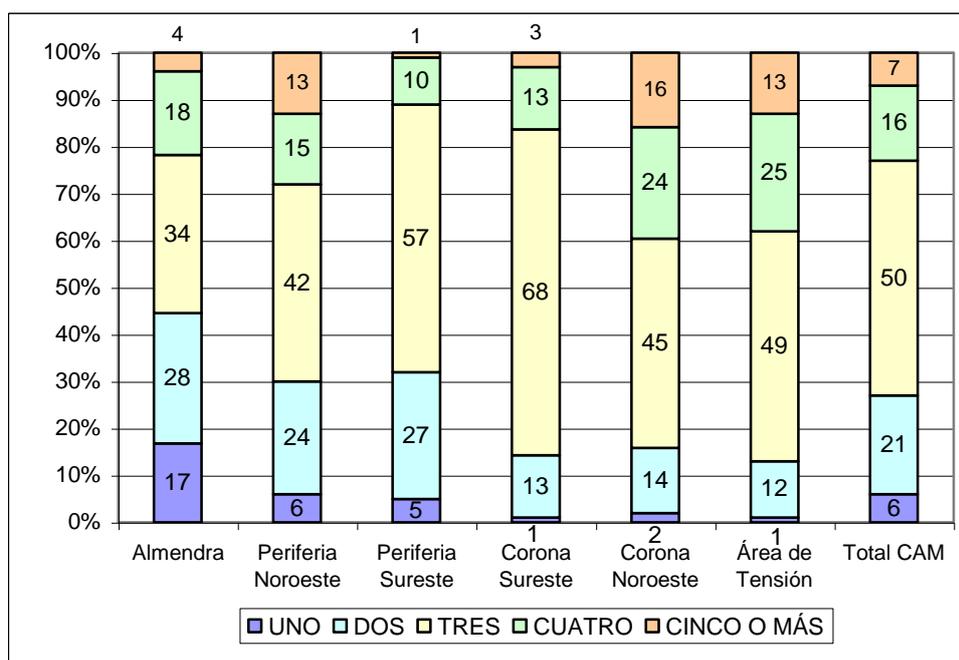
Número de dormitorios	Venta	Total
Uno	6	8
Dos	21	21
Tres	50	47
Cuatro	16	17
Cinco	5	5
Seis o más	2	2
NS/NC	0	0
Total	100	100

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

Desde 1997 no ha habido grandes cambios en lo que respecta al número de dormitorios, aunque sí podemos afirmar que ha aumentado ligeramente las proporciones de más dormitorios y descendido algo las de menos. En 1997 la proporción de viviendas con un dormitorio sobre el total de la oferta de vivienda usada era de 9%, en cambio de cuatro dormitorios era el 15%, de cinco dormitorios el 2% y de seis o más el 2%.

Al estar analizando la oferta de vivienda usada es normal que no haya grandes cambios en la estructura interna de estas viviendas, pues los cambios en la composición de los hogares y los usos de las viviendas se dejan sentir en mayor medida en las viviendas nuevas que se construyen. Sin embargo, esas ligeras variaciones se van introduciendo por el paso de viviendas nuevas a usadas en la oferta o alteraciones en las propias viviendas a partir de reformas que se ajusten a las demandas actuales.

Gráfico 4 Número de dormitorios de las viviendas usadas en venta en las distintas zonas de la Comunidad de Madrid, 2003.



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

En cada una de las zonas de la Comunidad hay alguna diferencia en cuanto al número de dormitorios se refiere. El Noroeste y el Área de Tensión son las zonas con mayor proporción de viviendas de cinco o más dormitorios. Con cuatro dormitorios las zonas que tienen una tasa por encima de la media son la Corona Noroeste, el Área de Tensión y la

Almendra Central. Con tres dormitorios las tasa más elevadas las encontramos en toda la zona Sureste. Con dos dormitorios destacan todas las zonas que componen el municipio de Madrid, y con uno, ya sólo la Almendra Central supera la media y en menor medida la Periferia Noroeste.

Podemos concluir así que hay una correlación directa entre el número de dormitorios y la superficie de las viviendas, donde la Almendra Central vuelve a aparecer como la zona con una oferta más diversificada, en donde hay más viviendas pequeñas y con un único dormitorio. La zona Sureste en general son viviendas no muy grandes, más concentradas en los tramos medios tanto de superficie como en el número de dormitorios, y la Noroeste con más viviendas grandes y de mayor número de dormitorios.

5.3 El número de baños y aseos

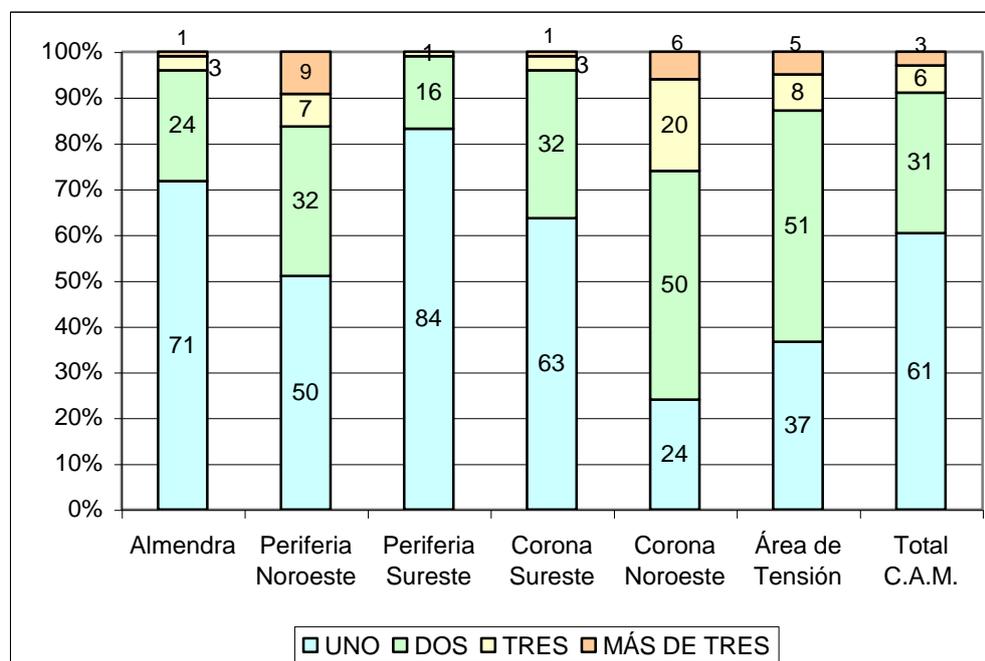
Respecto al número de baños y aseos de las viviendas usadas en oferta es más común el que haya más de un baño en las viviendas que se ofertan en alquiler y también es más común el que exista un aseo en la vivienda. Dentro de las viviendas que son ofertadas en venta más del 60% sólo tiene un baño, mientras que en las que se ofertan en alquiler la tasa es de entorno al 44%.

Tabla 33 Número de baños y aseos de las viviendas usadas ofertadas en general y en venta en la Comunidad de Madrid.

Número de Baños y Aseos	Venta	Total
Sin aseo y con un baño	52	49
Sin aseo y con dos baños	25	26
Sin aseo y con tres baños	4	5
Sin aseo y con más de tres baños	2	2
Con aseo y con un baño	8	9
Con aseo y con dos baños	5	6
Con aseo y con tres baños	1	2
Con aseo y con más de tres baños	1	1
NS/NC	1	1
Total	100	100

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

Gráfico 5 Número de baños de las viviendas usadas en venta en cada una de las zonas de la Comunidad de Madrid.



