



PRINCIPALES RESULTADOS DEL CENSO DE VIVIENDAS DE 2021 DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Vicente Pérez Quintana
septiembre 2023

Contenido

PRESENTACIÓN	3
1.- LA COMUNIDAD DE MADRID EN EL MARCO NACIONAL	5
2.- EL PARQUE RESIDENCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID Y SUS MUNICIPIOS	8
2.1.- DISTRIBUCIÓN Y DINÁMICA	8
2.2.- TIPO DE OCUPACIÓN.....	10
2.3.- VIVIENDAS VACÍAS.....	14
2.4.- AÑO DE CONSTRUCCIÓN.....	17
2.5.- SUPERFICIE	20
2.6.- RÉGIMEN DE TENENCIA.....	23
2.7.- LOS HOGARES.....	24
3.- ZOOM SOBRE MADRID	27
3.1.- DISTRIBUCIÓN Y DINÁMICA	27
3.2.- OCUPACIÓN	28
3.3.- AÑOS DE CONSTRUCCIÓN.....	31
3.4.- SUPERFICIE	32
2.5.- RÉGIMEN DE TENENCIA.....	34

PRESENTACIÓN

El INE recientemente ha hecho públicos los esperados primeros datos del Censo de Vivienda de 2021. En el presente informe se acomete un primer examen de los mismos, haciendo especial hincapié en los referidos a la ciudad de Madrid y su entorno metropolitano.

El parque de viviendas de la CM ronda los 3 millones de unidades en cifras redondas. De ellas, algo más de la mitad se hallan en Madrid. Buena parte del resto se localizan en los municipios próximos que conforman la corona metropolitana, todos dentro de un radio de 30 Km desde la Puerta del Sol. Los municipios alejados de la capital, con una posición perimetral tienen un peso reducido sobre el total.

En el decenio intercensal (2011-2021), el parque aumentó de manera muy moderada, apenas un 4,4%, del orden de 13.000 viviendas/año. No obstante, dicha tasa está entre las más altas de las CC AA. La dinámica del parque sufrió un muy severo frenazo a causa del estallido de la burbuja a finales del decenio anterior y solo empezó a recuperarse a finales de este.

En el periodo continuó el proceso de difusión territorial de las residencias. Los municipios más dinámicos se localizan en los bordes al área metropolitana, tales como Arroyomolinos, la comarca de La Sagra... En cambio, la capital y los municipios más grandes de la corona arrojan tasas muy moderadas. En el caso concreto de Madrid, buena parte del incremento se acota a unos pocos distritos (Fuencarral-El Pardo, Hortaleza, Villa de Vallecas, Vicálvaro...) y, en particular, a los barrios exteriores a la M-40.

La tasa de ocupación (viviendas principales sobre el total) es muy alta, entre las más elevadas en el contexto español: 86%, las principales, frente a 14%, las no principales. Estas, en cifras absolutas, suman algo más de 400.000, repartidas a su vez en vacías (188.000) y segundas residencias (230.000). Nótese que las viviendas vacías equivalen a 14 veces el crecimiento anual del parque en el periodo intercensal. Si bien en términos relativos la bolsa de vacías es baja, es verdad que en términos absolutos es abultada. La salida al mercado de una fracción de ellas aliviaría las necesidades de vivienda que se registran en la región.

La ocupación es menor en los municipios pequeños. En el área metropolitana, sobre todo en la corona, se acerca al 90%. Con todo, el grueso del parque vacante está en Madrid (casi 100.000) y los municipios grandes de alrededor.

La estructura de la tenencia de las viviendas principales muestra el fuerte predominio de la propiedad: 74%, frente al 20% del arrendamiento. La tasa de alquiler está entre las más altas de las CC AA, si bien es muy baja en el contexto europeo. La situación se extiende a todos los municipios. Solo Madrid y algunos municipios de la corona oeste presentan una tasa mayor, aunque sin superar la foto del desequilibrio. En la capital, únicamente los distritos de la almendra central (excluidos Retiro y Arganzuela) muestran valores altos de arrendamiento.

La distribución de las viviendas según la superficie ofrece una acusada dispersión, desde las viviendas muy pequeñas hasta las muy grandes. El tamaño medio es de 76 m² útiles, con una alta concentración en los intervalos de 45-60 y 61-75. Hay unas 60.000 viviendas principales en las que la superficie media por ocupante es inferior a 10 m², por lo que según los estándares están en situación de hacinamiento. Madrid y los municipios de la corona sur y este absorben la mayoría de las viviendas muy pequeñas y pequeñas.

El parque de la región es relativamente viejo (42 años de media), con un peso muy alto de las viviendas construidas antes de 1980 (1,5 millones) y, por tanto, presumiblemente poco eficientes en consumo energético y con graves problemas de accesibilidad universal (carencia de ascensor, existencia de barreras arquitectónicas...). Madrid destaca claramente en la absorción de las viviendas más antiguas; un millón de las construidas antes de 1980.

1.- LA COMUNIDAD DE MADRID EN EL MARCO NACIONAL

Según el Censo, en España, en 2021, había 26.626.315 viviendas. Suponen un crecimiento sobre el Censo anterior de 2011 de entre 734.655 unidades, si se toma el número de las construidas en el último decenio, y 776.978, si se toma la diferencia de los totales en uno y otro año¹. En términos relativos, por tanto, el incremento se mueve en torno a un 3%, apenas un 0,3% anual acumulativo. La dinámica no tiene parangón con los volúmenes de crecimiento de la primera década de la centuria, antes de la explosión de la burbuja inmobiliaria.

A su vez, en 2021, el parque de la CM ascendía a 2.957.295 viviendas. Representan un 11% del total español, que coloca a la región en el cuarto lugar entre las CC AA, detrás de Andalucía, Cataluña y Comunidad Valenciana.

En el periodo intercensal se construyeron, en la CM, 131.310 viviendas, un 4,4% de las existentes en 2021. Si se toma este índice como una aproximación del incremento real habido en el periodo², la madrileña es la región más dinámica, solo superada por Navarra e igualada con el País Vasco. El resto de las CC AA arroja valores por debajo del 3%.

El parque de viviendas español presenta una bolsa muy abultada de viviendas anteriores a 1980 y, por tanto, de construcciones presumiblemente ineficientes desde el punto de vista energético. Suman más de 13 millones, poco menos de la mitad. En este apartado, la CM presenta peor tarjeta, pues las anteriores a 1980 son 1,58 millones, un 53% del total. Aragón, Asturias, Cataluña y, sobre todo, País Vasco presentan proporciones más altas. No obstante, el parque madrileño es uno de los que alcanza una edad promedia menor, alrededor de 42 años, frente a una media española en torno a los 44 años.

Según el tipo/grado de ocupación, el Censo cuantifica en 18,5 y 8,1 millones las viviendas principales (residencia habitual de una familia) y no principales (vacías y segundas residencias) en el total nacional. Suponen el 70% y 30%, respectivamente. En la CM totalizan, respectivamente, 2,5 millones y 410 mil, el 86% y el 14%. La CM es la CA con mayor tasa de ocupación, junto con el País Vasco. El resto de las CC AA presenta tasas notablemente inferiores, especialmente ambas Castillas, Comunidad Valenciana, Galicia, Cantabria, Extremadura...

Una cuestión muy debatida en los últimos años es el del volumen de las viviendas vacías. El Censo no indaga directamente la cantidad.

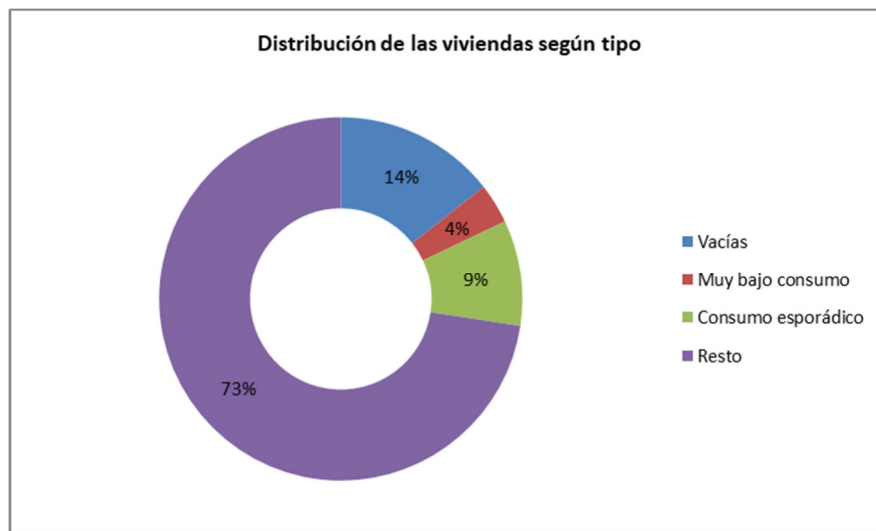
¹ El INE advierte que el concepto de vivienda en uno y otro Censo difiere, por lo cual las cifras no son estrictamente comparables.

² Tal como recomienda el INE. Véase https://www.ine.es/prensa/censo_2021_jun.pdf. La cifra solo se puede tomar como una aproximación, pues de ella habría que restar la cantidad de viviendas que en el periodo hayan desaparecido, sea por demolición, sea por cambio de uso.

En base al dato del consumo eléctrico de las viviendas en el año anterior a la realización del Censo, el INE las clasifica en cuatro grupos:

- Viviendas vacías (inferior a umbral mínimo = el equivalente a 15 días/año para una vivienda media en el mismo municipio)
- Muy bajo consumo (entre umbral mínimo y 250 Kwh)
- Consumo esporádico (entre 251 y 750 Kwh)
- Resto

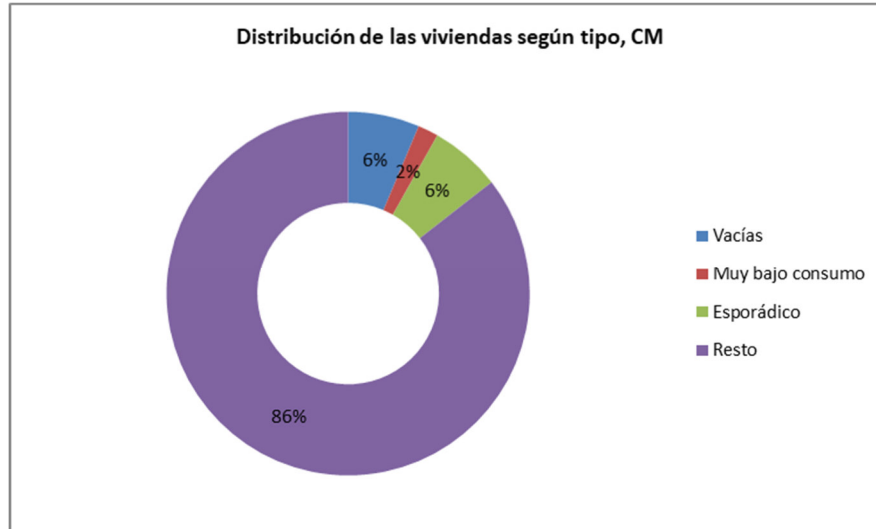
De acuerdo con esta norma, las viviendas vacías en España ascienden a 3.837.328 unidades, más otras 943.924 con muy bajo consumo³. De tal modo, el total de viviendas vacías suma entre un mínimo del 14% y un máximo del 18%.



