

**Estudio básico de la situación de la vivienda y  
demanda residencial en el Municipio de Madrid**

**2018**

**Volumen I II y III**

**Objetivos del Estudio  
Metodología  
Informe de resultados principales**

**Empresa Municipal de la Vivienda y el Suelo  
Ayuntamiento de Madrid**

Director del Estudio:

José Luis de Zárraga Moreno  
*Política Internet y Sociedad SL*

Directores de los Trabajos de Campo:

Luis Ramos Escudero  
Susana Quintas Alonso  
Graciano Viejo Fernández

Director del Proceso de Datos:

Luis Ramos Escudero

Trabajos de Campo:

*Random Strategy*  
*Simple Lógica*

# Índice

## **I OBJETIVOS DEL ESTUDIO**

## **II METODOLOGÍA**

- 1 Universo y muestra
- 2 Trabajos de campo
- 3 Variables de investigación y cuestionarios
  - 3.1 Definiciones básicas
  - 3.2 Variables de investigación
  - 3.3 Cuestionarios
- 4 Encuesta de prueba
- 5 Codificación y análisis de los registros
  - 5.1 Codificación
  - 5.2 Análisis de compleción y coherencia
  - 5.3 Equilibraje y elevación de los ficheros
  - 5.4 Errores de muestreo
- 6 Calendario de los trabajos

## **III RESULTADOS PRINCIPALES**

### **1 Los edificios: características y usos**

- 1.1 Tipo de edificio: estructura y uso principal
- 1.2 Antigüedad del edificio
- 1.3 Estado de conservación del edificio
- 1.4 Tamaño del edificio
  - (a) Número de plantas
  - (b) Número de viviendas por planta
  - (c) Número de viviendas en el edificio
- 1.5 Espacios exteriores a la vivienda para uso de los vecinos
  - (a) Espacios para uso privado de cada hogar
  - (b) Espacios para uso común de los vecinos
- 1.6 Instalaciones y servicios colectivos del edificio
  - (a) Instalaciones de energía y calefacción
  - (b) Instalaciones de comunicaciones
- 1.7 Ascensores y montacargas en el edificio
- 1.8 Adaptación del edificio para discapacitados físicos
- 1.9 Aparcamiento privado en el edificio y la urbanización

## **2 Las viviendas: características, usos y problemas**

- 2.1 El tamaño de la vivienda: superficie útil
- 2.2 El tamaño de la vivienda: número de piezas independientes
- 2.3 Tipos de piezas en la vivienda
  - (a) Cocina
  - (b) Cuartos de baño y aseos
  - (c) Salones, comedores y cuartos de estar
  - (d) Dormitorios
  - (e) Otras piezas de uso habitacional
  - (f) Piezas con uso de almacenaje
- 2.4 Piezas disponibles fuera de la vivienda
- 2.5 Aparcamiento privado de la vivienda
- 2.6 Características de la cocina
- 2.7 Características de los cuartos de baño y aseos
- 2.8 Servicios y equipamientos de la vivienda
  - (a) Agua
  - (b) Gas
  - (c) Calefacción
  - (d) Aire acondicionado
- 2.9 Instalaciones de comunicaciones en la vivienda
- 2.10 Adaptación de la vivienda para personas con discapacidad física
- 2.11 Obras de rehabilitación o mejora en los edificios y las viviendas
  - (a) Obras en la vivienda
  - (b) Obras en el edificio
- 2.12 Aspectos positivos y negativos del barrio
  - (a) Aspectos positivos del barrio
  - (b) Aspectos negativos del barrio
  - (c) Grado de satisfacción de los hogares con el barrio
- 2.13 Aspectos positivos y negativos de la vivienda
  - (a) Aspectos positivos de la vivienda
  - (b) Aspectos negativos de la vivienda
  - (c) Grado de satisfacción de los hogares con su vivienda

## **3 Los hogares: características del grupo residente y sus miembros**

### **A Características de los hogares**

- 3.1 Estructura de los hogares
- 3.2 Número de miembros de los hogares
- 3.3 Composición del hogar según las características de sus miembros
  - (a) Composición del hogar según la edad de sus miembros
  - (b) Composición del hogar según los estudios de sus miembros
  - (c) Composición del hogar según la actividad de sus miembros
  - (d) Composición del hogar según el origen nacional de sus miembros

## **B**      **Características de los núcleos familiares**

3.4      Estructura y composición de los núcleos familiares

## **C**      **Características de los individuos residentes en los hogares**

3.5      Posición de los residentes en la estructura del hogar

3.6      Parentesco de los residentes con la persona de referencia del hogar

3.7      Características de los residentes

(a)      La relación de los residentes con la actividad

(b)      La situación profesional de los ocupados

(c)      La antigüedad de la estancia en España de los residentes nacidos en otros países

## **4**      **Los recursos económicos de los hogares y los gastos de vivienda**

4.1      Los ingresos mensuales de los hogares

4.2      Los gastos de vivienda

(a)      El gasto de electricidad

(b)      El gasto de gas

(c)      Los gastos de comunidad

(d)      Gasto agregado de las viviendas

4.3      Situaciones de pobreza energética

(a)      Dificultades para el pago de la energía y el mantenimiento de la calefacción en los hogares