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

Territorialmente no existen muchas diferencias entre ambos regímenes. En las viviendas en alquiler las zonas donde es más común que exista un solo baño son por este orden la Almendra Central, la Periferia Sureste, la Corona Sureste, la Periferia Noroeste, el Área de Tensión y la Corona Noroeste. En el caso de las viviendas en venta el orden es el mismo con la excepción de que la proporción es mayor en la Periferia Sureste que en la Almendra Central.

5.4 Las tipologías residenciales ofertadas

La tipología de las viviendas ofertadas es otra de las características fundamentales que nos ayudan a definir el mercado residencial de la región. En las viviendas en alquiler las tipologías que tienen una tasa por encima de la media son los unifamiliares adosados, los pisos dúplex en urbanización, los pisos normales en urbanización, el piso dúplex en manzana cerrada y el piso normal en manzana cerrada. Las tipologías más comunes en este régimen son los pisos normales en manzana cerrada (44% del total de la oferta en alquiler), seguido de los pisos normales en urbanización y los pisos normales en bloque aislado.

En cuanto a las viviendas ofertadas en venta también es el piso normal en manzana cerrada el más común, seguido de los pisos normales en bloque aislado y de los pisos

normales en urbanización. Es importante señalar que si bien en muchas de las características de las viviendas usadas ofertadas dentro las viviendas en alquiler hay más variedad, en el caso de la tipología de la vivienda esto no es así, más bien la oferta está ligeramente más concentrada en las de alquiler que en las que se ofertan en venta.

Tabla 34 Tipología de vivienda usada en oferta en general y en venta en la Comunidad de Madrid.

Tipo de Vivienda	Venta	Total
Unifamiliar aislado en una urbanización	7	6
Unifamiliar adosado en una urbanización	8	8
Piso dúplex en un bloque aislado	1	1
Piso normal en un bloque aislado	32	30
Piso dúplex en urbanización	2	2
Piso normal en urbanización	18	19
Piso dúplex en manzana cerrada	0	1
Piso normal en manzana cerrada	33	34
Total	100	100

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

Las viviendas ofertadas en venta tienen una tasa por encima de la media en el caso de los unifamiliares aislados y los pisos dúplex y normales en bloque aislado.

La Almendra Central es la zona con mayor concentración de la oferta en pisos normales en manzana cerrada, bien sea en venta o en alquiler. En esta zona parece que es la tipología edificatoria predominante, sin embargo ya habíamos visto que en cuanto a precios, superficie y número de dormitorios es una de las zonas con la oferta más diversificada. El resto de las tipologías tienen un peso por debajo de la media de la Comunidad.

En la Periferia Noroeste por el contrario los pisos en manzana cerrada tienen un peso mucho menor. Los unifamiliares aislados y adosados y los pisos normales en urbanización son la tipologías con una tasa por encima de la media. En cambio en la Periferia Sureste la tipología predominante son los pisos normales en bloque aislado y en manzana cerrada. En esta zona la oferta, al igual que en la Almendra Central, también está bastante concentrada.

Tabla 35 Tipología de las viviendas usadas ofertadas en venta en cada una de las zonas de la Comunidad de Madrid.

Tipología de vivienda	Almendra	Periferia Noroeste	Periferia Sureste	Corona Sureste	Corona Noroeste	Área de Tensión	Total C.A.M.
Unifamiliar aislado en una urbanización	0	9	1	3	18	24	7
Unifamiliar adosado en una urbanización	0	13	0	6	19	22	8
Piso duplex en un bloque aislado	0	0	0	1	0	2	1
Piso normal en un bloque aislado	25	30	53	39	8	14	32
Piso duplex en urbanización	0	1	0	1	9	4	2
Piso normal en urbanización	9	29	6	20	36	23	18
Piso duplex en manzana cerrada	0	0	0	1	1	0	0
Piso normal en manzana cerrada	64	18	38	29	10	10	33
Total	100	100	100	100	100	100	100

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

La Corona Sureste, aunque cuenta con mayor proporción de unifamiliares que la Periferia Sureste, no llega a los niveles que en la Periferia Noroeste y menor que la media de la Comunidad. Al igual que sucedía en la oferta de alquiler la tipología que destaca es el piso normal en bloque aislado aunque con un nivel de concentración en el caso de las ofertadas en venta. Y en la Corona Noroeste destaca el peso de los unifamiliares en relación con el resto de los territorios, a excepción del Área de Tensión, en donde los unifamiliares aislados son el tipo de vivienda más numeroso.

Ya habíamos visto como en la oferta de vivienda usada en alquiler prácticamente todas las viviendas estaban en buen estado, y tan sólo un 3% necesitaría alguna reforma. Sin embargo en el caso de las que se ofertan en venta la situación cambia bastante. En mal estado o en ruinas la proporción no es muy elevada, pero en el caso de las que necesitan reforma la tasa asciende al 24%. Esto es debido, lógicamente, a que en el caso del alquiler los propietarios deben procurar el buen estado de las viviendas antes de sacarlas al mercado, mientras que en el caso de las que salen en venta, muchas veces las reformas las llevan a cabo los compradores.

La zona con una mayor parte de viviendas en mal estado o en ruinas es la Almendra Central. La zona Sureste cuenta con una mayor proporción de estas viviendas que la zona

Noroeste. Respecto a las que están en buen estado, pero que necesitan algún tipo de reforma, la zona que destaca sobre el resto es la Periferia Sureste. Y en cuanto a las que ya han sufrido algún tipo de rehabilitación la protagonista es la Almendra Central.

Tabla 36 Estado de las viviendas usadas ofertadas en venta en las distintas zonas de la Comunidad de Madrid.

Estado de la Vivienda	Almendra	Periferia Noroeste	Periferia Sureste	Corona Sureste	Corona Noroeste	Área de Tensión	Total C.A.M.
En mal estado o en ruinas	4	1	0	2	1	1	2
En buen estado, pero necesitaría reformas	22	21	35	22	19	15	24
En perfectas condiciones (apta para ocupación inmediata)	64	77	64	76	80	84	72
Rehabilitada	10	1	1	0	0	0	3
Total	100	100	100	100	100	100	100

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

El hecho de que sea la Almendra la zona con más viviendas en mal estado o en ruinas, y que más rehabilitaciones haya experimentado se debe sin duda a que es la zona que cuenta con un parque de viviendas más viejo. Si analizamos la oferta de viviendas usadas en venta los resultados son muy claros en este aspecto.

La Almendra tiene una proporción de viviendas usadas en oferta por encima de la media de la Comunidad en las viviendas construidas hasta 1970. A partir de esa fecha su peso es menor a la media. La zona con las viviendas más antiguas en oferta, bien sean en alquiler o en venta, es la Almendra Central, seguida de ambas periferias. En el caso de las viviendas en venta son más antiguas las de la Periferia Sureste, al igual que en el caso de las Coronas, donde la zona Noroeste cuenta con las viviendas más jóvenes en venta. En el caso del alquiler eran más jóvenes las viviendas del Área de Tensión, mientras que en venta son más jóvenes las de la Corona Noroeste.

Tabla 37 Año de construcción de las viviendas ofertadas en venta en las distintas zonas de la Comunidad de Madrid.

Año de construcción	Almendra	Periferia Noroeste	Periferia Sureste	Corona Sureste	Corona Noroeste	Área de Tensión	Total Comunidad
Antes de 1910	2	0	0	0	0	0	0
de 1911 a 1940	11	3	0	0	0	1	3
de 1941 a 1960	17	2	2	0	0	1	5
de 1961 a 1970	15	14	25	2	5	1	12
de 1971 a 1980	18	28	43	30	11	10	26
de 1981 a 1990	10	15	5	22	22	24	15
de 1991 a 1995	2	6	4	12	18	22	9
de 1996 a 2000	4	11	9	21	19	22	13
de 2001 en adelante	1	17	2	5	20	14	8
NS/NC	21	3	9	7	4	5	9
Total	100	100	100	100	100	100	100

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

5.5 Las instalaciones

Ya habíamos visto que las viviendas ofertadas en alquiler cuentan con mejores instalaciones que las viviendas en venta. En cualquier caso, en lo que respecta a estas viviendas, hay diferencias territoriales que conviene señalar.