Fuente: INE, provisionales

La CM, junto al País Vasco, es la CA con menor porcentaje de viviendas vacías, un 6,4%, menos de la mitad de la tasa nacional. Suman del orden de 187.858 viviendas. A su vez, las viviendas con muy bajo consumo son aproximadamente 54.000, un 2,8%. De forma que el total de viviendas vacías reales está en el intervalo de 6%-9%, más cerca de la primera cifra.

³ Las cifras son provisionales, pendientes de posteriores análisis y revisiones del INE.



Fuente: INE, provisionales

La comparativa con el Censo de 2011 en este asunto es estrictamente imposible, pues el concepto de vivienda vacía y el modo de hallarlo son muy diferentes en 2011 y en 2021. Dada la importancia del asunto, sin embargo, merece la pena comparar las magnitudes. En el total nacional, las viviendas no principales aumentan en casi un millón de unidades, lo hacen tanto las vacías como las secundarias. El aumento de las no principales parece darse en todas las CC AA, salvo en la CM, en la que el sumatorio es similar. Más aun, en la CM parece que disminuye algo el total de viviendas vacías, mientras que aumenta algo el de las segundas residencias.

Salvando las diferencias metodológicas, lo cierto es que si en 2011 era escandaloso el volumen de viviendas vacías, en 2021 lo sigue siendo. El número no solo no se ha reducido, sino que parece haber aumentado en el total nacional. En la CM, en cambio, sí parece haberse reducido, pero con la contrapartida de un aumento de las segundas residencias.

Otra cuestión muy debatida en la política de vivienda es el peso de las viviendas alquiladas. Acotando la observación solo a las viviendas principales, tenemos que 3 de cada cuatro estaban ocupadas por la familia propietaria, frente a una tasa de arrendamiento del 16%; es decir, la propiedad casi quintuplica el alquiler. En la CM, la propiedad supone poco menos del 75%, pero el alquiler es algo superior a la media española, un 20%. Le superan los dos archipiélagos y Cataluña, con tasas del orden de 2-3 puntos superiores. Respecto de 2011, se observa un claro aumento de la tasa: un 13,5% en España.

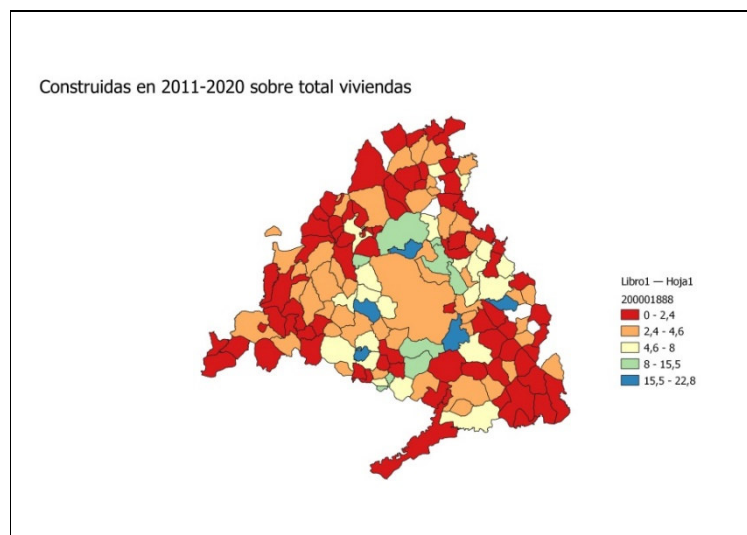
2.- EL PARQUE RESIDENCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID Y SUS MUNICIPIOS

2.1.- DISTRIBUCIÓN Y DINÁMICA

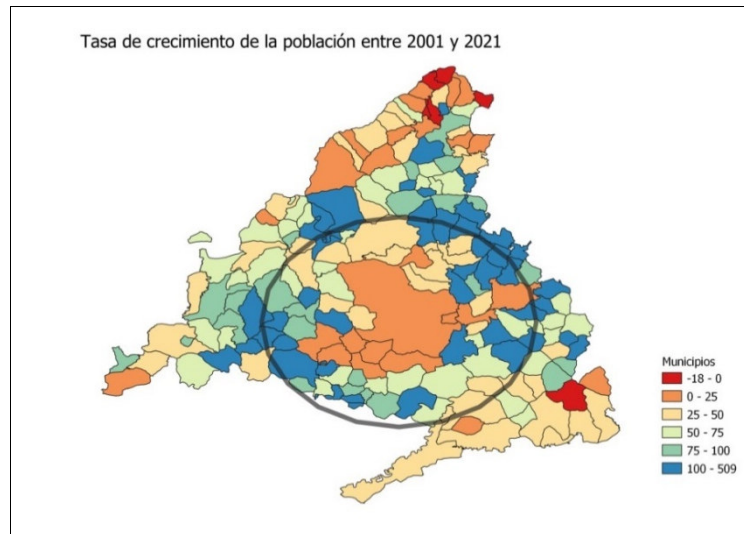
Como ya se ha dicho, el total de viviendas de la CM, según el Censo de 2021, asciende a casi 3 millones: 2.957.295 exactamente.

Del total, la capital absorbe el 52%. Buena parte del resto se acumulan en los municipios del área metropolitana, en particular, en los más grandes. Es así que 37 municipios suman el 90% de las viviendas. Lógicamente, la distribución de los alojamientos sigue una pauta parecida a la de la distribución de la población.

Para analizar la dinámica del parque por municipios vale seguir la indicación del INE de tomar el volumen de viviendas construidas en el periodo intercensal, si bien este procedimiento no nos proporciona el crecimiento, sino una mera aproximación. Aquí representa un 4,4% del total de viviendas existentes en 2021. Los municipios más dinámicos son Arroyomolinos, Rivas Vaciamadrid, Boadilla... Estos y los siguientes escalones en el ranking se localizan en el área metropolitana y en los bordes, mientras que los municipios con menores tasas son los más periféricos. Existe una evidente correlación entre la dinámica del parque y el crecimiento demográfico en las últimas décadas, como se aprecia en la comparación entre los dos mapas que se insertan a continuación. Entre ellos, no obstante, se detectan algunas diferencias de clasificación difíciles de explicar y que bien podrían revelar algunas inconsistencias en la estadística de viviendas. En el mapa que representa los crecimientos demográficos aparece claramente el patrón de la difusión de la población hacia los municipios del segundo cinturón y el borde metropolitanos. Ese patrón está algo desdibujado en el primer mapa.



Fuente: Censo (INE) y elaboración propia. En blanco y eliminados: municipios sin datos.



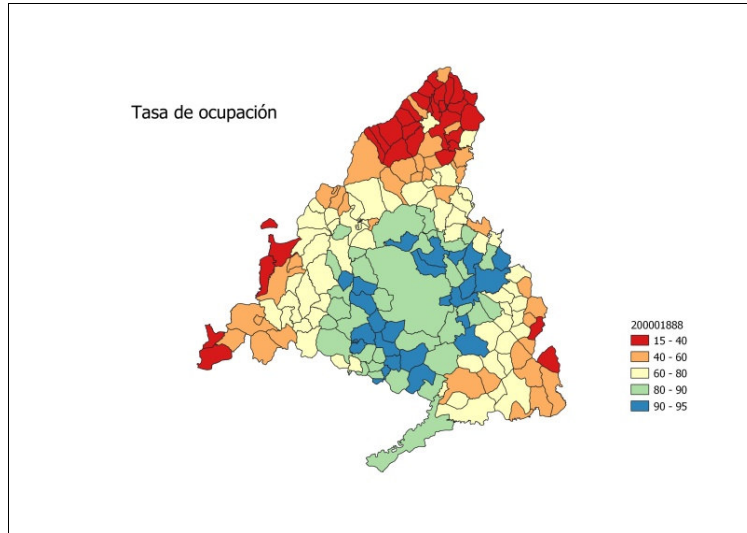
Fuente: INE (Censos) y elaboración propia. El círculo está trazado con un radio de 45 Km desde la Puerta del Sol.

2.2.- TIPO DE OCUPACIÓN

En el total español, el reparto entre principales y no principales es de 70/30. En la CM, la foto es muy distinta, pues el reparto es 86/14. El peso de las viviendas no principales es la mitad. El Censo las cuantifica en 2.546.844 y 410.451.

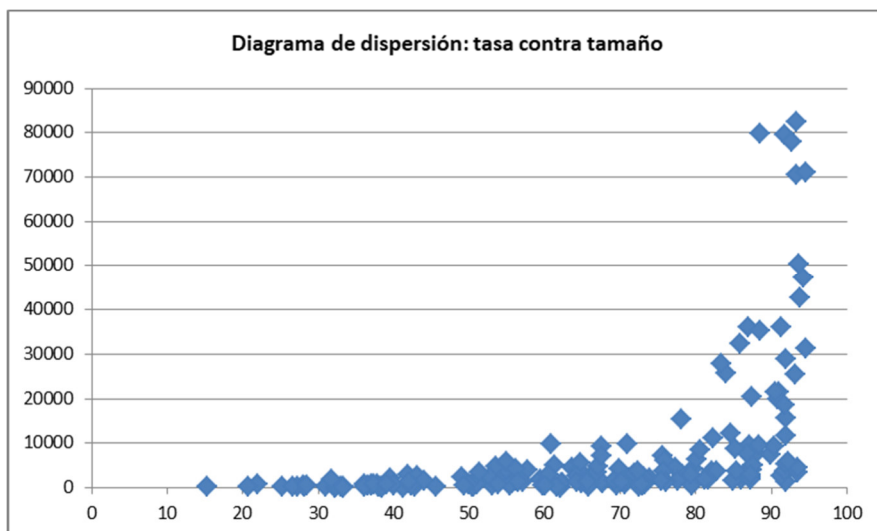
En el mapa adjunto se observa que la tasa de ocupación es alta, por encima del 80%, en el área metropolitana y sus alrededores. En particular, supera el 90% en los municipios grandes de la corona metropolitana. Madrid, con una tasa del 86%, se sitúa en la media regional. En el polo opuesto están los municipios pequeños, alejados de la capital, perimetrales. En estos, la tasa en numerosos casos no llega al 50%.