(b)      Relación entre el gasto en energía y los ingresos

## **5**      **El régimen de tenencia de la vivienda**

5.1      La vivienda en propiedad

(a)      La adquisición de la vivienda

(b)      Características de la vivienda adquirida

(c)      Recursos económicos aplicados a la compra

5.2      La vivienda alquilada

(a)      Características del alquiler

(b)      La renta mensual

5.3      La vivienda en condiciones especiales

(a)      Características de la cesión y el alquiler a precio reducido

(b)      La renta mensual

5.4      Las hipotecas

(a)      Las condiciones de la hipoteca

(b)      La amortización de la hipoteca

## **6 La movilidad residencial de los hogares: características y circunstancias del cambio de vivienda**

- 6.1 Tiempo que lleva el hogar residiendo en la vivienda
- 6.2 Características de la vivienda anterior
  - (a) Titularidad y régimen de tenencia en la vivienda anterior
  - (b) Convivencia en la vivienda anterior
  - (c) Ubicación de la vivienda anterior
- 6.3 Características del cambio
  - (a) Cambio de titularidad y régimen de tenencia
  - (b) Cambio de convivencia
  - (c) Cambio de ubicación
- 6.4 Motivos y circunstancias del cambio

## **7 La demanda de vivienda**

- 7.1 Las demandas actuales de vivienda
- 7.2 Las mudanzas en curso
- 7.3 Las búsquedas de vivienda
  - (a) Características de la persona que va a ser titular de la vivienda
  - (b) Miembros del hogar que cambiarán de vivienda
  - (c) Características de la búsqueda
  - (d) Características de la vivienda buscada
  - (e) Ubicación de la vivienda buscada
  - (f) Motivos y circunstancias de la búsqueda
- 7.4 Necesidades (expresadas) de vivienda sin búsqueda
- 7.5 La demanda objetiva no expresada
  - (a) Demanda objetiva por el estado del edificio
  - (b) Demanda objetiva por el tamaño de la vivienda
  - (c) Demanda objetiva por la convivencia de varios núcleos familiares
  - (d) Demanda objetiva agregada
- 7.6 La demanda agregada

## **Anexo La posesión de viviendas secundarias**

- (a) La posesión de viviendas secundarias
- (b) Características y usos de las viviendas secundarias

## **Conclusiones**

## **IV      TABLAS ESTADÍSTICAS**

Números absolutos  
Porcentajes verticales  
Porcentajes horizontales

*Tablas por distritos*  
*Tablas metodológicas*

## **V      ANEXOS**

- A Distribución del universo
- B Distribución de las muestras teórica y efectiva
- C Cuestionarios
- D Instrucciones generales para los trabajos de campo
- E Instrucciones para la realización de las entrevistas
- F Variables de investigación
- G Plan de tablas

## I. Objetivos

El objetivo general del estudio es el conocimiento de la situación y características de las viviendas familiares en el municipio de Madrid y las magnitudes y características de la demanda de vivienda, a nivel global del municipio y desagregado por distritos.

Este objetivo general comprende los siguientes objetivos especiales:

- A. El estudio de las características y usos de las viviendas utilizadas como residencia principal: características físicas, distribución, equipamientos y servicios de las viviendas y los edificios en los que se encuentran, y sus usos.
- B. El estudio de las características de los hogares que residen en las viviendas: características de los individuos y núcleos familiares que forman el hogar; las circunstancias del cambio de la vivienda anterior a la actual; los gastos relacionados con la vivienda y los recursos económicos de los núcleos familiares.
- C. El estudio del régimen de tenencia de la vivienda. En las viviendas en propiedad: el tipo de vivienda; el modo y las condiciones de adquisición; los recursos económicos aplicados a la compra, en particular las características de los créditos hipotecarios y su situación actual. En las viviendas alquiladas en condiciones ordinarias de mercado: el tipo de vivienda; las condiciones del contrato de arrendamiento. En las viviendas cedidas gratuitamente o alquiladas en condiciones especiales: las circunstancias y condiciones de la cesión o arrendamiento especial.
- D. El estudio de las necesidades de vivienda de los miembros de los hogares: según proyectos actuales de cambio de vivienda y demanda efectiva; según necesidades objetivas, por características del grupo familiar y de la vivienda; según aspiraciones y deseos expresados por los miembros de los hogares. En todos los casos: características, circunstancias y motivaciones de la demanda; características de la vivienda demandada; recursos económicos aplicados o disponibles para su aplicación al cambio de vivienda.



Complementariamente, se ha investigado también en el estudio la posesión, por los residentes en los hogares madrileños, de viviendas que no son su residencia principal, tanto en el Municipio de Madrid como fuera de él.

## II. Metodología

### 1 Universo y muestra

#### Universo

El universo teórico del estudio son las viviendas familiares ocupadas como residencia principal, registradas en el Padrón de habitantes del Municipio de Madrid.

El universo teórico incluye todas las viviendas familiares ocupadas como residencia principal en el Municipio de Madrid, pero hay que advertir que, siendo la base de muestreo el Padrón de habitantes, quedarán excluidas aquellas viviendas que, en la fecha de extracción de la muestra, no estuviesen registradas como ocupadas como residencia principal, pese a estarlo en la realidad, así como aquellos hogares que residan en locales no registrados como viviendas.

El universo excluye las viviendas colectivas de todo tipo. La situación residencial y posible demanda de vivienda de las personas que residan en ellas no se considerará en este estudio.

Se ha tomado como marco de muestreo el universo de viviendas ocupadas como residencia principal registradas en el Padrón de Habitantes a fecha del trimestre anterior al comienzo de los trabajos de campo. El Servicio de Estadística Municipal generó una copia específica para la extracción de la muestra con fecha de 26 de julio de 2017.

De este marco de muestreo el Servicio de Estadística Municipal excluyó las viviendas registradas en el Padrón con más de diez residentes, por considerar que, en la mayor parte de los casos, se trata de viviendas que no son hogares familiares sino residencias colectivas erróneamente inscritas como familiares (o incluso, también, a veces, empadronamientos fraudulentos). Estas viviendas excluidas, en principio, de la base de muestreo representan un 0,26 % de las inscripciones del Padrón. [En el proceso de muestreo se realizó posteriormente una ampliación de muestra para contemplar estas viviendas excluidas]

La distribución del universo por distritos y estratos muestrales puede verse en Anexo A.