En primer lugar, la zona que tiene una mayor proporción de viviendas sin calefacción es la Periferia Sureste. Le sigue la Almendra Central y la Periferia Noroeste.

El sistema de calefacción más común es el gas natural al igual que sucedía con las viviendas en alquiler, con la salvedad de que en el caso de las viviendas en venta la proporción de viviendas con este sistema es mayor. Las pautas territoriales son muy similares a las que observábamos para las viviendas en alquiler. En la zona Sureste es donde hay una mayor proporción de viviendas con gas natural, seguido de la Periferia Noroeste y la Almendra Central. El butano o propano es más propio de la Corona Noroeste y el Área de Tensión. El Fuel-oil o Gas-oil, de la zona Noroeste en general o del Área de Tensión. Apenas quedan viviendas que utilicen el carbón como sistema de calefacción y la mayor parte se localizan en la Almendra Central. Lo mismo sucede con la Leña, y tan sólo se han encontrado viviendas que la utilicen en el Área de Tensión. El hilo radiante se localiza en la Corona Metropolitana y el Área de Tensión. Los acumuladores se encuentran más en la zona Sureste,

el Área de Tensión y la Almendra, y los acumuladores en la Almendra básicamente y en la zona Noroeste.

Tabla 38 Viviendas usadas ofertadas en venta según dispongan o no de calefacción en cada una de las zonas de la Comunidad de Madrid.

Calefacción	Almendra	Periferia Noroeste	Periferia Sureste	Corona Sureste	Corona Noroeste	Área de Tensión	Total Comunidad
No tiene	12	11	16	8	3	4	10
Sólo elementos independientes (radiador elect.)	4	1	6	1	2	3	3
Central individual	57	69	57	79	87	88	70
Central compartida	26	18	21	11	8	4	17
NS/NC	1	1	--	--	--	0	0
Total	100	100	100	100	100	100	100

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

Tabla 39 Sistema de calefacción en las viviendas usadas ofertadas en venta en las distintas zonas de la Comunidad de Madrid.

Sistema de Calefacción	Almendra	Periferia Noroeste	Periferia Sureste	Corona Sureste	Corona Noroeste	Área de Tensión	Total Comunidad
Gas natural	74	75	87	81	58	49	74
Butano o propano	1	3	1	1	19	19	6
Fuel-oil o Gas-oil	2	11	1	7	14	21	8
Carbón	2	--	--	--	1	0	1
Leña	--	--	--	--	--	0	0
Hilo radiante	1	--	--	1	1	2	1
Acumuladores (tarifa nocturna)	6	4	7	5	2	7	5
Acondicionadores (fancoils o splits de calor/frío)	6	3	2	1	3	--	2
Otros	2	1	1	--	1	1	1
Ns/Nc	8	3	2	3	2	1	3
Total	100	100	100	100	100	100	100

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

En el caso de las viviendas ofertadas en venta es más frecuente que cuenten con dependencias secundarias en aquellas que se localizan en la zona Noroeste, con una mayor proporción en la Corona que en la Periferia. Le sigue el Área de Tensión, y en el caso del trastero y del garaje cubierto hay una mayor proporción en el Sureste pero con respecto al Office y el despacho o biblioteca la proporción es mayor en la Almendra Central.

Tabla 40 Dependencias secundarias de las viviendas usadas ofertadas en venta en cada una de las zonas de la Comunidad de Madrid.

Trastero	Almendra	Periferia Noroeste	Periferia Sureste	Corona Sureste	Corona Noroeste	Área de Tensión	Total Comunidad
SI	16	50	18	35	57	50	33
NO	83	47	82	65	42	48	66
NS/NC	1	3	1	0	2	2	1
Total	100	100	100	100	100	100	100
Garaje Cubierto							
SI	18	50	18	34	70	64	36
NO	81	49	82	65	30	36	63
NS/NC	1	1	0	0	0	0	1
Total	100	100	100	100	100	100	100
Office							
SI	8	14	2	7	24	12	9
NO	91	80	97	92	74	86	89
NS/NC	1	6	1	1	3	2	2
Total	100	100	100	100	100	100	100
Despacho o biblioteca							
SI	4	4	0	3	17	8	5
NO	95	89	99	96	82	89	93
NS/NC	1	7	0	1	1	3	2
Total	100	100	100	100	100	100	100

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

Otra vez es la zona Noroeste la que tiene una mayor proporción de viviendas en oferta para venta con equipamientos de ocio. Las viviendas de la zona de Tensión también están bien dotadas en este tipo de equipamiento, mientras que las que se localizan en el sureste y en la Almendra son las peor equipadas. Hay que tener en cuenta que este tipo de equipamientos requiere bastante suelo, que en algunos casos como en el de la Almendra, la escasez del mismo, y en otros como en algunas zonas del Sureste, la falta de recursos, dificulta la dotación con estos equipamientos.

Tabla 41 Equipamientos de ocio en las viviendas usadas ofertadas en venta en las distintas zonas de la Comunidad de Madrid.

Zonas Verdes	Almendra	Periferia Noroeste	Periferia Sureste	Corona Sureste	Corona Noroeste	Área de Tensión	Total Comunidad
NO	87	44	84	62	23	28	62
Común	10	32	16	31	49	31	25
Privado	2	19	0	6	27	40	12
NS/NC	1	5	--	1	1	1	1
Total	100	100	100	100	100	100	100
Lugar de Juego para Niños % col.							
NO	91	58	89	78	49	53	75
Común	5	27	11	18	43	26	19
Privado	2	5	--	2	7	19	4
NS/NC	2	11	0	1	2	2	2
Total	100	100	100	100	100	100	100
Piscina descubierta % col.							
NO	92	52	94	80	35	53	74
Común	6	30	5	17	52	30	19
Privado	2	8	--	2	12	16	5
NS/NC	1	10	1	2	2	1	2
Total	100	100	100	100	100	100	100
Piscina Cubierta % col.							
NO	99	88	99	99	96	97	97
Común	0	--	0	0	2	1	1
NS/NC	1	12	0	1	2	3	2
Total	100	100	100	100	100	100	100
Instalaciones deportivas descubiertas % col.							
NO	97	65	97	93	67	80	87
Común	2	22	2	5	30	16	10
Privado	--	1	--	--	2	1	1
NS/NC	1	12	1	2	2	3	3
Total	100	100	100	100	100	100	100
Local para actividades culturales % col.							
NO	98	88	99	98	84	93	95
Común	1	2	1	1	11	5	3
Privado	--	1	--	--	--	--	0
NS/NC	1	9	--	1	4	2	2
Total	100	100	100	100	100	100	100

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

También es mayor la disponibilidad de ascensor en las viviendas usadas ofertadas en alquiler que en las ofertadas en venta. En el caso de estas últimas las zonas con una mayor tasa de viviendas con ascensor son la Almendra Central, la Periferia Noroeste y la Corona Sureste.

La diferencia fundamental con respecto a las viviendas en alquiler está en que la Periferia Sureste tiene una tasa de viviendas con ascensor mucho menor.

Tabla 42 Disponibilidad de Ascensor en las viviendas usadas ofertadas en venta en cada una de las zonas de la Comunidad de Madrid.

