

■ DESDE EL MIRADOR

Análisis de la vivienda en España

■ Javier Méndez

Arquitecto

Datos extraídos de un trabajo elaborado por CC.OO. de Madrid, donde además de analizar detalladamente la situación de la vivienda en Madrid se analizan las especiales características entre la vivienda las personas mayores, las necesidades específicas de los jóvenes y se plantean alternativas que van desde la necesidad de revisar la Ley del suelo, hasta la de modificar la normativa de la VPO y a la necesidad de crear un observatorio de la vivienda para realizar un seguimiento del grave problema de la vivienda.

Datos demográficos: Según el Censo del año 2001, en la Comunidad de Madrid hay 5.423.384 habitantes, de los cuales 2.938.723 corresponden al Municipio y 2.484.661 al resto de la Comunidad. El número de inmigrantes censados en dicho año es de 245.689 personas. La densidad es de 4.730 habitantes por kilómetro cuadrado. La Comunidad de Madrid es la provincia más poblada de España, cuya población representa el 13,28% del total nacional. En los últimos 10 años la población ha aumentado en 475.829 personas en toda la región.

Parque residencial: A falta de hacerse públicos los datos de vivienda del Censo del año 2001, los datos que se citan corresponden al Censo de 1996. El *parque total de viviendas* en la Comunidad de Madrid era de 2.103.912, correspondiendo al municipio de Madrid 1.231.583 viviendas. Las *viviendas principales ocupadas* son 1.638.436 (77,9% del total), de las cuales 997.771 se sitúan en el municipio. Las *viviendas secundarias ocupadas* representan 182.515 (9% del total), y en el municipio 67.357. En los municipios rurales se encuentran más de la mitad de las viviendas secundarias. Las *viviendas vacías o desocupadas* se cifran en 282,961 (13% del total), de las cuales 166.455 corresponden a Madrid municipio.

Antigüedad: El parque residencial madrileño es relativamente joven, ya que el 53% de las viviendas tienen menos de 30 años.

Régimen de tenencia: La mayor parte del parque residencial es en propiedad: el 77%, frente al 16% de viviendas en alquiler. Este último porcentaje es muy reducido si lo comparamos con la media de Europa, que se cifra en un 39%. Analizando la vivienda social en alquiler, los porcentajes en la Comunidad de Madrid son prácticamente inexistentes: 2%, frente al 18% de la Media Europea.

Recursos públicos: La inversión pública en vivienda es el 1% del PIB., cifra escasa si se compara con la media en el resto de Europa, que representa el 2,5% del PIB.

Fiscalidad: Del reducido 1% del P.I.B. dedicado a vivienda, solamente el 20 % se dedica a ayudas directas a la construcción o rehabilitación, siendo el porcentaje más elevado, el 80%, dedicado a las ayudas indirectas a través



de desgravaciones fiscales que permiten a personas con fuertes ingresos desgravarse su vivienda principal. Estos porcentajes de ayudas directa/indirecta están invertidos con respecto al resto de Europa.

Promotor: Por diferentes motivos se está reduciendo el número de viviendas que se construyen a través del régimen de cooperativas, habiendo pasado del 12,52% en 1999, al 11% en el 2000. Sin embargo, han aumentado las construcciones realizadas por Sociedades Mercantiles, pasando del 68,53% en 1999 al 73,6% en el año 2000. El resto de promotores son personas físicas y comunidades, que en el 2000 representaron el 14,3%.

Superficie: La superficie media está aumentando, se ha pasado de una media de 102,30 m² construidos por vivienda en 1999, a 104,59 m² en el año 2000. La superficie media en el caso de viviendas unifamiliares es de 166,35 m², siendo el doble que la superficie me-



día en el caso de vivienda colectiva o en bloque, que se sitúa en 86,69 m².

Tipología: Durante el año 2001 aumentó el número de licencias para construir viviendas unifamiliares, se solicitaron 12.581 licencias (22,58%) y 43.132 para viviendas en bloques (el 77,42%).

Infravivienda: Según los datos del Censo de 1996, se estima que es necesario intervenir en el 10 % de las viviendas, ya que éstas presentan problemas estructurales o de habitabilidad. Estos datos reflejan que en la C.M. todavía existen 240.000 viviendas sin agua caliente y 130.000 sin calefacción.

Chabolismo: Los datos facilitados por el IRIS indican que, a fecha 31 de diciembre de 2001, existían en la Comunidad de Madrid un total de 46 núcleos chabolistas,



que albergan a 1.207 familias, de las cuales 1.019 se sitúan en Madrid capital y 188 en el resto de la región.

Suelo: Entre 1996 y el 2002 el precio del suelo en nuestra región se incrementó en un 201%. Según los datos del Banco de España, mientras que en 1996 la repercusión del coste del suelo en el precio final de la vivienda representaba el 18,90%, a finales de 2002 superaba de media el 50%. Estas cifras son extraordinariamente preocupantes, máxime si se tiene en cuenta que en año 2001 entra en vigor la nueva Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, cuyo fin principal es poder liberar suelo para abaratar los costes. Anteriormente, entre 1992 y el año 1999, el suelo urbanizable había pasado del 41% del total del suelo de la región, a representar el 50,78%.