#### Muestreo

El tamaño de la muestra teórica es de 6.300 viviendas, con 300 viviendas en cada uno de los veintidós distritos municipales, distribuidas por barrios municipales en proporción a su número de viviendas.

Por efecto de las incidencias en los trabajos de campo, el tamaño de la muestra efectiva difirió ligeramente de esta muestra teórica. Se realizaron 6.319 entrevistas, variando el tamaño de las submuestras de distrito entre 295 y 306.

Se seleccionó también una pequeña muestra complementaria de 16 viviendas (el 0,26 % de la muestra teórica) extraídas del subconjunto de inscripciones padronales que el Servicio de Estadística Municipal había excluido del marco de muestreo por suponer que se trataba de residencias colectivas. En los casos en los que se localizó un hogar familiar, se incorporó a la muestra general.

La submuestra de cada distrito fue estratificada por tamaño del hogar y origen nacional de los residentes. A estos efectos se agregaron los códigos de tamaño en tres categorías (un residente, dos a cuatro, cinco o más) y los de lugar de nacimiento en dos (todos los residente nacidos en España, algún residente nacido en otro país).

La muestra de viviendas se ha formado por extracción aleatoria de direcciones del fichero padronal. La dirección de cada vivienda de esta muestra (muestra de titulares) iba acompañada de un código de características del hogar, que indicaba el tamaño del hogar (número de residentes) y el país de nacimiento de los residentes.

Se realizó también un muestreo de viviendas suplentes, en número de tres por cada vivienda titular. En este muestreo se tomaron las tres direcciones más próximas a cada vivienda titular con su mismo código de características.

En la última fase de los trabajos de campo, una vez realizadas al menos el 75 % de las entrevistas en todos los distritos, se complementó la muestra de viviendas suplentes, dentro de cada distrito y estrato muestral, con las direcciones que fueran necesarias para completar la muestra, seleccionadas aleatoriamente entre las que dispusieran de teléfono fijo o móvil en el registro padronal.

En todas las fases del muestreo, tanto en la muestra principal como en las de viviendas suplentes, lo que se seleccionaba eran las direcciones de los hogares, manteniéndose anónima la identidad de los residentes, de cuyos nombres no se dispuso en el proceso de muestreo.

En el Anexo B puede verse la distribución de la muestra teórica y la de la muestra efectiva (entrevistas realizadas).

### **Criterios de sustitución de viviendas titulares**

Las viviendas titulares solo fueron sustituidas por una de las causas siguientes:

- (a) Errores en la base de muestreo: direcciones inexistentes, que no correspondían a viviendas familiares o que no eran viviendas principales
- (b) Inexistencia actual de la vivienda como hogar familiar, con el traslado de los residentes a otro domicilio, quedando vacía la vivienda seleccionada en la muestra.

Como la muestra de este estudio no es nominal, sino de viviendas, es irrelevante que el hogar residente fuera el que figurase inscrito en el Padrón u otro. Esta circunstancias, por lo demás, solo podía conocerse en el transcurso de la entrevista, al preguntar por la fecha en que los residentes se habían trasladado a la vivienda actual.

- (c) Negativa a la entrevista de todos los residentes capacitados para realizarla.
- (d) Ausencia de todos los residentes durante el periodo principal de trabajos de campo. A partir del cuarto mes de trabajos de campo, los hogares titulares a los que no hubiese podido contactarse tras seis intentos (en horarios y fechas distintos) se sustituían por la vivienda suplente que correspondiese.

La sustitución se realizaba siempre según el orden preestablecido de las viviendas suplentes.

## **2. Trabajos de campo**

### **Método de recogida de datos**

Entrevista presencial en los hogares, complementada por entrevistas telefónicas.

En la fase principal de los trabajos de campo, se utilizó la entrevista telefónica sólo en el caso de que lo solicitase explícitamente el hogar seleccionado, o, de modo complementario, después de la entrevista presencial, cuando era necesario completar o confirmar datos. En la fase de trabajos complementarios para completar las muestras –en la que el muestreo se restringía a los hogares con teléfono en el registro padronal-, aunque se ofrecía como alternativa la entrevista presencial, se utilizó normalmente la entrevista telefónica.

En la fase principal de los trabajos de campo se realizaron 4.880 entrevistas (77,2 % del total), de las cuales 4.207 se realizaron presencialmente y 673 telefónicamente. En la fase complementaria se realizaron 1.439 entrevistas telefónicas. En conjunto, por tanto, se realizaron presencialmente el 66,6 % de las entrevistas y el resto telefónicamente.

### **Sujeto(s) de la entrevista**

En todas las viviendas se realizaba una entrevista con el miembro del hogar definido como *persona de referencia del hogar* [en adelante *prh*], en la que se cumplimentaba el cuestionario principal.

En las viviendas en las que existía más de un núcleo familiar, además del cuestionario principal se cumplimentaba un cuestionario complementario, en entrevista personal con el miembro del hogar definido como *persona de referencia del núcleo huésped* [en adelante, *prnh*].

Para cumplimentar los cuestionarios era necesario, en algunos casos, recabar información de otros miembros del hogar u otras personas, cuando esta no podía ser proporcionada por el primer entrevistado. Estas consultas complementarias se realizaron, en general, telefónicamente.

### **Administración de la entrevista**

Las entrevistas se realizaron con ordenadores portátiles o soportes informáticos equivalentes, dotados de sistema CAPI (*Computer-assisted personal interviewing*).