Disponibilidad de Ascensor	Si	No	Ns/Nc	Total
Almendra	66	30	5	100
Periferia Noroeste	58	36	7	100
Periferia Sureste	33	63	4	100
Corona Sureste	57	41	2	100
Corona Noroeste	32	64	4	100
Área de Tensión	23	72	5	100
Total Comunidad	46	50	4	100

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

Tabla 43 Tipo de carpintería de las viviendas usadas en oferta en general y en venta en la Comunidad de Madrid.

Tipo de Carpintería	Venta	Total
Aluminio	83	82
PVC	5	5
Hierro	2	2
Madera	6	6
Otros tipos	1	1
NS/NC	3	4
Total	83	82

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

Al igual que sucedía en las viviendas en alquiler, en las que son ofertadas en venta, la mayoría tienen todas, o la mayor parte de sus habitaciones, dando a la calle. Las diferencias territoriales están en la línea que habíamos descrito para el caso de las viviendas en alquiler. En la Almendra Central hay una proporción elevada de viviendas con todas o la mayor parte de las habitaciones que dan a un patio interior o un tragaluz, la Corona Noroeste y el Área de tensión tienen una tasa importante de viviendas con la mayor parte de sus habitaciones que

dan a un jardín o zona verde y en el caso de la Periferia Noroeste hay bastantes viviendas que tiene parte de sus habitaciones dando a un jardín y parte a la calle.

El tipo de carpintería más frecuente en las viviendas usadas en oferta es el aluminio. En el caso de las viviendas en venta la proporción es todavía mayor. También tiene una tasa de viviendas con carpintería de hierro por encima de la media y sin embargo la proporción con madera o PVC está por debajo.

El tipo de suelo más común en el salón y en los dormitorios es el parquet. En el caso de las viviendas en venta le sigue el Gres, la tarima de madera y la baldosa o terrazo.

Tabla 44 Tipo de suelo en el salón y en los dormitorios de las viviendas usadas en oferta en general y en venta en la Comunidad de Madrid.

Tipo de Suelo	Venta	Total
Salón comedor: Tarima de madera	14	15
Parqué	40	43
Moqueta	1	1
Grés	26	24
Baldosa o terrazo	10	10
Sintasol	2	2
Mármol (o imitación)	2	2
Otros (especificar)	0	0
NS/NC	3	3
Dormitorios: Tarima de Madera	15	15
Parqué	41	44
Moqueta	1	1
Grés	25	23
Baldosa o terrazo	10	9
Sintasol	3	2
Mármol (o imitación)	1	2
Otros (especificar)	1	1
NS/NC	4	3

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

5.6 El Régimen de Protección

En oferta de alquiler únicamente se encontró un 0,6% de viviendas que tuvieran algún tipo de protección aunque no sabían el régimen exacto. En venta se ha localizado una proporción superior de viviendas que tenían algún tipo de protección, siendo la más habitual la Vivienda de Protección Oficial (VPO).

Tabla 45 Nivel de Protección de las viviendas usadas en oferta en general y en venta en la Comunidad de Madrid.

Nivel de Protección	Venta	Total
Vivienda de Promoción Pública (VPP)	0	0
Vivienda de Protección Oficial (VPO)	2	2
Vivienda de precio Tasado (VPT)	0	0
Sabe que está protegida, pero no sabe régimen exacto	0	0
Vivienda de venta libre	96	95
NS/NC	2	2
Total	100	100

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

En el caso de las viviendas en alquiler, las pocas que se localizaron bajo algún tipo de régimen de protección estaban localizadas en la Almendra Central. En el caso de las viviendas en venta la distribución en el territorio está algo menos concentrada, y dependiendo de cada una de las tipologías se localizan sobre todo en unas zonas o en otras.

Las Viviendas de Promoción Pública se concentran en la Almendra Central. Las Viviendas de Protección Oficial en la zona Sureste, tanto en la Periferia como en la Corona, algo también en la Zona de Tensión, en la Corona Noroeste y en la Almendra. Las de Precio Tasado también se localizan básicamente en la zona Sureste, especialmente en la Periferia, y en la Corona Noroeste. Y respecto a aquellas que se sabe que están protegidas pero se desconoce el régimen exacto se encuentran en la Corona Sureste. Podemos concluir así que la zona Sureste y la Almendra son las zonas donde se localizan mayoritariamente este tipo de viviendas.

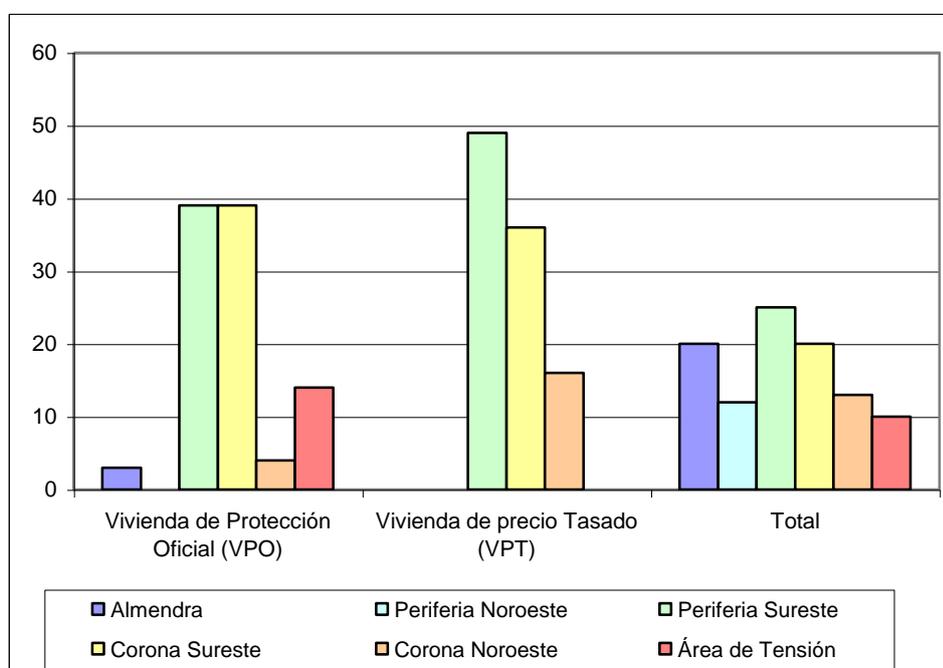
Veámos como los procesos de desarrollo del mercado inmobiliario de segunda mano sigue pautas diferentes según se trate de vivienda en alquiler o en venta. Las viviendas en venta en general son ofertadas por agencias inmobiliarias, en mucha mayor medida que por los propietarios.

Tabla 46 Distribución territorial de las viviendas usadas ofertadas en venta según el tipo de protección en la Comunidad de Madrid.

Zonas	Vivienda de Promoción Pública (VPP)	Vivienda de Protección Oficial (VPO)	Vivienda de precio Tasado (VPT)	Sabe que está protegida, pero no sabe régimen exacto	Vivienda de venta libre	NS/NC	Total
Almendra	100	3	0	0	21	4	20
Periferia Noroeste	0	0	0	0	12	25	12
Periferia Sureste	0	39	49	0	25	0	25
Corona Sureste	0	39	36	100	20	10	20
Corona Noroeste	0	4	16	0	12	51	13
Área de Tensión	0	14	0	0	10	10	10
Total Comunidad	100	100	100	100	100	100	100

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

Gráfico 6 Distribución territorial de las viviendas usadas ofertadas en venta de Protección Oficial, de Precio Tasado y Total de viviendas con algún tipo de protección en la Comunidad de Madrid



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

De cualquier modo también existen diferencias dentro del propio mercado de venta en los distintos territorios. En la zona Noroeste y en la Almendra las viviendas ofertadas por los propietarios o intermediarios privados tienen más peso que en el resto de las zonas.