La mapificación de la intensidad de la ocupación delimita una gradación de más a menos, formando sucesivas coronas circulares.



La tasa por municipios, por tanto, está asociada con el tamaño, de forma que a más viviendas mayor es aquella. La correlación no es lineal, pues se produce un salto muy notable en la tasa de los municipios medianos y grandes. El grado de ocupación es muy bajo en los municipios de menos de 1.000, inferior al 50%: más de la mitad de los parques respectivos está formado por viviendas vacías y segundas residencias. La tasa empieza a ser elevada en los estratos de 20.000 y más. Las grandes ciudades metropolitanas, con más de 100.000 habitantes, excluido Madrid, alcanzan tasas muy altas, por encima del 90%. La capital, con un 86%, igualmente tiene una tasa muy significativa, entre las más altas de las capitales de provincia. Más aun, de las 151 capitales y ciudades españolas con más de 50.000 habitantes, 7 ciudades madrileñas encabezan el ranking según la tasa de ocupación: Coslada, Fuenlabrada, Parla, Alcobendas, Torrejón, Móstoles y Alcorcón.

Detrás, entre las 20 primeras, vienen Majadahonda, Leganés, Valdemoro, Alcalá y San Sebastián de los Reyes. Madrid está en el puesto 46.



Fuente: Censo (INE). Sin Madrid.

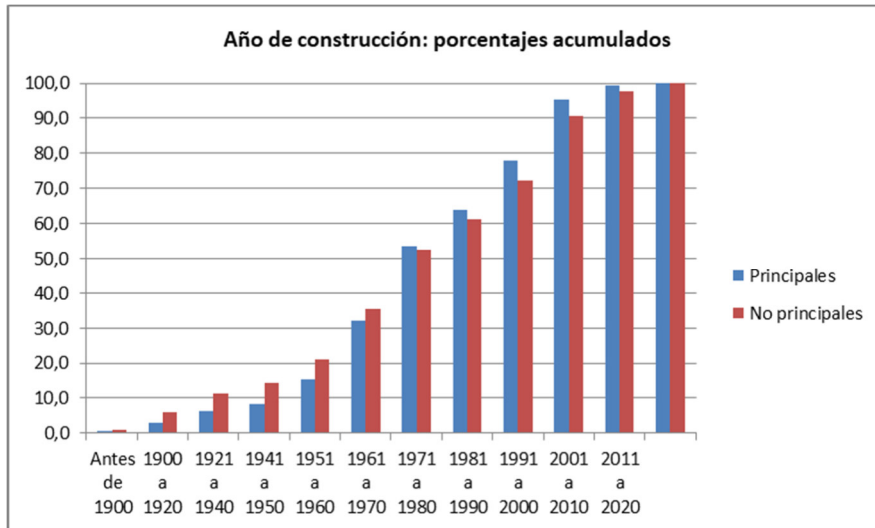
Tipo de vivienda según estarto de tamaño de los municipios				
	Total	Principales	No principales	Principales
Total (tamaño de municipio)	2.956.941	2.546.489	410.452	86,12
Menos de 101 habitantes	1.117	312	805	27,93
De 101 a 500	6.267	2.133	4.134	34,04
De 501 a 1.000	10.622	4.954	5.668	46,64
De 1.001 a 2.000	21.478	12.107	9.371	56,37
De 2.001 a 5.000	62.318	39.588	22.730	63,53
De 5.001 a 10.000	116.312	81.943	34.369	70,45
De 10.001 a 20.000	103.565	82.085	21.480	79,26
De 20.001 a 50.000	137.942	119.859	18.083	86,89
De 50.001 a 100.000	362.572	323.236	39.336	89,15
De 100.001 a 500.000	601.527	557.417	44.110	92,67
Más de 500.000	1.533.221	1.322.855	210.366	86,28

Fuente: Censo (INE)

Con todo, nótese que el volumen absoluto de viviendas no principales que se acumula en los municipios grandes es muy abultado. La capital absorbe más de la mitad y, junto con las ciudades de más de 20.000 habitantes, suma un total de 312 mil.

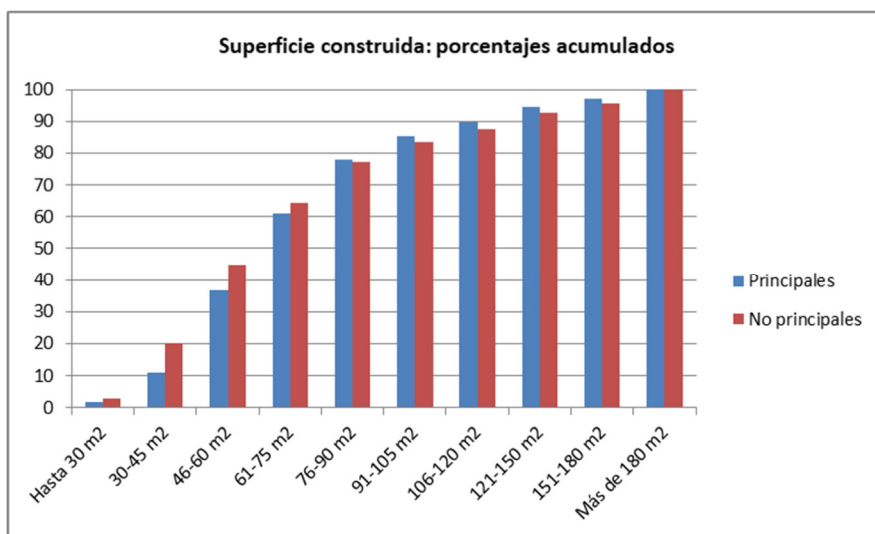
En otro orden de cosas, la gran mayoría de las viviendas no principales se localizan en edificios de vivienda colectiva. El 20%, unas 83.000, lo hacen en edificios unifamiliares. Por su parte, también las viviendas principales se concentran en edificios de vivienda colectiva, solo el 12% lo hace en unifamiliares.

El parque de viviendas no principales es ligeramente más antiguo que el de las principales. La edad media de las primeras oscila alrededor de 42 años y la de las segundas de 45 años. El peso de las más viejas es claramente superior entre las no principales, pero se observa que las escaleras respectivas que forman las frecuencias relativas acumuladas de los dos tipos discrepan poco. El 84% de las principales se construyó con posterioridad a 1960, por el 77% de las no principales.



Fuente: Censo (INE) y elaboración propia

Las viviendas no principales son ligeramente más pequeñas que las principales: 76,5 y 75,2 metros cuadrados de superficie, respectivamente. Igual que en el caso anterior, la comparación de las escaleras de las frecuencias relativas acumuladas ofrece una gran similitud.



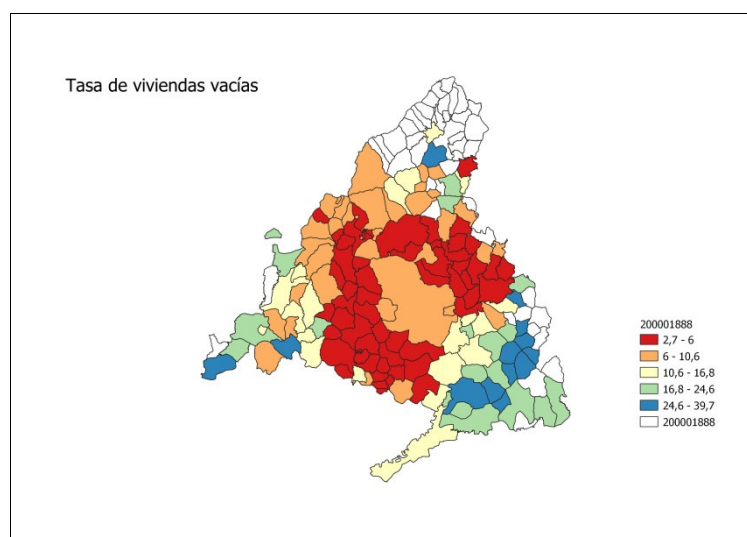
Fuente: Censo (INE) y elaboración propia

En resumen, el perfil de las viviendas principales no se diferencia de manera muy significativa del perfil de las no principales. Estas son algo más viejas, presumiblemente peor conservadas, y algo más pequeñas, a la vez que son más frecuentes, en términos porcentuales, en los municipios más pequeños y alejados de Madrid. Pero, hay que subrayarlo, las características de unas y otras están próximas. La socorrida explicación de que las viviendas vacías son más viejas, pequeñas, peor localizadas... que las viviendas principales es cierta, pero solo en pequeña medida. Principales y no principales no conforman categorías opuestas en cuanto a las características, sino que dan lugar a un continuo.

2.3.- VIVIENDAS VACÍAS

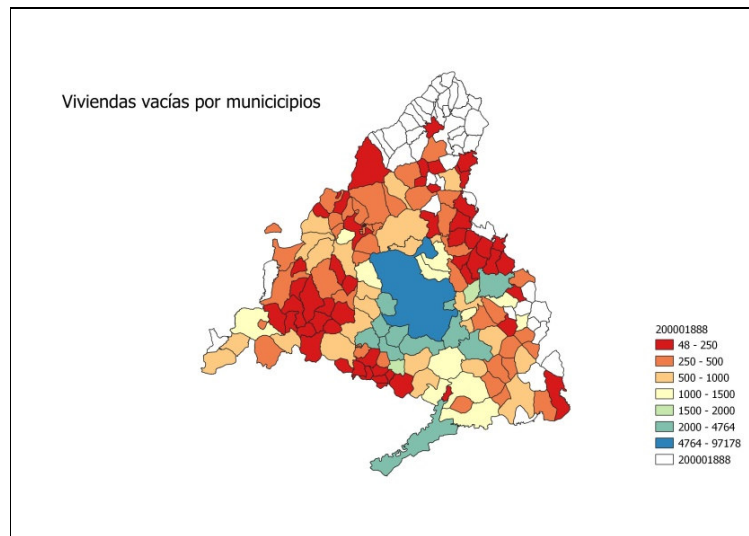
El Censo no desagrega las viviendas no principales en vacías y segundas residencias. No obstante, el INE, en base a los consumos eléctricos en el año 2020, con carácter provisional, hace una clasificación del parque en viviendas vacías, con muy bajo consumo, con consumo esporádico y resto. Estrictamente, las viviendas vacías son las primeras, que no cuentan con contador eléctrico o no tienen consumo o el mismo no llega al umbral mínimo del municipio respectivo (15 días/año o menos de consumo). Podría incrementarse esa cantidad con la segunda categoría, las viviendas con muy bajo consumo, entre el umbral mínimo y 250 kvh.