### **Revisión e inspección del trabajo de campo**

La programación de los cuestionarios incluía procedimientos para controlar automáticamente la cumplimentación de todas las secciones pertinentes de la entrevista y la formulación de todas las preguntas que correspondiese en cada caso, y para que las respuestas fuesen formalmente coherentes.

Los registros electrónicos de las entrevistas se descargaban diariamente en el centro de datos, donde se revisaba su compleción y coherencia en aquellos aspectos no controlados automáticamente por la programación.

En plazo breve después de la cumplimentación de las entrevistas se realizaban las inspecciones telefónicas y presenciales.

Se realizaba, en primer lugar, la inspección telefónica de un mínimo del 20% de las entrevistas, distribuidas por todos los barrios y subconjuntos muestrales según tamaño del hogar y país de nacimiento de los miembros, y de modo que se inspeccionase el trabajo de todos los entrevistadores. Cuando la inspección telefónica detectaba deficiencias importantes de alguna entrevista, se procedía a su inspección presencial; complementariamente, en caso de deficiencias importantes, se inspeccionaba telefónicamente el resto del trabajo del entrevistador.

Y, en segundo lugar, se realizaba la inspección presencial de un mínimo del 10% de las entrevistas, distribuidas con los mismos criterios que las inspecciones telefónicas.

En el proceso de trabajos de campo se rebasaron ampliamente los mínimos de inspecciones telefónicas y presenciales. Se ha supervisado mediante inspección telefónica o presencial el trabajo en 3.232 unidades muestrales, un 51 % del total. En esas inspecciones se han supervisado 2.164 entrevistas realizadas, 815 hogares en los que se había registrado negativa a la entrevista y 253 domicilios sustituidos por otras circunstancias.

### **3. Variables de investigación y cuestionarios**

#### **3.1. Definiciones básicas**

##### **Edificio**

Se aplica en el estudio la definición del INE para los Censos de 2011, que –en lo que afecta a este estudio- se reproduce a continuación.

*“Construcción permanente, separada e independiente, concebida para ser utilizada como vivienda o para servir a fines agrarios, industriales, para la prestación de servicios o, en general, para desarrollar cualquier actividad (administrativa, comercial, industrial, cultural...)”.*

[Hay que notar que en el universo del estudio se incluyen todos los hogares empadronados, incluidos aquellos cuyo domicilio se encuentra dentro de un edificio no concebido para ser utilizado como vivienda, sino para otros usos. Puede haber, por tanto, en la muestra hogares cuya vivienda se encuentre en un edificio destinado a usos agrarios, industriales, etc.]

*“En el caso de construcciones que son conjuntos de bloques o edificios adosados, o cercados por un cerramiento común, se debe considerar que existen tantos edificios como entradas o portales principales e independientes posean. Se subraya que se trata de portales o entradas principales e independientes, lo que no excluye que, para un mismo edificio, haya otras entradas secundarias o accesorias.*

*Es importante destacar que el edificio se define en términos de la independencia de su acceso, es decir, toda construcción homogénea constituirá tantos edificios como entradas o portales principales e independientes posea.*

*La independencia del acceso se refiere a la imposibilidad de acceder a otras viviendas distintas de aquellas a las que corresponde la entrada principal. Se exceptúan las posibles comunicaciones que pueden existir por el garaje, terrazas o trasteros comunes, así como aquellas otras comunicaciones excepcionales que puede haber en algunas plantas para casos de incendio, avería de ascensor...*

*Si una construcción tiene una sola entrada y hay varias escaleras distintas que dan acceso a otros tantos grupos de viviendas no comunicadas entre sí salvo a través de la planta baja, se considera como un solo edificio.*

*Las construcciones que tienen entradas a distintos niveles por dos calles diferentes, estando sus viviendas comunicadas entre sí a partir de un nivel determinado, forman un solo edificio”.*

##### **Urbanización**

Se denomina ‘urbanización’ en esta encuesta a un conjunto de edificios destinados a vivienda con características similares que forman un complejo con algunos espacios, instalaciones o servicios propios comunes.

### **Hogar**

Se denomina ‘hogar’ al grupo de personas residentes en una vivienda, con independencia de que estén emparentadas o no.

Los hogares pueden ser unipersonales (con un solo residente) o pluripersonales (con dos o más residentes). Y los hogares pluripersonales pueden ser uninucleares (con un solo núcleo familiar –véase más abajo definición) o plurinucleares (con dos o más núcleos familiares).

### **Núcleo familiar (o, abreviadamente, ‘núcleo’)**

En general, se aplica en el estudio la definición del INE para los Censos de 2011, que –en lo que afecta a este estudio- se reproduce a continuación. Esta definición se aplica en este estudio con las modificaciones que se indican más abajo.

*“Unidad jerárquica intermedia entre el residente y la familia. La idea de núcleo familiar corresponde a una concepción restringida de la familia, limitada a los vínculos de parentesco más estrechos. Existen cuatro tipos de núcleo familiar:*

- a) Matrimonio o pareja sin hijos.*
- b) Matrimonio o pareja con uno o más hijos.*
- c) Padre con uno o más hijos.*
- d) Madre con uno o más hijos.*

*Para la determinación de los núcleos se debe tener en cuenta además que:*

*\* La relación padre (madre)-hijo tiene preferencia sobre la de hijo-padre (madre); es decir, si un hijo no emparejado es a su vez padre de un hijo no emparejado, ambos forman un núcleo de tipo c) y, por tanto, aquél, a pesar de estar no emparejado, no forma parte del núcleo de sus padres.*

*\* La relación de pareja tiene preferencia sobre la relación hijo-padre (madre).*

[Respecto a la definición del INE en los Censos de 2011, se elimina aquí la condición que en ella se incluía respecto al estado civil de los hijos. No se requiere que el hijo esté soltero para que pueda considerársele parte de un núcleo familiar con sus padres, sino únicamente que no esté emparejado con otro miembro del hogar. Esta última condición se aplica también de modo menos estricto que en la definición del INE, en la que un hijo que tuviese una pareja con la que no conviviese en el hogar en el que reside no sería considerado miembro del núcleo formado por sus padres o su padre/madre.]