Tabla 47 Entidad que oferta la vivienda en venta en cada una de las zonas de la Comunidad de Madrid.

Entidad	Almendra	Periferia Noroeste	Periferia Sureste	Corona Sureste	Corona Noroeste	Área de Tensión	Total Comunidad
El propietario directamente	31	47	23	21	39	27	29
Agencia inmobiliaria	67	49	76	77	58	72	68
Intermediario privado	2	4	1	1	3	2	2
Entidad u organismo público	--	--	--	0	--	--	0
Otras situaciones	0	--	0	1	0	--	0
Total	100	100	100	100	100	100	100

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

Los porcentajes en cada zona de la persona que suministra la información está muy determinado por el tipo de entidad que la oferta.

Tabla 48 Persona que suministra la información de la oferta de las viviendas en venta en cada una de las zonas de la Comunidad de Madrid.

Persona que suministra la información	Almendra	Periferia Noroeste	Periferia Sureste	Corona Sureste	Corona Noroeste	Área de Tensión	Total Comunidad
Propietario o titular de la vivienda	28	46	22	20	37	25	28
Inquilino u ocupante (no propietario)	1	--	0	2	1	1	1
Vendedor o agente inmobiliario	68	50	76	76	59	72	69
Otros no vinculados con la propiedad	2	5	0	1	3	1	2
Otras situaciones	1	--	2	1	1	1	1
Total	100	100	100	100	100	100	100

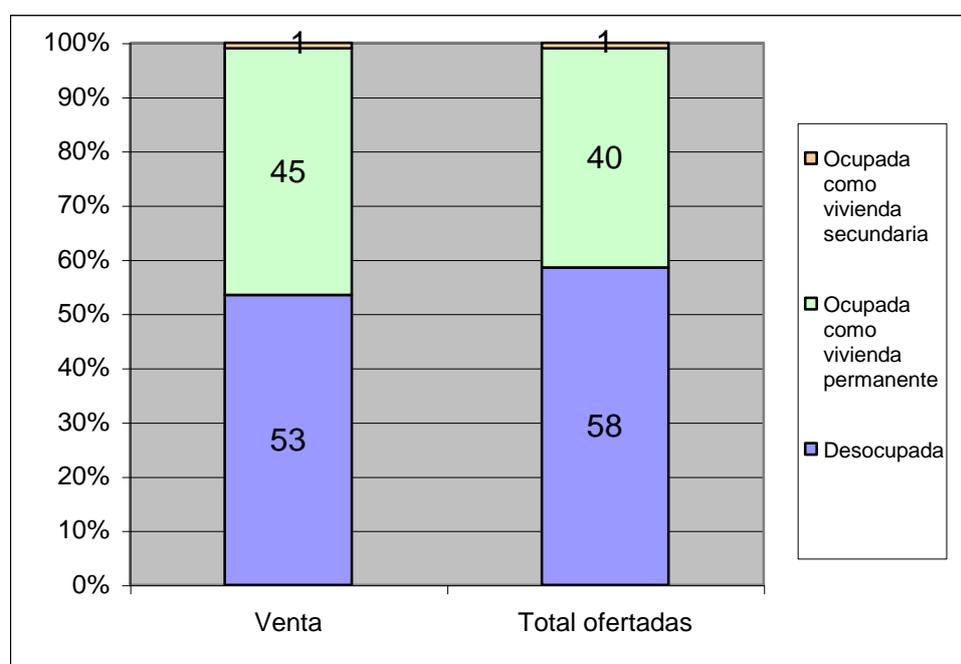
Fuente: Encuesta sobre la Oferta Territorializada del mercado residencial de segunda mano y alquiler en la Comunidad de Madrid, 2003

La forma de obtención de la información es mayoritariamente telefónica y hay apenas diferencias según se trate del mercado de alquiler o de venta, o entre las distintas zonas de la región.

En cambio, respecto al tiempo que lleva en oferta la vivienda en el momento de la encuesta existen diferencias entre ambos mercados, de manera que, como es lógico, permanecen más tiempo en oferta las que se venden que las que se alquilan.

La tasa de viviendas desocupadas en el momento en que se ofertan ha descendido respecto a 1997, como apuntábamos anteriormente. Este hecho está más vinculado con el mercado de venta que con el de alquiler, que en general se ofertan desocupadas.

Gráfico 7 Tipo de ocupación de las viviendas usadas ofertadas en general y en venta en la Comunidad de Madrid.



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

En el momento de la entrega de la vivienda la mayoría está ya desocupada (88%), y tan sólo hay un 5% que se vende alquilada como vivienda permanente por otro hogar, y un 7% con otras formas de ocupación.

Una vez que las viviendas son compradas menos de la mitad se entregan de inmediato. En general pasará un tiempo hasta que sea entregada al comprador. Esto tiene que ver con el hecho de que muchas son vendidas mientras todavía están ocupadas por los propietarios, como habíamos visto en la tabla anterior.

Tabla 49 Fecha prevista para la entrega de las viviendas usadas en venta en la Comunidad de Madrid.

Fecha	Porcentaje
De inmediato	46
Dentro de menos de un mes	8
Dentro de un mes	8
Dentro de 2 meses	10
Dentro de 3 meses	6
Dentro de 4 meses	5
Dentro de 5 o 6 meses	5
Dentro de 7 a 9 meses	2
Dentro de 10 a 12 meses	1
Dentro de 18 meses	1
Indeterminada o sin datos	9
Total	100

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

6. CONCLUSIONES.

Una vez analizada la oferta de vivienda usada podemos caracterizarla en varios aspectos, que nos ayuden a comprender cual es el papel que desempeña dentro del mercado residencial de la Comunidad de Madrid:

1. En primer lugar la oferta de vivienda usada ha disminuido su volumen en comparación con la oferta detectada en la Encuesta de 1997. Actualmente nos encontramos con un volumen para el conjunto del territorio analizado de 14.001 viviendas que supone una tasa de 0,61% de oferta de vivienda usada.
2. Estas viviendas en oferta se concentran en gran medida en la Zona Central de la Comunidad, acumulando en torno a un 58% el Municipio de Madrid. Este porcentaje es muy elevado si tenemos en cuenta que la capital solo acumula en torno al 40% de la producción de nueva vivienda en el periodo 1996-2001. De cualquier modo también pueden sentirse los procesos de descentralización poblacional y residencial que está experimentando la Comunidad en la oferta de vivienda de segunda mano ya que en 1997 este porcentaje ascendía al 65%. Entonces, la tasa de oferta de vivienda usada era mayor en el Territorio Central que en el metropolitano o en el de tensión. Sin embargo esta situación se ha invertido de manera que ahora es el territorio de Tensión el que tiene una tasa

mayor de oferta de vivienda usada y el Territorio Central el que tiene la tasa menor.