En la CM, el INE estima que hay 187.858 viviendas vacías, más otras 53.976 con muy bajo consumo. Representan el 6,4% y el 1,8% del total, respectivamente. El paquete es porcentualmente muy reducido en los municipios metropolitanos y en los que conforman el borde, con porcentajes de vivienda vacía por debajo del 6%. En la capital suman algo más de 97 mil, alrededor del 6,3%. La figura se da principalmente, en términos relativos, en los municipios pequeños, alejados de Madrid, localizados en los tres vértices del triángulo regional. En ellos, la tasa supera el 17% e incluso, en la mayoría, el 25%.



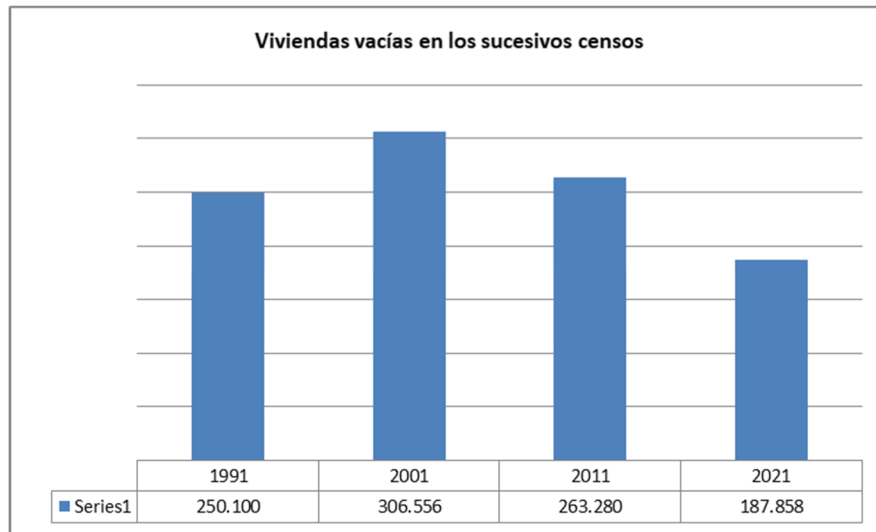
Fuente: Censo (INE). En blanco: municipios pequeños sin datos, con una tasa promedio de viviendas vacías del 26%. Datos provisionales.

A la vista del mapa y de los comentarios anteriores se corre el riesgo de dar la impresión de que el fenómeno de la vivienda vacía está acotado a las zonas rurales, en combinación con las segundas residencias. Esa imagen hay que completarla añadiendo que más de la mitad de las viviendas vacías existentes en la región se localizan en la capital: 97 mil de las 187 mil. En orden de importancia le siguen, a mucha distancia, Rivas, Alcalá, Aranjuez, Getafe, Móstoles, Leganés, Arganda, Alcorcón, Coslada, Pozuelo... Todos ellos, junto con Madrid, totalizan 127 mil vacías, que absorben el 68% del total. En cambio, los municipios pequeños en los que están más representadas las viviendas vacías sobre los PIR respectivos, estas suman solo unas 6 mil, un 3% del total.



Fuente: Censo (INE). En blanco: municipios pequeños sin datos desagregados. Datos provisionales.

El segmento de la vivienda vacía en la CM ha seguido una trayectoria de ajuste continuado desde los años 90. En los sucesivos periodos intercensales se ha venido reduciendo en cantidades importantes. En el último decenio, la disminución fue de unas 75.000 unidades, si bien la cifra hay que tomarla con las debidas cautelas, toda vez que la definición de vivienda vacía en los censos de 2011 y 2021 es distinta, por lo que no son estrictamente comparables.



Fuente: Censos (INE). 2021 no es estrictamente comparable con los anteriores. 2021: datos provisionales.

Las viviendas principales, es decir, las ocupadas como domicilio habitual por una familia, crecieron entre 2011 y 2021 en 77.469 unidades, añadiendo siempre la cautela de que las cantidades no son estrictamente comparables debido a la no coincidencia de los conceptos. Del tal modo, el parque vacío equivale al 41% del saldo de crecimiento de las principales.

2.4.- AÑO DE CONSTRUCCIÓN

El parque madrileño cuenta con una edad promedio de 42 años. La casi totalidad han sido construidas con posterioridad a 1900. Las anteriores apenas suman 17.000 unidades. Buena parte del parque se construyó con posterioridad a la guerra, pues las anteriores a 1940 representan apenas un 7%. En particular, el grueso data de las décadas de 1960 a 2010. La década de los 60 fue hasta el presente la de más actividad constructiva, incluso superior a la etapa excepcional de la primera década del XXI. En los 50, 60 y 70, la CM recibe enormes contingentes de inmigrantes a los que hay que dar alojamiento. En los 80 la dinámica constructiva se corrige severamente coincidiendo con el final de la crisis del petróleo y se asiste, en la segunda mitad, a la formación de una burbuja de precios. En los 90, la actividad se recupera y abre el periodo excepcional de los primeros años de la presente centuria, cuando en varios años se llegó a batir el récord de viviendas terminadas/iniciadas anuales. El estallido de la burbuja de 2008 trae el hundimiento de la construcción, que se concreta en la década, la de 2011-2021, más baja desde los años 40. En el último decenio se levantaron del orden de 13 mil unidades/año, frente a las más de 60 mil de los años 60 o las más de 50 mil de 2001-2011.



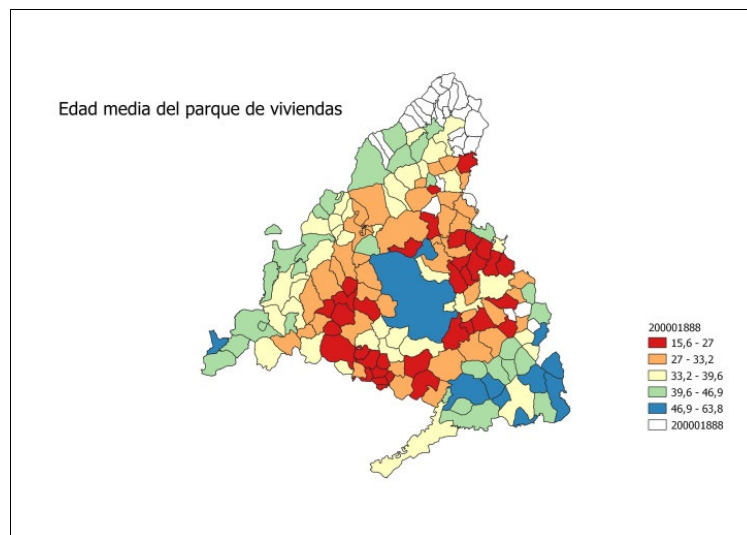
Fuente: Censo (INE)

El año de construcción da indicios sobre el estado de conservación y el grado de aislamiento de los edificios de los cambios de temperatura. Es significativa a este respecto la clasificación en cinco periodos⁴ (<1940, 1940-1960, 1961-1980, 1981-2007 y >2007). Antes de 1940 predomina la edificación tradicional, con muros de fábrica macizos de un cierto grosor, que favorecen una cierta resistencia e inercia térmicas. Entre 1940 y 1960, presidido por el primer ciclo de expansión urbana en bloques, pero con predominio todavía de los sistemas tradicionales. Entre 1960 y 1980, caracterizado por el segundo ciclo de la expansión urbana en bloques, pero que incorpora cambios relevantes en los sistemas constructivos, con predominio del muro de ladrillo de doble hoja con cámara de aire intermedia y carpintería de madera o metálica con malas prestaciones en materia de conductibilidad térmica y estanqueidad. Entre 1980 y 2007, después de la NBE-CT/79 y antes de la aplicación obligatoria del CTE, que ya incorporan aislamiento térmico en los muros y bajo la cubierta y predominio de la carpintería de aluminio y acristalamientos gruesos y dobles vidrios. Así pues, 1980 marca un hito importante, un antes y un después. El 54% (1,57 millones en cifras absolutas) de las viviendas de la CM son anteriores a 1980 y, por tanto, en principio son construcciones muy deficientes en materia de ahorro y consumo de energía para calentar y enfriar los habitáculos, aunque recién empieza a crecer la rehabilitación energética al calor de los fondos Next Generation.

⁴ Eduardo de Santiago Rodríguez: La estrategia para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España: metodología y principales resultados. Ciudad y Territorio, nº 182, Madrid, 1914.

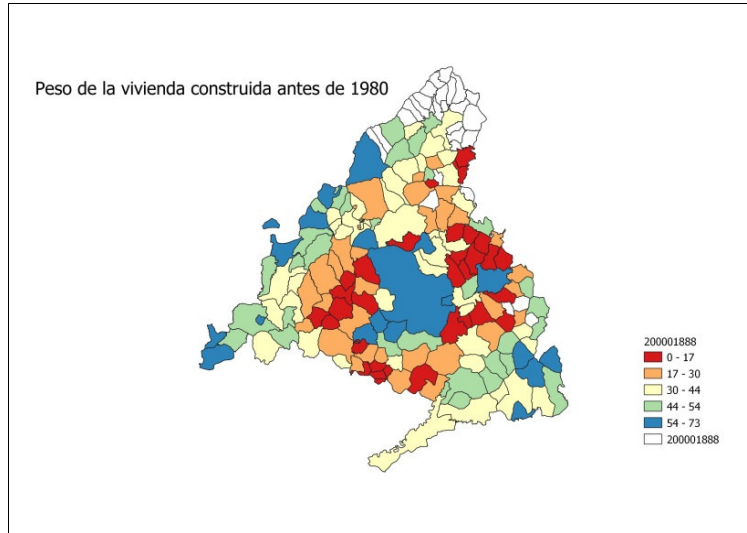
La distribución por municipios del parque según el año de construcción muestra claras diferencias. La edad media varía entre los 15 años de Arroyomolinos, una ciudad de reciente creación, hasta los 64 años de Valdearacete.

En general, los parques más jóvenes pertenecen a los municipios con una intensa actividad constructiva en las últimas décadas, localizados en el área metropolitana y, sobre todo, en los bordes: el ya citado Arroyomolinos, más Rivas, Casarrubuelos, Paracuellos, Boadilla... En el extremo contrario se sitúan preferentemente las zonas rurales, municipios pequeños de los extremos de la región. Entre los que tienen un parque más antiguo, no obstante, se encuentra Madrid, 50 años. Las zonas metropolitanas sur y del corredor del Henares se formaron básicamente en los años 60-70, por lo que alcanzan edades entre los extremos, en torno a los 35 años.