En los hogares puede haber uno, varios o ningún núcleo familiar.

La mayoría de las veces, cuando en una vivienda residen dos núcleos familiares, estarán emparentados entre sí. Pero hay también viviendas en las que residen dos núcleos familiares no emparentados; este es el caso, por ejemplo, de viviendas en las que reside una familia empleada como servicio doméstico, o alojada en régimen de alquiler o acogida gratuitamente por los titulares del hogar.

### **Núcleo familiar ampliado**

En esta encuesta se consideran asociadas al núcleo familiar, formando con sus componentes un ‘núcleo familiar ampliado’, las personas –emparentadas o no– que no constituyen otro núcleo y que conviven con los miembros de aquel. Para diferenciar claramente a los miembros que constituyen el núcleo propiamente dicho y a las personas que forman con ellas el núcleo familiar ampliado se denomina a los primeros ‘miembros nucleares’ y a los segundos, ‘miembros asociados’.

Cuando en el hogar conviven varios núcleos familiares y también personas (emparentadas o no) que no forman parte constitutiva de ninguno de los núcleos (es decir, que no son ‘miembros nucleares’ de uno de ellos), estas se consideran ‘asociadas’ al núcleo con el que tienen relación más directa. Si este criterio no permite decidir con claridad a qué núcleo se asocian, convencionalmente se considera que están asociados al núcleo principal.

[En el caso de que la persona de referencia del hogar (*prh*, véase def. más abajo) sea una persona sin familiares residentes que convive con un núcleo familiar no vinculado a ella (por ejemplo, con una pareja de empleados del hogar o una familia realquilada), no se considera a dicha *prh* como miembro asociado al núcleo y se le trata como a los titulares de hogares unipersonales, considerando ‘núcleo huésped’ a los restantes miembros del hogar.]

### **Núcleo principal**

Núcleo familiar del que forma parte la persona de referencia del hogar, sea como componente del núcleo (‘miembro nuclear’), o como persona emparentada asociada al núcleo (‘miembro asociado’).

[Como se desprende del apartado anterior, excepcionalmente, una vivienda en la que reside un núcleo familiar puede carecer de núcleo ‘principal’ si la persona de referencia del hogar no está emparentada con él.]

### **Núcleo huésped**

Núcleo familiar, residente en el hogar, distinto del núcleo principal. Se denomina aquí convencionalmente ‘huésped’ con independencia del tipo de relación que mantenga con el núcleo titular: un núcleo ‘huésped’ podría estar formado por la pareja de padres del titular (prh), o por un hermano del titular (prh) con su propia familia, o por un matrimonio de empleados domésticos, etc.

[Como se ha dicho en el apartado precedente, en alguna vivienda puede suceder que el único núcleo familiar residente sea un núcleo huésped (es decir, que no haya núcleo principal). Este caso se da, por ejemplo, en la vivienda en la que la persona de referencia del hogar no forma núcleo, y convive con un núcleo no emparentado, como una pareja de empleados domésticos o una familia realquilada]

### **Persona de referencia del hogar (prh)**

En general, la prh es el residente que es propietario de la vivienda o titular del contrato de alquiler o de cesión. En el cuestionario, cuando se hacen referencias al prh, se le denomina ‘titular’.

Cuando se trata de un hogar unipersonal, siempre se considera prh al residente, con independencia de que sea propietario, arrendatario o ocupe la vivienda sin ninguna formalidad.

En hogares pluripersonales pueden darse circunstancias especiales que dificulten la identificación de la prh, sea porque varios miembros puedan ser tomados como tales, sea porque el titular legal no resida en la vivienda. En estos casos se ha procedido del siguiente modo:

- (1) Cuando los propietarios o arrendatarios son varias personas miembros del mismo núcleo familiar (p. ej., una pareja de cónyuges), se ha tomado como prh, indiferentemente, a cualquiera de ellos, a condición de que tuviera información suficiente para cumplimentar el cuestionario.
- (2) Cuando los propietarios o arrendatarios son varias personas emparentadas de núcleos familiares distintos (p. ej. dos hermanos cada uno de los cuales tiene su propio núcleo familiar, conviviendo los dos núcleos en la vivienda), convencionalmente se ha tomado como prh al mayor de los titulares.
- (3) Cuando los propietarios o arrendatarios son varias personas no emparentadas, convencionalmente se ha tomado como prh también al mayor de los titulares.
- (4) Cuando el propietario o arrendatario no reside en la vivienda (p. ej., cuando la vivienda es propiedad de una persona separada o divorciada y residen en ella su excónyuge e hijos) se ha procedido del siguiente modo:
  - Si se trataba de un hogar con núcleo familiar o sin núcleo pero formado por personas emparentadas, se consideró que la vivienda se tenía en

régimen de cesión, aunque no hubiera contrato ni documento formal ninguno sobre ello, y, si existía núcleo, se tomaba como prh al padre o madre constitutivo de dicho núcleo, y, si no existía núcleo, al residente más directamente emparentado con el propietario o arrendatario legal, o al mayor de ellos se había varios con el mismo parentesco.

- Si se trataba de un hogar pluripersonal formado por personas no emparentadas, se tomó como prh a quien llevaba más tiempo residiendo en la vivienda.