Precio de la vivienda: Según el Banco de España en los últimos 5 años las viviendas han subido un 60%, mientras que los salarios se han incrementado un 10%. Entre el año 97 y el 2001, la media anual de incremento en la C.M. ha sido del 19,2% mientras que la media en España ha sido del 15,4%. El coste de una vivienda semejante puede ser el triple entre unas Comunidades Autónomas y otras. Un estudio realizado por la The Economist en abril de 2002, comparando la evolución de los precios de las viviendas en Europa, indica que España es el país donde más ha aumentado el precio de la vivienda en los últimos 5 años. El precio medio de una vivienda nueva en el municipio de

Madrid se sitúa en 2.400 euros/m². (una vivienda de 100 m² – 40.000.000 ptas.). Los precios de la vivienda usada se encuentran entre 1.503 y 3.104 euros/m².

Accesibilidad: La Cuota Bruta de Accesibilidad, es decir, el porcentaje de sus ingresos sin descontar la desgravación fiscal que tiene que pagar una familia para comprar una vivienda, se situaba en el año 95 en el 45%, en 2002 llegó hasta el 62%, según datos del Banco de España, cuando la media en Europa es del 35%. La relación entre el precio de una vivienda y la renta salarial bruta anual de una familia es, en enero de 2003, de 8,26, lo que significa que una familia tiene que destinar los ingresos íntegros a la compra de una vivienda durante algo más de 8 años, cuando en 1996 era de 5. De todos los préstamos bancarios existentes, el 75% están dedicados a la compra de una vivienda.

Mercado Hipotecario: En 1990 los intereses hipotecarios se situaban alrededor del 16%. Desde 1999 los préstamos han descendido entorno al 4,5%.

Plazos de amortización: Si bien los intereses han descendido notablemente, también es cierto que se han alargado considerablemente los plazos. En 1996 las hipotecas se constituían para una media de 15 años, en la actualidad la media esta entre 25 y 30 años.

Demanda: Según un estudio realizado por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, en la Comunidad de Madrid existe una demanda anual de 107.070 viviendas, de las cuales 87.084 (81,4%) serían en propiedad y 18.956 (17,7%) en alquiler. A estas cifras habría que añadir otras 100.000 viviendas para familias que buscan un cambio de la residencia actual donde viven, por estar en malas condiciones o por mejorar o ampliar la vivienda.

Producción de viviendas: Viviendas Totales. El Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos cifra en 55.713 las viviendas iniciadas en 2001, y en 45.408 las viviendas terminadas en dicho año. La cifra más elevada de las iniciadas fue en el año 98, con un montante total de 60.709 viviendas, y de las terminadas en el año 2000 con 51.248. Los datos facilitados por el Ministerio de Fomento indican que entre el año 92 y el 96, en la C.M. se construían una media de 30.000 a 40.000 viviendas/año. A partir de 1998 se realizan entre 50.000 y 75.000 viviendas/año. En 2002 se construyeron 76.000 viviendas, 70.000 de obra nueva y 6.000 de rehabilitación.

Viviendas Protegidas: Durante el periodo 1970-1987 el porcentaje de viviendas protegidas fue del 55%, esta cifra descendió hasta el año 95, situándose en el 30%. En el año 2001 solamente un 10% eran protegidas y la cifra histórica más baja se situó el pasado 2002 en el 7%.

EVOLUCIÓN DEL SECTOR

Evolución de las “unidades convivenciales”.

Tanto las formas de vida como la constitución de los hogares, han sufrido profundas transformaciones a lo largo de los últimos 30 años, sin embargo, la programación y el diseño de las viviendas prácticamente no ha varia-



do.

La *familia tradicional*, constituida por matrimonio con varios hijos, con apenas separaciones en nuestra sociedad, ha dado lugar a parejas con un número reducido de hijos, uno o dos, aumentando considerablemente el número de separaciones.

Aparece, por tanto, un nuevo modelo de hogar, el constituido por las familias monoparentales, donde uno de los cónyuges vive con los hijos, por regla general la madre (según el Censo del 2001, en el 87% de los casos).

También ha desaparecido la estabilidad tradicional en *el trabajo*, las nuevas formas de empleo requieren nuevas relaciones con la residencia, como indica el sociólogo norteamericano Jeremy Rifkin, estamos asistiendo al "fin del trabajo".

Al mismo tiempo, ha variado el *tiempo de permanencia en la misma vivienda*. Las formas tradicionales tendían a vivir en una sola casa a lo largo de toda la vida desde el matrimonio, hoy día es usual el cambio de residencia cada cierto número de años.

Los *hogares unipersonales* aumentan en número más que cualquier otra modalidad, tal y como indica Carmen Trilla en su análisis "La política de vivienda en una perspectiva europea comparada":

- Los jóvenes cambian sus pautas de emancipación.
- La composición de los hogares varía más a menudo y más bruscamente en la medida en que aumentan las convivencias provisionales.
- Se incrementa la autonomía residencial de las personas mayores.