Fuente: Censo (INE) y elaboración propia. En blanco: sin datos, municipios con edades medias altas.

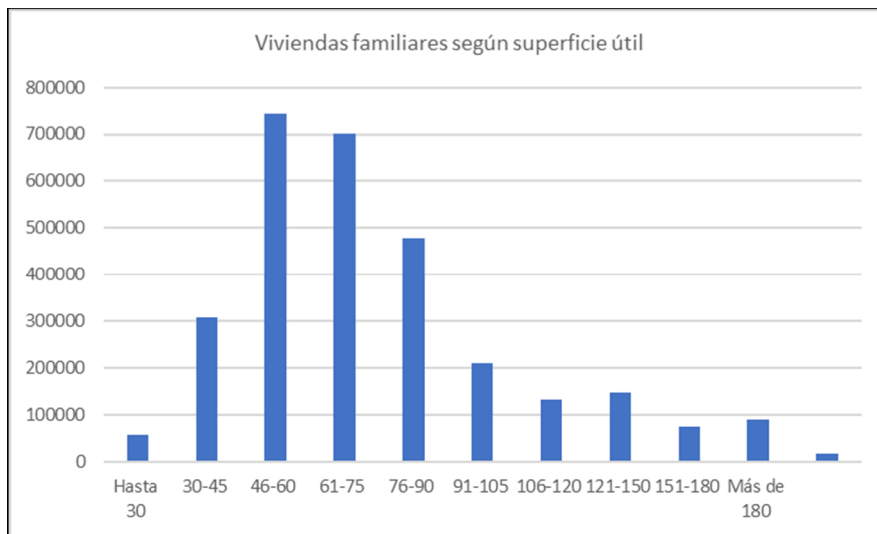
La distribución de los municipios según el peso de las viviendas anteriores a 1980 difiere poco a grandes trazos del mapa anterior. Hay que subrayar el hecho de que en Madrid representan el 66% y, asimismo, alcanzan proporciones muy altas en los grandes municipios del sur y este metropolitanos. Es así que la capital absorbe casi 2 de cada tres viviendas anteriores a 1980. Madrid, con Móstoles, Leganés, Alcalá, Alcorcón, Getafe, Fuenlabrada, Torrejón, Parla, Coslada, Alcobendas, Collado, San Sebastián, Aranjuez, Pozuelo, Colmenar, Majadahonda y Arganda absorben 9 de cada 10 de las viviendas de la región anteriores a 1980.



Fuente: Censo (INE) y elaboración propia. En blanco: sin datos, municipios con edades medias altas.

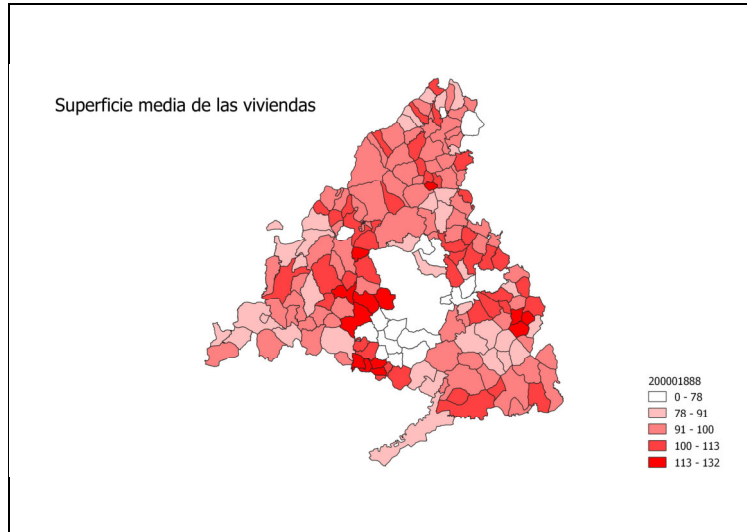
2.5.- SUPERFICIE

La superficie media de las viviendas de la región es de 76 m² útiles. Casi la mitad se concentran en los intervalos de 46-60 y 61-75 m². Dominan, por tanto, las viviendas pequeñas y medianas. Las viviendas grandes (más de 90 m²) suman un 22% y las muy grandes (por encima de los 120 m²) representan un 10%. Los alojamientos muy pequeños (inferiores a 25 m²), rozando la infravivienda o francas infraviviendas, suponen un 2% del total, más un 10% que representan las unidades pequeñas (entre 30 y 45 m²).



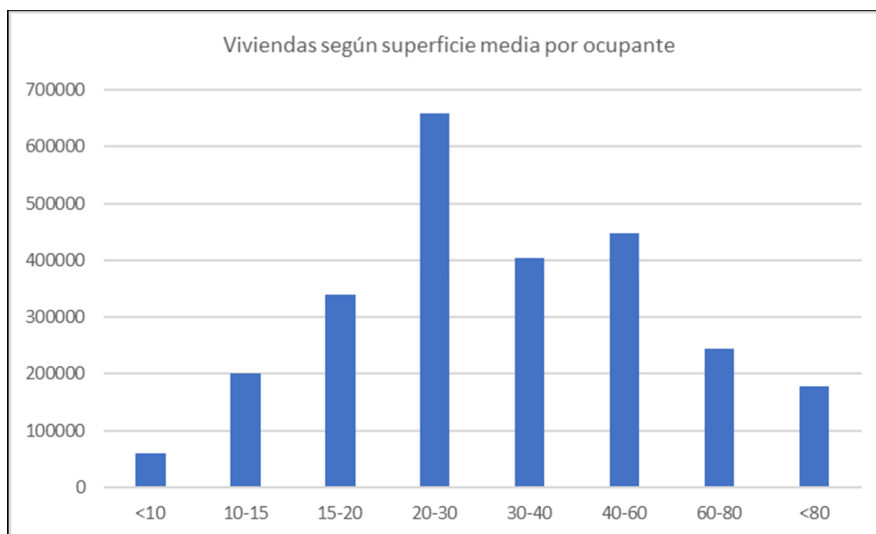
Fuente: Censo (INE) y elaboración propia. Faltan municipios muy pequeños, sin datos.

La distribución por municipios muestra que las medias más bajas se dan en Madrid y las zonas sur y este metropolitanas. En la zona oeste y en los bordes del área metropolitana, así como en muchos municipios rurales, las medias son altas. En ellas es muy frecuente la tipología de los unifamiliares.



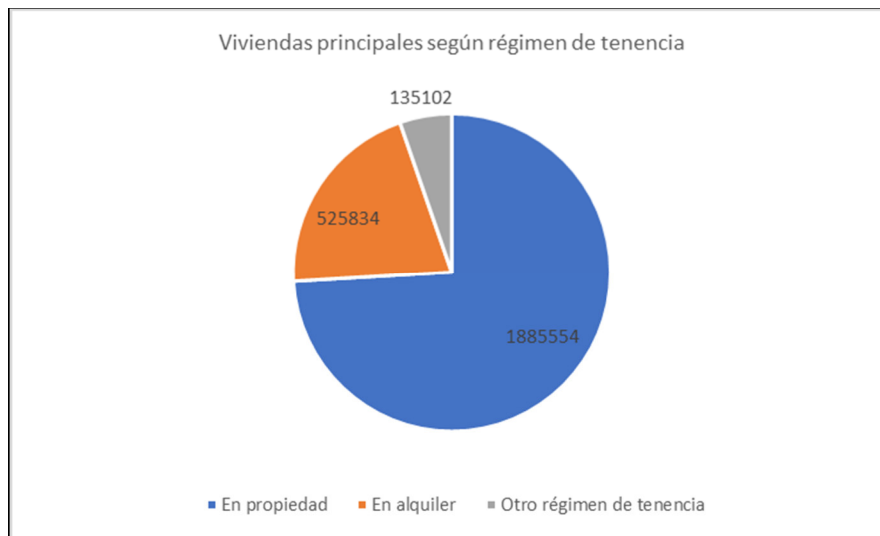
Fuente: Censo (INE) y elaboración propia

Un dato fundamental para evaluar las condiciones de habitabilidad viene dado por la ratio de metros cuadrados por residente. Se suele considerar que existe hacinamiento residencial cuando el índice es inferior a 12 m². El INE ofrece el dato de viviendas en las que el valor está por debajo de 10 m²/residente. Totalizan unas 60.000 unidades en la región, un 2,4% del parque de las viviendas principales. El 70% de ellas se halla en la capital, en la que el índice de hacinamiento es un 3,2%. La superficie media por ocupante viene siendo de 37 m². La mayoría de las viviendas está en los tramos comprendidos entre 20 y 60 m²/ocupante.



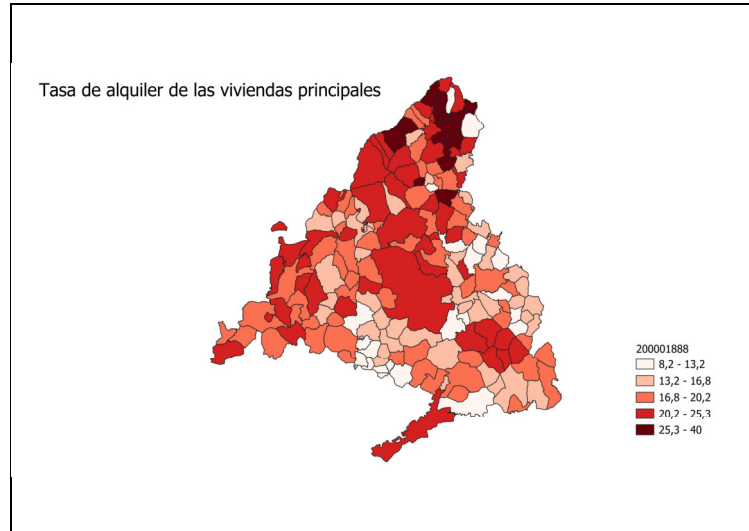
2.6.- RÉGIMEN DE TENENCIA

La propiedad domina ampliamente el modo de tenencia de las viviendas principales, el 74%, 3 de cada cuatro. En cambio, el régimen de alquiler apenas supone un 20%, un quinto del total; mientras que otras fórmulas de tenencia suponen un 5%. La importancia del alquiler no solo es raquítica en el contexto europeo, sino que el Censo viene a arrojar una estimación inferior a la que se infiere de otras fuentes estadísticas como la Encuesta de Condiciones de Vida. Por cada vivienda en alquiler hay 3,5 en propiedad. El arrendamiento afecta a poco más de medio millón de alojamientos.