3. La proporción de viviendas usadas ofertadas en alquiler ha disminuido en los últimos años. En 1997 la tasa era del 17% y en 2003 tan sólo del 12%. Esta reducción va en consonancia con la reducción de la tasa de viviendas principales de la Comunidad en alquiler en los últimos años, y que en 2001 se sitúa en el 13,5%. El hecho de que la proporción de la oferta en alquiler sea tan escasa tiene consecuencias negativas como es el bloqueo al acceso a la vivienda de aquellos hogares que no pueden hacer frente a los costes de la compra de una vivienda. También es negativo en tanto que reduce la movilidad de los hogares, y más aún en una situación como la actual en que las condiciones laborales en general son más inestables y hay más movilidad.
4. La Oferta de vivienda en alquiler está mucho más concentrada en el territorio que la oferta de viviendas en venta. Se localiza sobre todo en la Almendra Central y en la Zona Noroeste en general de la Comunidad. Esto obliga a los hogares que demandan este tipo de vivienda a asentarse en determinadas zonas independientemente de cuales sean sus preferencias. Los grupos que demandan más vivienda en alquiler son los jóvenes que se emancipan, los inmigrantes y todos aquellos hogares de escasos recursos que no pueden ahorrar para comprar una vivienda. Así que serán estos grupos sociales los que se vean más afectados por la escasez y la concentración de la vivienda en alquiler.
5. Los precios de las viviendas usadas, tanto en venta como en alquiler, han aumentado enormemente en los últimos cinco años. Actualmente apenas se encuentran viviendas de menos de 607 € (101.000 pesetas) mensuales y en cambio, el 27% cuesta más de 1202 € (200.000 pesetas) al mes. Respecto a los precios de venta, el 49% de las viviendas se encuentra en los tramos de entre 21 y 35 millones de pesetas. En los tramos de precios más elevados encontramos buena parte de las viviendas. El 25% está por encima de los 50 millones de pesetas y el 12% por encima de los 70 millones de pesetas.
6. La estructura de precios de las viviendas usadas en oferta está muy segmentada territorialmente. Las zonas más caras, independientemente del régimen en que sean ofertadas, son la Almendra Central y la zona Noroeste. Las Coronas tienen una

estructura de precios algo menores que sus respectivas Periferias. En general la zona Sureste tiene una estructura mucho más concentrada que el resto en los tramos medios de precios, el Noroeste en los tramos altos y la Almendra aparece como la zona con una estructura más diversificada.

7. En cuanto a las características internas de las viviendas, como puede ser la superficie o el número de dormitorios, hay una mayor diversidad en la oferta en alquiler que en la oferta en venta. Hay que tener en cuenta que el tipo de hogar que demanda vivienda en alquiler es más variado que el tipo de hogar que demanda vivienda en venta.
8. En cambio en cuanto a la tipología edificatoria de las viviendas la oferta en alquiler es menos variada que la oferta en venta. En ambos tipos de oferta, la tipología predominante es el piso en bloque en manzana cerrada, y en el caso del alquiler, la proporción es bastante superior que en el caso de las ofertadas en venta.
9. Las viviendas en alquiler cuentan con mejores instalaciones en general que las viviendas en venta. Hay una mayor proporción de viviendas con más de un baño, son más jóvenes, están en general en buen estado, hay una menor proporción de viviendas sin calefacción y una mayor proporción con dependencias secundarias, equipamientos de ocio y ascensor.
10. Respecto a la proporción de viviendas que cuentan con algún tipo de protección apenas se han localizado viviendas de este tipo en las ofertadas en alquiler. Dentro de las que son ofertadas para venta, las Viviendas de Promoción Pública se encuentran todas en la Almendra Central, y las de Protección Oficial y Precio Tasado en la zona Sureste.
11. Los procesos que sigue el mercado en ambos submercados son también diferentes. En el caso del alquiler hay una mayor proporción de viviendas ofertadas por el propietario directamente que en el caso de la venta. En estas, la mayor parte son ofertadas por agencias inmobiliarias. Las viviendas en alquiler permanecen menos tiempo en oferta ya que hay mayor movimiento dentro de este mercado y la oferta es más escasa. Respecto a la persona que transmite la información en ambos casos, lo más común es que sea un vendedor o agente inmobiliario, sin embargo en el caso del alquiler es más habitual que sea también el propietario de la vivienda. Y por último, las viviendas en alquiler están en más de un 90% de los casos

desocupadas en el momento en que se ofertan, sin embargo en el caso de las viviendas en venta apenas supera el 50%. Esta tasa además se ha reducido desde 1997, así que actualmente los propietarios ofertan sus viviendas mientras todavía están viviendo en ellas en mayor medida que cinco años atrás.

12. Las viviendas de la zona Sureste cuentan con una oferta mucho menos diversificada que las viviendas del Noroeste. Hay una mayor concentración en cuanto a tipología edificatorias en pisos en bloque, régimen de tenencia ofertado en venta, precios en los tramos medios y bajos, y están peor dotadas en general; menos viviendas con más de un baño, con dependencias secundarias y equipamientos de ocio, con calefacción, en la periferia sureste hay una menor proporción de viviendas con ascensor que en la Periferia Noroeste (el hecho de que en la Corona se mayor se debe a que hay una mayor proporción de viviendas en altura que en la Corona Noroeste), hay más viviendas en mal estado y una menor proporción de viviendas posteriores a 1980.
13. La Almendra Central tiene una oferta bastante diversificada en cuanto a precios, superficies y número de dormitorios y régimen de tenencia ofertado se refiere, sin embargo en otros aspectos como es la tipología edificatoria la mayor parte es vivienda en bloque, es donde hay más viviendas antiguas y en mal estado, hay una proporción muy reducida de viviendas con equipamientos de ocio y dependencias secundarias.

7. FICHA TÉCNICA

Universo:

Viviendas pertenecientes al ámbito geográfico definido, el cual comprende los municipios que se listan a continuación:

Ajalvir	Galapagar	San Fernando de Henares
Alcalá de Henares	Getafe	San Lorenzo de El Escorial
Alcobendas	Guadarrama	San Martín de la Vega
Alcorcón	Humanes de Madrid	San Sebastián de los Reyes
Algete	Leganés	Soto de El Real
Alpedrete	Hoyo de Manzanares	Torrejón de Ardoz
Aranjuez	Madrid	Torredolones
Arganda del Rey	Majadahonda	Valdemorillo
Becerril de la Sierra	Manzanares El Real	Valdemoro
Boadilla del Monte	Mejorada del Campo	Velilla de San Antonio
Boalo (El)	Miraflores de la Sierra	Villanueva de la Cañada
Brunete	Molinos (Los)	Villanueva del Pardillo
Cercedilla	Moralzarzal	Villaviciosa de Odón
Ciempozuelos	Móstoles	Tres Cantos
Cobeña	Navacerrada	
Colmenarejo	Paracuellos	
Colmenar Viejo	Parla	
Collado Mediano	Pinto	
Collado Villalba	Pozuelo de Alarcón	
Coslada	Rivas Vaciamadrid	
Escorial (El)	Rozas de Madrid (Las)	
Fuenlabrada	San Agustín de Guadalix	

Método de muestreo:

Para el conjunto del ámbito de actuación definido se realizará un muestreo estratificado de conglomerados últimos, definiéndose como conglomerados últimos las secciones censales de cada una de las entidades poblacionales analizadas.

Criterios de estratificación:

Estableciéndose una doble estratificación, el primer criterio tiene como objetivo segmentar el universo físicamente, estableciéndose un total de 9 ámbitos dentro del término municipal de Madrid y otros 15 que agrupan al resto de municipios.

Se definen a continuación los ámbitos y contenidos de cada uno de ellos.

MADRID

ALMEDRA 1:	Retiro, Salamanca
ALMEDRA 2:	Chamartín, Tetuán, Chamberí
ALMEDRA 3:	Centro, Arganzuela
PERIFERIA 1:	Fuencarral, Moncloa
PERIFERIA 2:	Carabanchel, Latina
PERIFERIA 3:	Usera, Villaverde
PERIFERIA 4:	Vicálvaro, San Blas, Moratalaz
PERIFERIA 5:	Barajas, Hortaleza, Ciudad Lineal
PERIFERIA 6:	Vallecas Villa, Puente de Vallecas

RESTO DE MUNICIPIOS

OESTE1:	Pozuelo de Alarcón, Las Rozas de Madrid, Majadahonda
OESTE2:	Boadilla del Monte, Villaviciosa de Odón, Brunete, Villanueva de la Cañada, Torrelotones, Hoyo de Manzanares, Collado Villalba, Galapagar.
TENSIÓN OESTE:	Villanueva del Pardillo, Colmenarejo, Valdemorillo, El Escorial, San Lorenzo de El Escorial, Alpedrete, Guadarrama, Cercedilla, Los Molinos, Collado Mediano, Navacerrada, Becerril de la Sierra, Moralarzal, El Boalo, Manzanares El Real, Soto del Real, Miraflores.
NORTE 1:	Alcobendas, San Sebastián de los Reyes.