En cualquier caso, en toda vivienda se identificó una prh, con la cual se realizó (principalmente) la entrevista.

### **Persona de referencia de un núcleo huésped**

En los núcleos huésped monoparentales se denomina ‘persona de referencia’ al padre o la madre con hijo(s) que lo constituye. En los núcleos huésped emparentados con la prh y constituidos por una pareja (con o sin hijos), se ha tomado como ‘persona de referencia’ al miembro de la pareja con parentesco más directo (consanguíneo) con el titular del hogar (es decir, se ha preferido el hijo/a del titular al yerno/nuera, y el hermano/a, al cuñado/a). En el caso de que el núcleo huésped estuviera constituido por el padre y la madre de la persona de referencia del hogar, se ha tomado como persona de referencia del núcleo huésped que constituyen, indiferentemente, a cualquiera de ellos, a condición de que tuviera información suficiente para cumplimentar el cuestionario. En los núcleos huésped no emparentados con la prh se tomaba como ‘persona de referencia’, si estaban formados por una pareja conyugal, a cualquiera de los cónyuges, y si eran monoparentales, al padre o la madre.

## **3.2. Variables de la investigación**

### **1. Edificio: Características y uso**

- 1.1 Tipo de edificación, según estructura y uso principal
- 1.2 Estado del edificio
- 1.3 Año de construcción del edificio
- 1.4 Tamaño del edificio: número de plantas y número de viviendas por planta
- 1.5 Existencia de sótanos, desvanes, trasteros y otros espacios de uso privado
- 1.6 Existencia de terrazas accesibles
- 1.7 Ascensores y montacargas
- 1.8 Instalaciones y servicios colectivos del edificio
- 1.9 Aparcamiento: tipo y régimen de tenencia
- 1.10 Espacios privados comunes del edificio y/o la urbanización
- 1.11 Adaptación del edificio para discapacitados

### **2. Vivienda: Características y uso**

- 2.1 Tamaño de la vivienda: superficie útil
- 2.2 Distribución de espacios de la vivienda por tipos
  - 2.2.1 Número de piezas
  - 2.2.2 Usos de cada pieza
- 2.3 Características de la cocina
- 2.4 Cuartos de aseo
  - 2.4.1 Número de cuartos de aseo
  - 2.4.2 Características e instalaciones de los cuartos de aseo
- 2.5 Sótanos, desvanes, trasteros y otros espacios fuera de la vivienda de uso privado para sus residentes
- 2.6 Equipamientos y servicios de la vivienda
  - 2.6.1 Suministro de agua corriente, agua caliente, gas...
  - 2.6.2 Instalaciones de calefacción y aire acondicionado
  - 2.6.3 Conexiones telefónicas, de adsl, fibra óptica.
  - 2.6.4 Tipos de energía utilizados
  - 2.6.5 Ocurrencia de situaciones de pobreza energética
- 2.7 Aparcamiento privado

- 2.8 Adaptación de la vivienda a discapacitados
- 2.9 Transformaciones de la vivienda desde que la adquirieron o alquilaron
- 2.10 Especificidades de uso de las viviendas:
  - 2.10.1 Uso mixto residencial y de actividad económica
  - 2.10.2 Realquiler, subarriendo
  - 2.10.3 Uso como ‘pensión familiar’
  - 2.10.4 Alquiler turístico
  - 2.10.5 Intercambio con otras viviendas

### **3. Composición del hogar: características de los miembros y del grupo residente**

- 3.1 Características personales
  - 3.1.1 Relación con la persona de referencia
  - 3.1.2 Sexo y edad
  - 3.1.3 Nivel de estudios
- 3.2 Características de la actividad (\* miembros principales)
  - 3.2.1 Relación con la actividad
  - 3.2.2 Situación profesional
  - 3.2.3 Ocupación\*
  - 3.2.4 Sector económico\*
  - 3.2.5 Rama de actividad\*
- 3.3 Origen geográfico y nacionalidad
  - 3.3.1 Lugar de nacimiento
  - 3.3.2 Nacionalidad
- 3.4 Características del grupo residente
  - 3.4.1 Tipo según estructura y composición
  - 3.4.2 Tamaño del hogar en número de miembros
  - 3.4.3 Número de núcleos
  - 3.4.3 Tipo de los núcleos según estructura, composición y tamaño
- 3.5 Grupo residente sin núcleo familiar
  - 3.5.1 Tipo de relación entre los miembros

### **4. Movilidad residencial anterior de los miembros del hogar: residencia anterior a la actual y circunstancias del cambio**

- 4.2.1 Localización de la residencia anterior
- 4.2.2 Tipo de hogar en la residencia anterior
- 4.2.3 Titular de la vivienda anterior
- 4.2.4 Régimen de tenencia de la vivienda anterior
- 4.2.5 Cambio de la vivienda anterior a la actual: circunstancias

## **5. Régimen de tenencia y condiciones económicas de la vivienda actual**

- 5.1 Vivienda en propiedad heredada
  - 5.1.1 Año de adquisición
  - 5.1.2 Pagos pendientes para la plena propiedad de la vivienda heredada
  - 5.1.3 Gastos ordinarios de la vivienda: energéticos, de comunidad y otros gastos corrientes
  - 5.1.4 Evaluación del alquiler que correspondería a la vivienda
  
- 5.2 Vivienda en propiedad adquirida por la familia actual
  - 5.2.1 Compra directa o previo alquiler
  - 5.2.2 Vivienda nueva o usada
  - 5.2.3 Vivienda protegida o libre
  - 5.2.4 Tipo de entidad promotora o propietaria anterior de la vivienda
  - 5.2.5 Año de adquisición
  - 5.2.6 Recursos económicos aplicados al pago de la vivienda
  - 5.2.7 Pagos pendientes para la adquisición de la vivienda
  - 5.2.8 Gastos ordinarios de la vivienda: energéticos, de comunidad y otros gastos corrientes
  - 5.2.9 Evaluación del alquiler que correspondería a la vivienda
  