Fuente: Censo (INE)

Las mayores tasas de alquiler se registran en los municipios pequeños de la Sierra Norte, así como en la capital. En cambio, las menores tasas se dan en la corona metropolitana sur y este y, sobre todo, en los bordes del área metropolitana, esto es, en los municipios medianos que han mostrado mayor dinamismo demográfico y constructivo en las últimas décadas. Así, por ejemplo, mientras en Madrid la tasa sube a un 24%, en Arroyomolinos se sitúa en un 11,5%. Centrando la atención en la conurbación madrileña -toda la región, excluidos los municipios más alejados de la capital-, parece que la tenencia en alquiler es más alta en los municipios en los que los precios son superiores (Madrid y la corona oeste y norte), frente a los ámbitos más económicos (la corona sur y este y los bordes del área metropolitana).

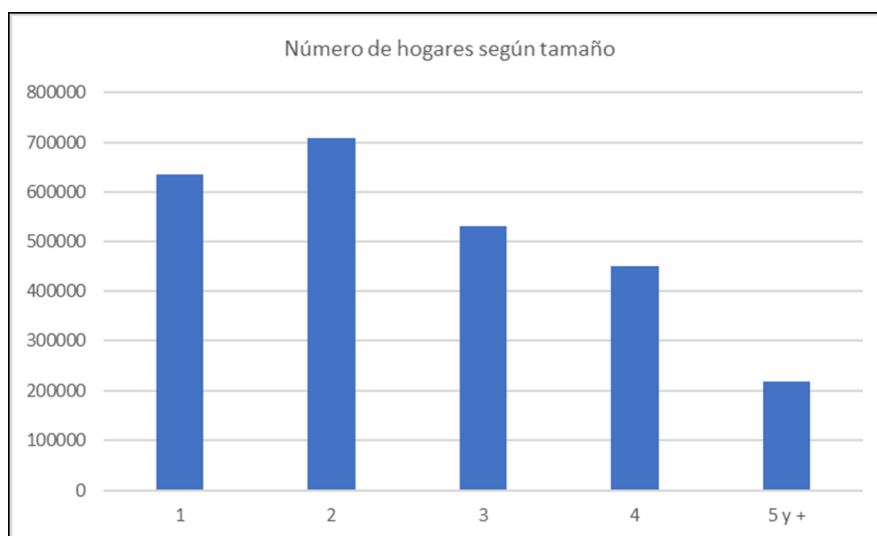


Fuente: Censo (INE)

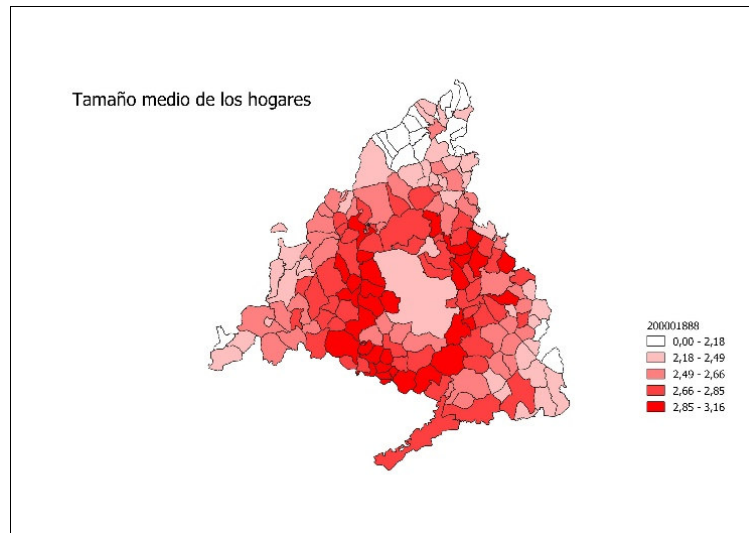
2.7.- LOS HOGARES

Por definición, el número de hogares coincide con el de las viviendas principales. De otra forma, un hogar consiste en un conjunto de personas que conviven en la misma vivienda, sean cuales sean las relaciones de parentesco entre ellas e incluso si no las hay. Incluye a los hogares unipersonales.

En 2021, el Censo los cuantifica en 2.546.489 unidades. La clasificación según el número de componentes revela una estructura que se aleja del patrón tradicional de la familia formada por la pareja y los/as hijos/as. El tamaño más frecuente es el de dos, seguido por los unipersonales. Entre ambos suman algo más del 50% del total. Ya luego, a cierta distancia, vienen los hogares de 3 y 4 miembros. Así, el tamaño medio es de 2,57 personas/hogar.



El tamaño medio por municipios oscila entre un 1,68 y un 3,16. Claramente, los valores más altos se dan en las zonas más dinámicas demográficamente, que se corresponden con el borde metropolitano y la corona oeste. Madrid y los municipios rurales (sobre todo de La Sierra Norte) ofrecen índices bajos. Existe una evidente correlación entre el tamaño medio y la estructura de edades, de forma que aquél es más alto en los municipios con estructuras menos envejecidas y con mayor crecimiento relativo de la población.



Fuente: Censo (INE) y elaboración propia

No obstante lo dicho más arriba, como se observa en el cuadro siguiente, el tipo de los hogares dominante es la familia constituida por un núcleo, esto es, la pareja con o sin hijos/as convivientes o uno de los progenitores más los/as hijos/as convivientes y sin otras personas. Entre ellas tienen un peso elevado los hogares de dos personas, que mayoritariamente se corresponden con los llamados *nidos vacíos*. Detrás destacan las familias formadas por la pareja más uno o dos hijos/as. Merece la pena mencionar los más de 90.000 hogares formados por personas no emparentadas entre sí, una figura que está en alza ante la obligación de compartir vivienda para atenuar los altos precios del alquiler.

Afinando más sobre el tipo de hogares, tenemos que el 58% de los unipersonales están formados por una mujer y, al tiempo, que el 40% los están por una persona mayor de 65 años. En particular, en el grupo de mayores de 65 años se produce una auténtica *feminización* del fenómeno, pues el 76% son mujeres, presumiblemente viudas en su mayoría. Este es un dato fundamental para trazar el perfil del problema de la soledad no deseada.

Por otra parte, el 11% de los hogares son monoparentales, es decir, están formados por un progenitor y los/as hijos/as. De ellos, en algo más de la mitad al menos uno/a de los/as hijos/as cuenta con menos de 25 años. Representan sobre el total de hogares un 6,4%. La figura apunta al caso, sobre todo, de las madres solas con hijos/as menores.

A su vez, se observa que el 11% de los hogares está formado por la pareja o unos de los progenitores más los/as hijos/as, con la circunstancia de que estos/as son todos/as mayores de 25 años. El dato, a su vez, apunta el retraso de la emancipación de los/as jóvenes debido al elevado precio/renta de las viviendas y a la lacra del desempleo juvenil.

Tamaño de los hogares por tipo						
Tipo de hogar	Total	1	2	3	4	5 o más
Total	2546844	635532	709350	531975	452121	217863
Hogar unipersonal	635532	635529	0	0	0	0
Hogar multipersonal pero que no forma familia	94170	0	57933	25419	6975	3846
Hogar de una familia sin otras personas adicionales y ningún núcleo	32115	0	27777	3651	549	135
Hogar de una familia sin otras personas adicionales y sólo un núcleo	1484490	0	623643	423267	354957	82623
Hogar de una familia sin otras personas adicionales y un núcleo y otras personas	91257	0	0	33678	28545	29034
Hogar de una familia sin otras personas adicionales y dos núcleos o más	57294	0	0	0	14712	42579
Hogar de una familia, con otras personas no emparentadas	142398	0	0	45957	43821	52620
Hogar de dos o más familias	9591	0	0	0	2562	7026

Fuente: Censo (INE)

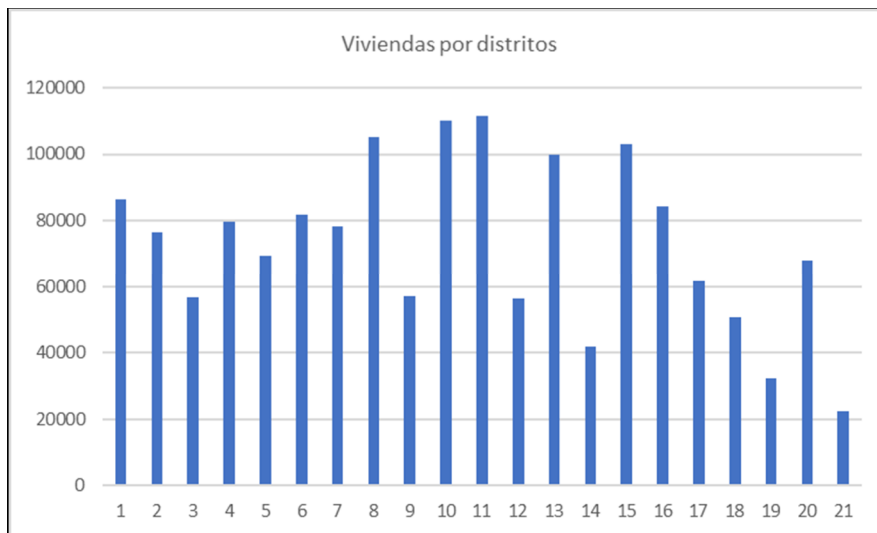
Estructura del hogar	Total
Total	2546844
Hogar con una mujer sola menor de 65 años	179253
Hogar con un hombre solo menor de 65 años	199368
Hogar con una mujer sola de 65 años o más	194229
Hogar con un hombre solo de 65 años o más	62679
Hogar con un solo progenitor que convive con algún hijo menor de 25 años	164139
Hogar con un solo progenitor que convive con todos sus hijos de 25 años o más	123279
Hogar formado por pareja sin hijos	434868
Hogar formado por pareja con hijos en donde algún hijo es menor de 25 años	605463
Hogar formado por pareja con hijos en donde todos los hijos de 25 años o más	156741
Hogar formado por pareja o un solo progenitor que convive con algún hijo menor de 25 años y otra(s) persona(a)	198489
Otro tipo de hogar	228339

Fuente: Censo (INE)

3.- ZOOM SOBRE MADRID

3.1.- DISTRIBUCIÓN Y DINÁMICA

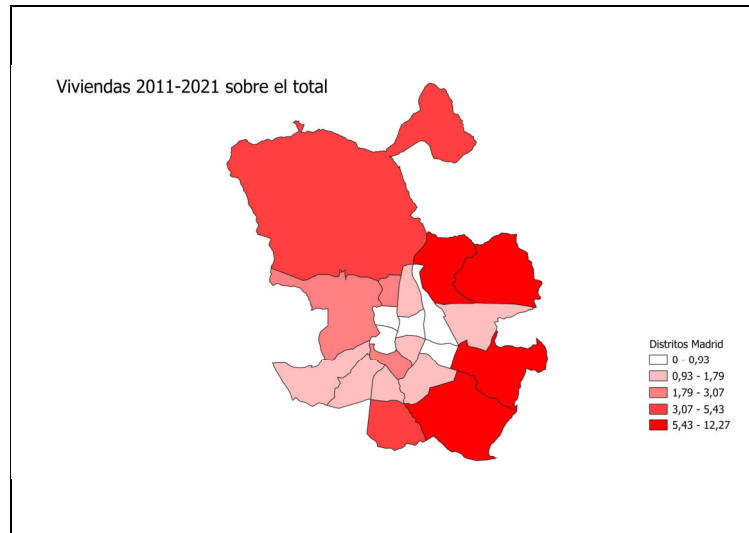
El PIR de la capital está formado por millón y medio de viviendas. Cinco distritos encabezan el ranking con más de 100.000 unidades cada uno: Fuencarral-El Pardo, Puente de Vallecas, Latina, Carabanchel y Ciudad Lineal. Los más pequeños son Barajas, Vicálvaro y Moratalaz. La distribución repita la pauta del reparto de la población. Un tercio del total de los alojamientos están dentro de la M-30 y otro tercio se extiende por los distritos periféricos del sur, mientras que los del este (Vicálvaro, San Blas-Canillejas y Moratalaz) suman un 9% y los del norte (Hortaleza, Barajas y Fuencarral) representan un 14%.