TENSIÓN NORTE:	Cobeña, Algete, San Agustín de Guadalix, Colmenar Viejo, Tres Cantos.
ALCALÁ DE HENARES.	
ESTE 1:	Torrejón de Ardoz, Coslada, San Fernando de Henares.
TENSIÓN ESTE:	Ajalvir, Paracuellos, Mejorada del Campo, Velilla de San Antonio, Rivas Vaciamadrid, Arganda del Rey.
ALCORCÓN.	
MÓSTOLES.	
LEGANÉS.	
GETAFE.	
FUENLABRADA.	
SUR 1:	Humanes de Madrid, Pinto, Parla.
TENSIÓN SUR:	San Martín de la Vega, Valdemoro, Ciempozuelos, Aranjuez.

En una segunda fase, las secciones censales de cada ámbito definido en el primer criterio de estratificación han sido agrupadas en cinco estratos, atendiendo a criterios de la condición socioeconómica de los habitantes que residen en ellas.

Probabilidad de pertenencia a la muestra:

La probabilidad de selección de las unidades muestrales (secciones censales), dentro de los 24 ámbitos definidos, ha sido proporcional al número de personas de 18 o más años que residen en ellas y al estrato social al que pertenecen, realizándose posteriormente un censo de viviendas de cada una de las secciones seleccionadas.

Selección de la muestra:

Señalar que el modo de selección de las unidades muestrales ha sido el método k-sistemático con arranque aleatorio.

Tamaño muestral:

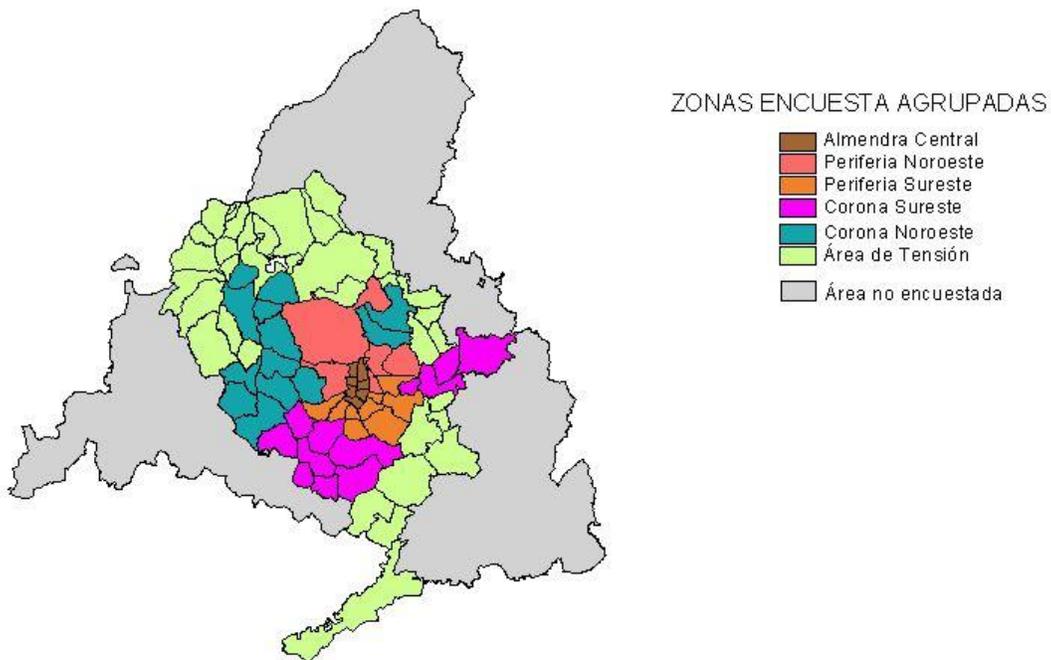
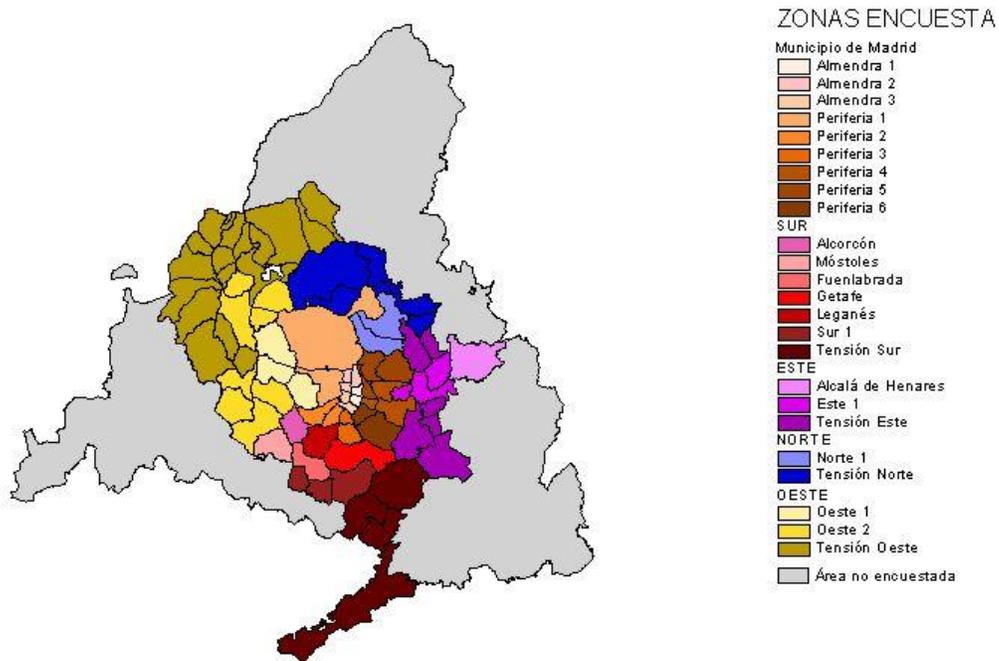
Obtenidas y analizadas las unidades muestrales, se ha decidido ampliar ulteriormente el tamaño final de la muestra con el objeto de enriquecer la información en aquellos ámbitos en los que se detectó una escasez de la principal variable analizada: oferta de vivienda.

El volumen de secciones resultantes ha sido de 613, lo que conlleva una muestra final de 427.727 viviendas.

Error de muestreo:

Bajo el supuesto de una varianza máxima en los datos ($P = Q = 0,5$), y un nivel de confianza fijado en el 95%, se obtiene que los resultados obtenidos conllevan un error global del 0,14%.