- 5.3 Vivienda en alquiler
  - 5.3.1 Año de inicio del alquiler
  - 5.3.2 Tipo de entidad propietaria de la vivienda
  - 5.3.3 Vivienda vacía o amueblada
  - 5.3.4 Importe del alquiler
  - 5.3.5 Gastos ordinarios de la vivienda: energéticos, de comunidad y otros gastos corrientes
  
- 5.4 Vivienda cedida gratuitamente o alquilada a precio especial
  - 5.4.1 Tipo de cesión o alquiler especial
  - 5.4.2 Tipo de entidad propietaria de la vivienda
  - 5.4.3 Condiciones de la cesión
  - 5.4.4 Año de inicio de la cesión
  - 5.4.5 Ocupación anterior de la vivienda en condiciones diferentes
  - 5.4.6 Vivienda protegida o libre
  - 5.4.7 Condiciones del contrato de cesión o alquiler especial: formalización, plazo
  - 5.4.8 Gastos ordinarios de la vivienda: energéticos, de comunidad y otros gastos corrientes
  - 5.4.9 Evaluación del alquiler que correspondería a la vivienda en un régimen de arrendamiento normal
  
- 5.5 Alojamiento en régimen de hospedaje (familias huéspedes)
  - 5.5.1 Tipo de relación con la familia titular

- 5.6 Créditos hipotecarios
  - 5.6.1 Entidad hipotecaria
  - 5.6.2 Condiciones de la hipoteca: importe total del préstamo, plazo, intereses
  - 5.6.3 Proporción pagada y pendiente de pago
  - 5.6.4 Importe del recibo mensual
  - 5.6.5 Distribución actual del recibo mensual entre amortización e intereses
  - 5.6.7 Dificultades para el pago de las cuotas de hipoteca y gestiones realizadas

## **6. Recursos económicos del grupo residente**

- 6.1 Ingresos
  - 6.1.1 Fuentes de ingresos y rentas
  - 6.1.2 Ingresos mensuales
- 6.2 Ayudas económicas a la vivienda
  - 6.2.1 Entidad que concede la ayuda
  - 6.2.2 Periodicidad de la ayuda
  - 6.2.3 Importe de la ayuda

## **7. Propiedad de otras viviendas**

- 7.1 Número de otras viviendas en propiedad
  - 7.1.1 Viviendas para uso familiar
  - 7.1.2 Viviendas vacías, en alquiler o en venta
- 7.2 Uso actual y destino de la vivienda
- 7.3 Localización
- 7.4 Titular de la vivienda
- 7.5 Modo de adquisición (herencia, compra ya pagada, compra con pagos pendientes)
- 7.6 Oferta en alquiler o venta

## **8. Necesidades y demandas de vivienda de los miembros del hogar**

- 8.1 Satisfacción con la vivienda actual
  - 8.1.1 Aspectos positivos apreciados en la vivienda actual
  - 8.1.2 Aspectos negativos que encuentra en la vivienda actual

- 8.1.3 Problemas de la vivienda
- 8.1.4 Grado de satisfacción global
- 8.2 Satisfacción con el entorno de la vivienda actual
  - 8.2.1 Aspectos positivos apreciados en el barrio
  - 8.2.2 Aspectos negativos que encuentra en el barrio
  - 8.2.3 Problemas y déficits en el barrio
  - 8.2.4 Grado de satisfacción global
- 8.3 Cambios de vivienda del grupo residente o sus miembros actualmente en proceso
  - 8.3.1 Miembros en proceso de mudanza
  - 8.3.2 Motivos de la mudanza
  - 8.3.3 Titular de la nueva vivienda
  - 8.3.4 Localización de la nueva vivienda
  - 8.3.5 Régimen de tenencia de la nueva vivienda
  - 8.3.6 Condiciones de compra de la nueva vivienda en propiedad
    - 8.3.6.1 Entidad promotora o propietaria anterior
    - 8.3.6.2 Vivienda protegida o libre
    - 8.3.6.3 Vivienda nueva o usada
    - 8.3.6.4 Precio total
    - 8.3.6.5 Tipo de recursos económicos aplicados a la compra
  - 8.3.7 Condiciones de alquiler o cesión de la nueva vivienda
    - 8.3.7.1 Entidad propietaria de la vivienda
    - 8.3.7.2 Vivienda protegida o libre
    - 8.3.7.3 Alquiler mensual
  - 8.3.8 Características de la nueva vivienda
    - 8.4.8.1 Tamaño
    - 8.4.8.2 Número de habitaciones
    - 8.4.8.3 Aspectos considerados en la selección de la vivienda
- 8.4 Búsquedas actuales de vivienda del grupo residente o sus miembros
  - 8.4.1 Miembros que buscan nueva vivienda
  - 8.4.2 Motivos de la búsqueda de nueva vivienda
  - 8.4.3 Titular de la nueva vivienda buscada
  - 8.4.4 Zona de localización de la vivienda buscada
  - 8.4.5 Régimen de tenencia buscado
  - 8.4.6 Condiciones de venta de la vivienda buscada para compra
    - 8.4.6.1 Vivienda protegida o libre
    - 8.4.6.2 Vivienda nueva o usada
    - 8.4.6.3 Precio máximo
    - 8.4.6.4 Tipo de recursos económicos que van a aplicar a la compra
  - 8.4.7 Condiciones de alquiler o cesión de la vivienda buscada
    - 8.4.7.1 Alquiler en condiciones de mercado, en condiciones especiales o gratuito
    - 8.4.7.2 Vivienda protegida o libre
    - 8.4.7.3 Alquiler mensual
  - 8.4.8 Características de la vivienda buscada