Fuente: Censo (INE)

En el periodo intercensal (2011-2021) se construyeron 46.482 viviendas, lo que supone -tomando los criterios del INE- un crecimiento del parque municipal de tan solo un 3%, apenas 4,6 mil viviendas/año. Hortaleza es el distrito con mayor crecimiento absoluto, unas 9.000 unidades, seguido a cierta distancia por Fuencarral-El Pardo y Villa de Vallecas. Entre los tres conforman el ámbito principal de localización de los PAUS y de la creación de los nuevos barrios. En un segundo escalón destacan Vicálvaro y Villaverde. Dentro de la M-30, las mayores cifras corresponden a Arganzuela y Tetuán. Por otra parte, en términos relativos, los distritos más dinámicos son Villa de Vallecas, Vicálvaro, Barajas y Hortaleza, con tasas por encima del 10%, seguidos a mucha distancia por Fuencarral-El Pardo. El resto de los distritos, en general, arrojan tasas muy bajas, especialmente los más céntricos como Centro, Salamanca y Chamberí, con tasas inferiores al 1%. Es clara la extensión en mancha de aceite de la huella urbana; apenas hay crecimiento en la almendra central, excepción hecha de algunas operaciones de reforma interior en Tetuán, Arganzuela y Retiro; tampoco se da un incremento relevante el arco comprendido entre la M-30 y la M-40; de modo que la mayor actividad

constructiva en términos absolutos y relativos se registra fuera de la M-40 siguiendo la pauta de la paulatina colmatación de la superficie municipal.

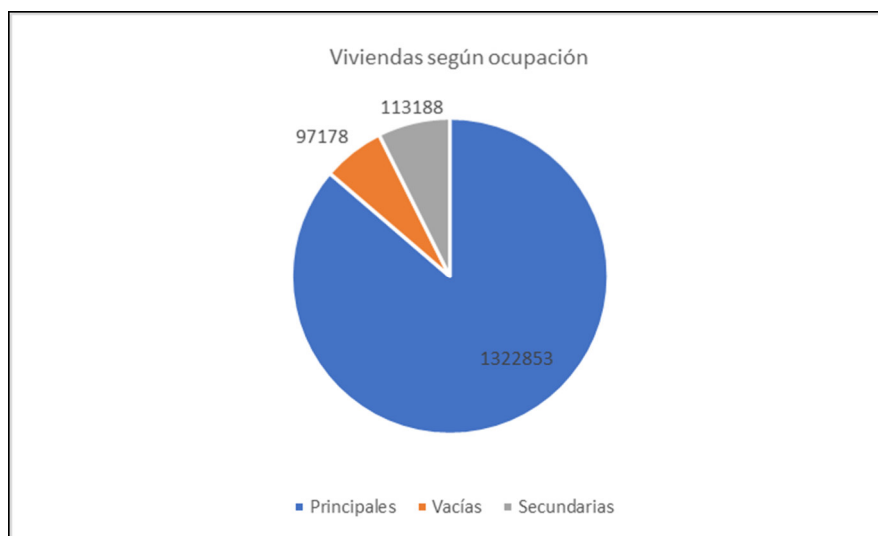


Fuente: Censo (INE)

3.2.- OCUPACIÓN

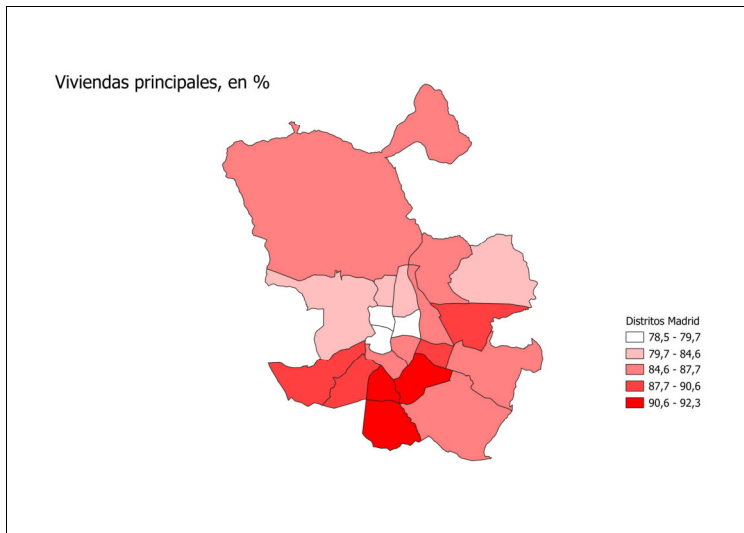
Las viviendas principales de la ciudad alcanzan 1,3 millones, frente a poco más de 200 mil las no principales: 86% vs 14%. Como se ha visto más arriba es una tasa alta en el contexto español. Las viviendas vacías, calculadas en función del nulo o muy bajo consumo eléctrico, suman 97.000, un 6,4% del total.

El INE no ofrece el número de viviendas vacías por distritos, de modo que para la descripción de la ocupación nos tenemos que conformar con la división bipartita en principales y no principales.



Fuente: Censo (INE)

Comparativamente, la tasa de ocupación es alta en todos los distritos. No obstante, hay diferencias significativas de unos a otros. El trío Centro-Salamanca-Chamberí se mueven en torno a un 79%, siendo las más bajas. Las tasas más altas se dan en la periferia sur, especialmente en Usera, Villaverde y Puente de Vallecas, con valores por encima del 90%. El resto se coloca en valores intermedios, en el intervalo de 80%-90%.



Fuente: Censo (INE)

Con todas las cautelas a causa de la heterogeneidad de los significados, merece la pena comparar la cifra de las viviendas principales en los censos de 2011 y 2021. Las cifras son poco congruentes entre sí. La ratio de 34 nuevos habitantes por nueva vivienda principal en Madrid es evidentemente inverosímil. Esta situación dificulta la estimación de las necesidades de nuevas viviendas para cubrir el crecimiento de la población.

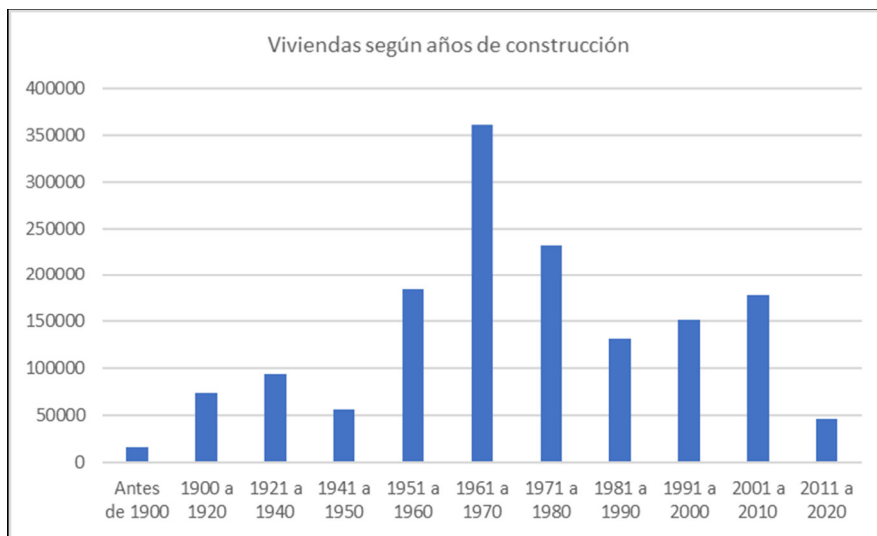
	Viviendas principales		Población	
	CM	Madrid	CM	Madrid
2021	2546489	1322855	6726640	3277451
2011	2469378	1320531	6421874	3198645
Diferencia	771111	2324	304766	78806
Ratio			4,0	33,9

Fuente: Censo (INE). Ratio entre las diferencias (población/viviendas)

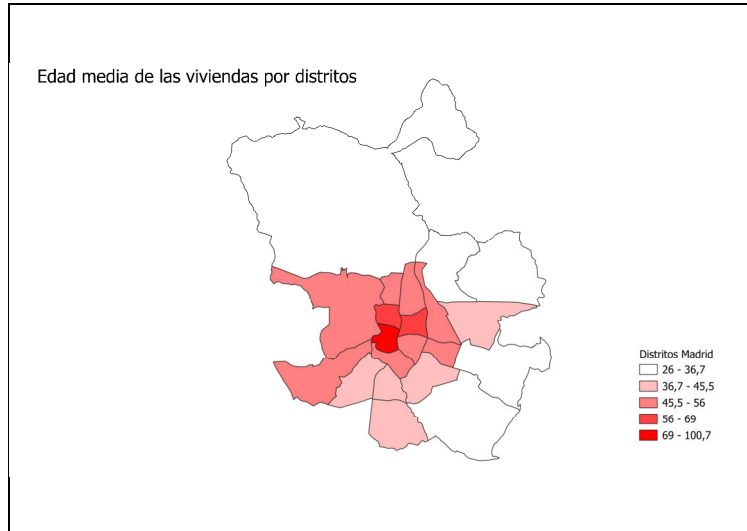
3.3.- AÑOS DE CONSTRUCCIÓN

La distribución de las viviendas de la ciudad según el año de construcción tiene forma acampanada con un pico muy señalado en la década de los 60. Son pocas las construidas antes de 1900, apenas unas 14.000, el 1% del total. La mayoría son posteriores a los años 40. El 84% se construyeron después de 1950. El volumen de viviendas anteriores a 1980 es muy alto: un millón en cifras redondas, el 66%. La edad media es de 50 años.