Todavía en España el crecimiento de los hogares unipersonales es escaso, 15%, cuando la media en el resto de Europa es del 30%. Estos hogares no están constituidos en su mayor parte por jóvenes, como cabría esperar, en todos los países el 80% de los hogares unipersonales lo constituyen personas de más de 60 años, principalmente mujeres viudas o solteras.

El tamaño medio de los hogares se ha reducido de 3,5 personas/hogar a 2,5.

Los modelos residenciales basados en los principios de mercado, propiedad y estabilidad, chocan con los nuevos comportamientos sociales. Al haber perdido peso el concepto tradicional de familia, existe una ruptura de las fórmulas y de las políticas de protección concebidas para un sistema basado en el hogar convencional.

Cuanto más compleja y más libre resulta la movilidad familiar, es más demandada la proximidad residencial en todas las fases: la primera emancipación, la atención a los hijos, en caso de separación compartir la tutela de los hijos, o la asistencia a personas mayores.

Las transformaciones familiares pueden entrar en contradicción con las soluciones que ofrece el mercado, según Carmen Trilla:

- Se ofertan viviendas más reducidas, cuando las nuevas formas de convivencia exigen mayores superficies.
- La reducción de la oferta de alquiler se contrapone con la convivencia joven, transformaciones familiares y movilidad laboral, que requieren vivienda económica y transitoria.
- Las nuevas construcciones en los suburbios, dificultan el mantenimiento de la relación familiar.



Evolución del diseño de las viviendas

Tampoco el diseño compartimentado de la vivienda, pensado para la familia tipo, es decir, matrimonio con hijos y unas formas convencionales de vivir el hogar, ayudan a los cambios sociales actuales.

Las viviendas son parecidas con más o menos superficie o lujos de materiales, basándose todas ellas en el mismo esquema: estar- comedor, cocina, de uno a cuatro dormitorios y baño alicatado hasta el techo.

Continuamos construyendo todas las viviendas protegidas con unas Normas de diseño de hace 30 años, que no se ajustan a las necesidades actuales.

¿Cuántas personas se han planteado si la vivienda estándar que ofrece el mercado está de acuerdo con su forma de vida o es una vivienda impuesta y no puede haber soluciones diferentes?. Determinados arquitectos vanguardistas llevan décadas propiciando soluciones alternativas al modelo residencial. La falta de imaginación de arquitectos y promotores lleva a diseñar los chalet, donde habría libertad de composición, como si fueran pisos en dos o tres plantas.

Vivienda, entorno y modelo urbano.

En pleno siglo XXI no podemos hablar de la vivienda como un problema aislado.

La grave situación actual, responde a unos modelos económicos especulativos de organización del espacio urbano, para sacar el máximo rendimiento económico. Nada es gratuito, ni siquiera el modelo de asentamiento territorial de nuestra Región, basado en los desplazamientos, la lejanía y la distancia de los diferentes usos.

El modelo de ciudad compacta, basada en la proximidad y yuxtaposición de usos, está ya inventado, pero no interesa.

Para desplazarse de casa al trabajo, del trabajo al comercio, al colegio, al ocio, hay que coger el coche, este consume gasolina, y el 80% del precio son impuestos. La lejanía de los diferentes usos provoca impersonalidad y aislamiento, este aislamiento impide la unión social para organizarse contra los problemas que nos afectan.

Un conocido urbanista francés, reconocía recientemente que en la última década Madrid estaba siendo una de las ciudades más bipolarizadas socialmente de toda Europa. Las capas de economía más saneada se sitúan en el nor-

te y el oeste y los más desfavorecidos en el sur, el este y los centros degradados de los distritos. La segregación social está servida, pudiendo dar lugar a conflictos sociales a medio plazo.

No podemos aislar la vivienda de su ubicación en el modelo urbano. La calidad de vida es el resultado tanto de las características propias, como del entorno donde se sitúa. Depende de la contaminación atmosférica y acústica del lugar, del paisaje, de los espacios libres, de los equipamientos culturales, hospitalarios y deportivos que la rodean, así como de las infraestructuras que facilitan la movilidad (metro, bus, cercanías).

Las políticas de vivienda deben ser transversales, contemplando, a su vez, tanto el entorno urbano, como los temas laborales, de formación, culturales y sociales.

Vivienda y sostenibilidad.

Por último, estamos ante un modelo, tanto de vivienda como de ciudad y territorio, insostenible a medio y largo plazo. Debido al nivel económico del país, estamos obligados a introducir de forma urgente criterios de sostenibilidad, empezando por concienciar a los más jóvenes.

Las viviendas con ayudas públicas deberían obedecer a los principios que están desarrollando en Barcelona: edificios con energías alternativas, fundamentalmente colectores solares de agua para calefacción y agua caliente sanitaria. Materiales no contaminantes. Materiales reciclables.

Poniendo especial énfasis a la hora de diseñar la vivienda en su orientación, aislamiento, tamaño de huecos y ventilación, a través de la puesta en práctica de las técnicas tradicionales de ahorro energético, el diseño pasivo. ■