Contenido de las zonas utilizadas en la Encuesta 2003



INDICE DE TABLAS

Tabla 1	Viviendas usadas en oferta	5
Tabla 2	Distribución territorial de la oferta de vivienda usada y tasa de oferta de vivienda usada en cada unos de los territorios de la Comunidad de Madrid.....	6
Tabla 3	Tasa de vivienda usada en oferta en las distintas zonas de la Comunidad de Madrid en 1997 y 2003.	8
Tabla 4	Distribución territorial de la vivienda de segunda mano en oferta en venta y alquiler en la Comunidad de Madrid.....	10
Tabla 5	Estructura de los precios de la vivienda ofertada de segunda mano en alquiler.	14
Tabla 6	Distribución de la vivienda usada ofertada en alquiler según su localización territorial y precio de alquiler.....	16
Tabla 7	Superficie de la vivienda ofertada en alquiler en la Comunidad de Madrid.....	17
Tabla 8	Superficie de las viviendas ofertadas en alquiler en las distintas zonas de la Comunidad de Madrid.	18
Tabla 9	Número de dormitorios de las viviendas ofertadas en alquiler en la Comunidad de Madrid, 2003.	19
Tabla 10	Número de baños y aseos de las viviendas ofertadas en alquiler en la Comunidad de Madrid, 2003.	22
Tabla 11	Tipología edificatoria de las viviendas ofertadas en régimen de alquiler en la Comunidad de Madrid.....	24
Tabla 12	Tipo de vivienda en oferta de alquiler en cada una de las zonas de la Comunidad de Madrid en 2003.....	24
Tabla 13	Año de construcción de las viviendas ofertadas en alquiler en las distintas zonas de la Comunidad de Madrid.....	25
Tabla 14	Distribución territorial de las viviendas ofertadas en alquiler según tengan o no calefacción.	26
Tabla 15	Tipo de Calefacción de las viviendas ofertadas en alquiler en las distintas zonas de la Comunidad de Madrid, 2003.....	27

Tabla 16 Disponibilidad de dependencias secundarias en las viviendas ofertadas en alquiler en la Comunidad de Madrid, 2003.....	28
Tabla 17 Porcentaje de viviendas ofertadas en alquiler que cuentan con dependencias secundarias en cada una de las zonas de la Comunidad de Madrid, 2003.....	28
Tabla 18 Disponibilidad de equipamientos de ocio en las viviendas ofertadas en alquiler de la Comunidad de Madrid, 2003.....	29
Tabla 19 Equipamientos de ocio de las viviendas ofertadas en alquiler en las distintas zonas de la Comunidad de Madrid, 2003.....	30
Tabla 20 Situación de las viviendas ofertadas en general y en alquiler en el bloque o edificio en que se encuentran.	32
Tabla 21 Situación de la vivienda en el edificio o bloque en cada una de las zonas de la Comunidad de Madrid, 2003.....	33
Tabla 22 Disponibilidad de ascensor en las viviendas usadas en oferta en general y en alquiler en la Comunidad de Madrid, 2003.	33
Tabla 23 Disponibilidad de ascensor de las viviendas ofertadas en alquiler en las distintas zonas de la Comunidad de Madrid, 2003.....	34
Tabla 24 Entidad que oferta la vivienda usada en general y en alquiler en la Comunidad de Madrid, 2003.	34
Tabla 25 Persona que transmite la información de la oferta de viviendas usadas en general y las que son ofertadas en alquiler en la Comunidad de Madrid, 2003.	35
Tabla 26 Tiempo que lleva en oferta la vivienda en alquiler y usada en general en la Comunidad de Madrid.	35
Tabla 27 Tipo de Ocupación de las viviendas usadas en el momento en que salen al mercado en régimen de alquiler y el total de las ofertadas en la Comunidad de Madrid, 2003.	36
Tabla 28 Estructura de precios de la oferta de vivienda usada en general, en venta y ofertada en ambos regímenes en la Comunidad de Madrid, 2003.....	38
Tabla 29 Estructura de precios de vivienda usada en oferta en cada una de las zonas de la Comunidad de Madrid, 2003.....	39
Tabla 30 Superficie de las viviendas usadas en oferta en general y en venta en la Comunidad de Madrid, 2003.	41
Tabla 31 Superficie de las viviendas usadas ofertadas en venta en cada una de las zonas de la Comunidad de Madrid, 2003.....	41
Tabla 32 Número de dormitorios de las viviendas usadas ofertadas en general y en venta en la Comunidad de Madrid.	42
Tabla 33 Número de baños y aseos de las viviendas usadas ofertadas en general y en venta en la Comunidad de Madrid.	44
Tabla 34 Tipología de vivienda usada en oferta en general y en venta en la Comunidad de Madrid.	46
Tabla 35 Tipología de las viviendas usadas ofertadas en venta en cada una de las zonas de la Comunidad de Madrid.....	47

Tabla 36 Estado de las viviendas usadas ofertadas en venta en las distintas zonas de la Comunidad de Madrid.....	48
Tabla 37 Año de construcción de las viviendas ofertadas en venta en las distintas zonas de la Comunidad de Madrid.....	49
Tabla 38 Viviendas usadas ofertadas en venta según dispongan o no de calefacción en cada una de las zonas de la Comunidad de Madrid.....	50
Tabla 39 Sistema de calefacción en las viviendas usadas ofertadas en venta en las distintas zonas de la Comunidad de Madrid.....	50
Tabla 40 Dependencias secundarias de las viviendas usadas ofertadas en venta en cada una de las zonas de la Comunidad de Madrid.....	51
Tabla 41 Equipamientos de ocio en las viviendas usadas ofertadas en venta en las distintas zonas de la Comunidad de Madrid.....	52
Tabla 42 Disponibilidad de Ascensor en las viviendas usadas ofertadas en venta en cada una de las zonas de la Comunidad de Madrid.....	53
Tabla 43 Tipo de carpintería de las viviendas usadas en oferta en general y en venta en la Comunidad de Madrid.....	53
Tabla 44 Tipo de suelo en el salón y en los dormitorios de las viviendas usadas en oferta en general y en venta en la Comunidad de Madrid.....	54
Tabla 45 Nivel de Protección de las viviendas usadas en oferta en general y en venta en la Comunidad de Madrid.....	55
Tabla 46 Distribución territorial de las viviendas usadas ofertadas en venta según el tipo de protección en la Comunidad de Madrid.....	56
Tabla 47 Entidad que oferta la vivienda en venta en cada una de las zonas de la Comunidad de Madrid.....	57
Tabla 48 Persona que suministra la información de la oferta de las viviendas en venta en cada una de las zonas de la Comunidad de Madrid.....	57
Tabla 49 Fecha prevista para la entrega de las viviendas usadas en venta en la Comunidad de Madrid.....	59

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1	Estructura de los precios de la vivienda usada en oferta de alquiler en la Comunidad de Madrid	14
Gráfico 2	Número de dormitorios de las viviendas ofertadas en alquiler en las distintas zonas de la Comunidad de Madrid.	21
Gráfico 3	Número de baños en las viviendas ofertadas en alquiler en las distintas zonas de la Comunidad de Madrid.....	23
Gráfico 4	Número de dormitorios de las viviendas usadas en venta en las distintas zonas de la Comunidad de Madrid, 2003.....	43
Gráfico 5	Número de baños de las viviendas usadas en venta en cada una de las zonas de la Comunidad de Madrid.....	45
Gráfico 6	Distribución territorial de las viviendas usadas ofertadas en venta de Protección Oficial, de Precio Tasado y Total de viviendas con algún tipo de protección en la Comunidad de Madrid.....	56
Gráfico 7	Tipo de ocupación de las viviendas usadas ofertadas en general y en venta en la Comunidad de Madrid.....	58

ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1	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	7
Mapa 2	Distribución de la vivienda de segunda mano en oferta en venta y alquiler en la Comunidad de Madrid, según zonas utilizadas en la encuesta, 2003.	11
Mapa 3	Distribución de la vivienda ofertada en alquiler según el precio del alquiler en la Comunidad de Madrid por zonas utilizadas en la encuesta, 2003.	15
Mapa 4	Estructura de precios de las viviendas ofertadas en propiedad, en la Comunidad de Madrid según las zonas utilizadas en la encuesta, 2003	40