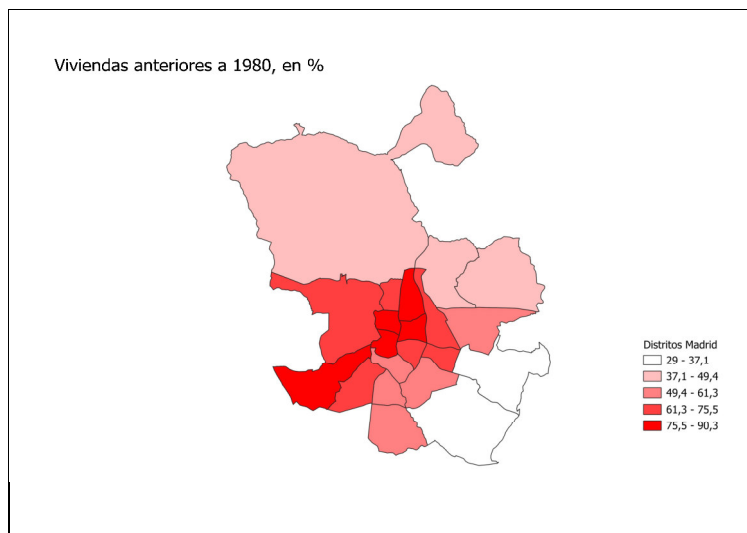
Se dan muy acusadas diferencias entre los distritos. Los que presentan parques más antiguos se localizan en la almendra central, en particular Centro, seguido por Salamanca y Chamberí. La edad media está por debajo de los 50 años en todos los distritos periféricos y, entre ellos, los parques más jóvenes están en Villa de Vallecas, Barajas y Vicálvaro, por delante de Fuencarral-El Pardo y Hortaleza. Por otra parte, la distribución de los distritos según el peso de las viviendas anteriores a 1980 muestra una muy acusada presencia en la almendra central, de nuevo, como era de esperar, en Centro, Salamanca y Chamberí, en los que se obtienen valores en torno al 90%. Igualmente, Barajas, Vicálvaro y Villa de Vallecas son los que arrojan los índices más bajos. El resto se mueve en valores intermedios, en general por encima del 60%.



Fuente: Censo (INE)



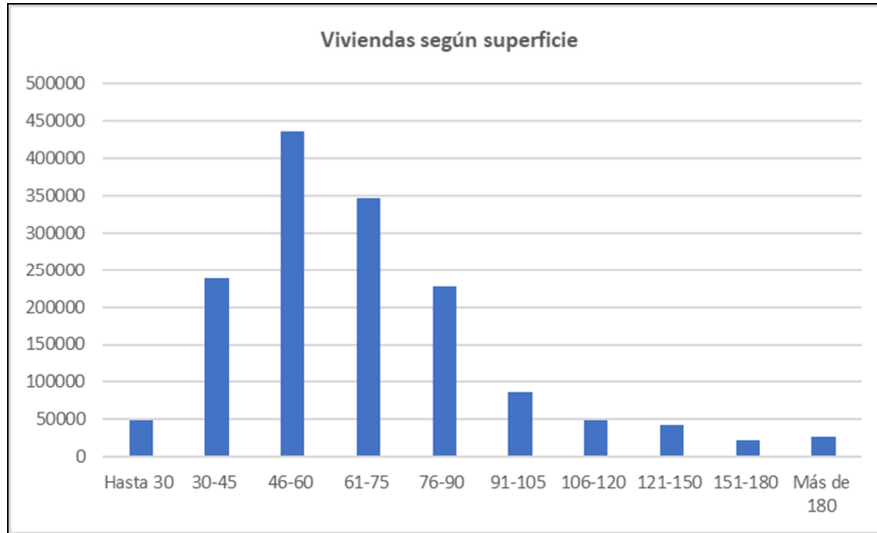
Fuente: Censo (INE) y elaboración propia



Fuente: Censo (INE)

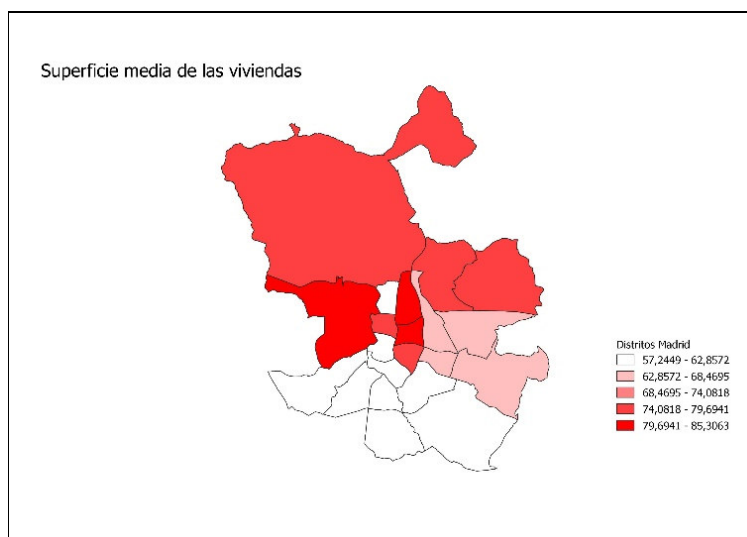
3.4.- SUPERFICIE

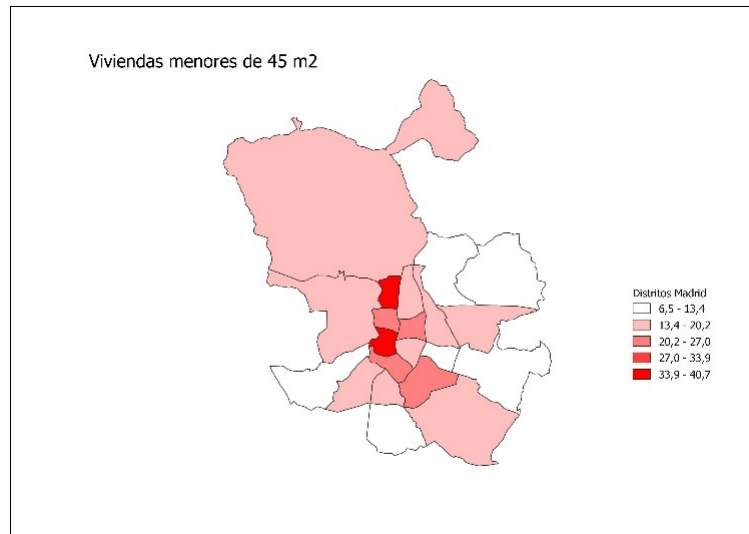
El tamaño medio de las viviendas madrileñas es de 68 m² útiles, si bien el tamaño más frecuente se sitúa en el intervalo de 45-60 m² y la mediana, valor que divide la distribución en dos mitades, está en torno a los 61 m². La distribución es asimétrica a la derecha. Las viviendas muy pequeñas (menos de 30 m²) representan un 3,2% y las comprendidas entre 30 y 45 m² suman un 15,5%. La grandes (más de 90 m²) pasan del 14%.



Fuente: Censo (INE)

Las viviendas más pequeñas -buena parte de ellas, son en realidad infraviviendas- se concentran en Centro (el 25%) y detrás vienen Tetuán, Chamberí, Puente de Vallecas, Arganzuela y Salamanca. Son alojamientos mayoritariamente antiguos y que van asociados, con frecuencia, a otras deficiencias como la mala conservación o la carencia de wáter en el interior. Las viviendas pequeñas, entre 30 y 45 m², destacan en los mismos distritos y también en otros como Fuencarral-El Pardo, Usera, Ciudad Lineal, San Blas-Canillejas... Una parte considerable de este segmento está formado por las viviendas de promoción pública de los 50-60. De otro lado, las unidades grandes tienen bastante relevancia en los distritos de la almendra central (salvo Centro, Arganzuela y Tetuán), así como en varios periféricos como Fuencarral-El Pardo y Hortaleza, con una intensa actividad constructiva en las últimas décadas.



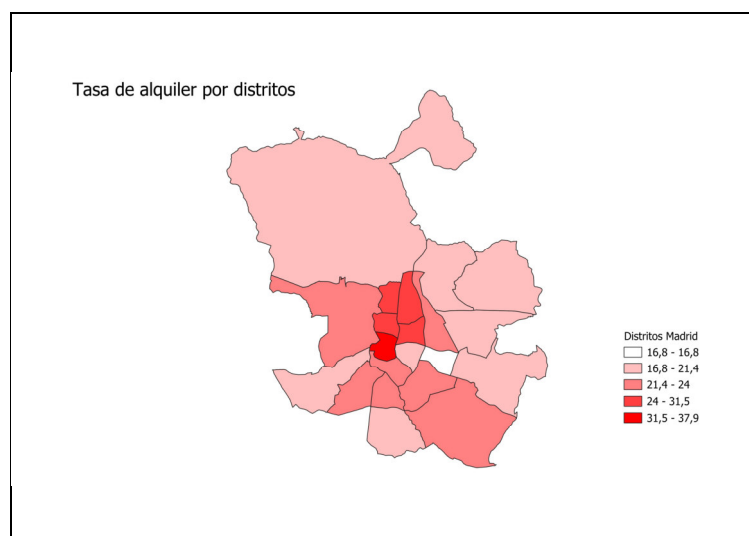


Fuente: Censo (INE) y elaboración propia

2.5.- RÉGIMEN DE TENENCIA

El 70% de las viviendas principales están en régimen de propiedad y el 24% en arrendamiento. Esta última está cuatro puntos por encima de la media regional. Aun así, es una tasa muy baja, revelando la subsistencia de un problema estructural del mercado de la vivienda, el excesivo peso de la propiedad.

Por distritos tenemos que Centro se alza hasta un 37% de viviendas principales en alquiler, seguido por Tetuán, Chamberí y Salamanca, con tasas en el entorno del 30%, y Chamartín, con un 26%. En cambio, los distritos periféricos se mueven en valores próximos al 20%, incluso Moratalaz solo llega al 17%. La polaridad centro-periferia es manifiesta. Incluso en esta se aprecia como la tasa es ligeramente superior en los distritos colindantes con la M-30.





MADRID