- 8.4.8.1 Tamaño
    - 8.4.8.2 Número de habitaciones
    - 8.4.8.3 Aspectos considerados en la selección de la vivienda
- 8.5 Necesidades latentes de vivienda del grupo residente o sus miembros
  - 8.5.1 Miembros que necesitaría una nueva vivienda
  - 8.5.2 Motivos por los que se necesita una nueva vivienda
  - 8.5.3 Zona de localización de la vivienda necesitada
  - 8.5.4 Circunstancias que impiden o demoran la demanda efectiva

### **3.3 Cuestionarios**

La información se ha recogido en dos tipos de cuestionarios: un cuestionario principal, que se cumplimentaba con la *persona de referencia del hogar*, y un cuestionario complementario, de aplicación solo cuando residían en el hogar dos o más núcleos familiares, que se cumplimentaba con la(s) *persona(s) de referencia del (de los) núcleo(s) huésped(es)*.

El cuestionario principal consta de ocho bloques temáticos:

- A. Edificio: características y uso
- B. Composición del hogar
- C. Vivienda: características y usos
- D. Régimen de tenencia de la vivienda
- E. Grupo residente: residencia anterior y movilidad de vivienda
- F. Movilidad residencial de otros residentes
- G. Necesidades y demandas de vivienda
- H. Propiedad de otras viviendas
- I. Recursos económicos

El cuestionario complementario consta de seis bloques temáticos, que corresponden a otros incluidos en el cuestionario principal:

- D. Régimen de tenencia de la vivienda: Crédito hipotecario.
- E. Grupo residente: residencia anterior y movilidad de vivienda del núcleo huésped.
- F. Movilidad residencial de los miembros del hogar asociados al núcleo huésped.
- G. Necesidades y demandas de vivienda de los miembros del núcleo huésped.
- H. Propiedad de otras viviendas de los miembros del núcleo huésped.
- I. Recursos económicos del núcleo huésped.

El contenido detallado de los bloques temáticos de los dos cuestionarios puede verse en el Anexo C.

#### **4.4 Encuesta de prueba**

Con los cuestionarios programados en soporte informático y las instrucciones para el trabajo de campo se realizó una Encuesta de prueba.

Para la muestra de la encuesta de prueba se seleccionaron doce barrios de distintos distritos, en cada uno de los cuales se realizaron diez entrevistas. El conjunto de la muestra se estratificó del siguiente modo:

- Viviendas con un solo residente, nacido en España: 20 entrevistas
- Viviendas con un solo residente, nacido fuera de España: 20 entrevistas
- Viviendas con 2-4 residentes, todos nacidos en España: 20 entrevistas
- Viviendas con 2-4 residentes, todos nacidos fuera de España: 20 entrevistas
- Viviendas con 5 o más residentes, todos nacidos en España: 20 entrevistas
- Viviendas con 5 o más residentes, todos nacidos fuera de España: 20 entrevistas

Para esta muestra se extrajeron aleatoriamente las direcciones titulares y suplentes del fichero padronal disponible en el momento de la realización de la prueba, con el mismo procedimiento que se iba a utilizar para la muestra de la encuesta.

Los barrios seleccionados para el subconjunto del que se extrajo la muestra son los siguientes:

012	Embajadores
031	Pacífico
046	Castellana
065	Valdeacederas
084	Pilar
097	Aravaca
111	Comillas
123	San Fermín
136	Numancia
154	Concepción
174	Los Rosales
201	Simancas

## **5. Codificación y análisis de los registros**

### **5.1 Codificación**

Previamente a la elaboración del Plan de Códigos definitivo se realizaron transcripciones completas de las respuestas de todas las preguntas abiertas y categorías residuales de las precodificaciones del cuestionario.

### **5.2 Análisis de compleción y coherencia**

Las entrevistas realizadas con cuestionarios programados informáticamente para guiar al entrevistador en la secuencia de preguntas que debe formular excluyen la posibilidad de muchas incompleciones e incoherencias, que eran muy frecuentes en entrevistas realizadas al modo tradicional, con cuestionarios en papel. Sin embargo, en entrevistas tan complejas como la de esta encuesta, que investigan situaciones y comportamientos muy diversos de múltiples personas y grupos de personas con diversas referencias temporales, pueden producirse incoherencias de contenido de las respuestas, por errores introducidos por el propio entrevistado o por inconsistencias o inadecuaciones del propio cuestionario en el caso de situaciones atípicas.

Para detectar y corregir estas deficiencias en la información registrada, se sometió a todos los registros de la encuesta a un análisis de compleción y coherencia, en el que se aplicó una serie de test para comprobar el cumplimiento de las relaciones y requisitos lógicos que debían satisfacer las informaciones de cada registro y detectar los errores o inconsistencias.

Las principales inconsistencias de contenidos analizadas en esta encuesta son de cinco tipos:

- (a) Inconsistencias internas entre las características declaradas de la vivienda y/o el edificio (tamaño, distribución, servicios, usos, etc.).
- (b) Inconsistencias de las edades y otras características personales de los miembros del hogar entre sí y con las fechas y características de sucesos como los cambios de vivienda y otros aspectos de la movilidad residencial.
- (c) Inconsistencias entre las características personales y familiares de los miembros del hogar y sus demandas actuales o potenciales de vivienda.
- (d) Inconsistencias entre los recursos económicos, patrimoniales y de renta, y los gastos declarados, las condiciones de pago, las dificultades económicas y otras características relativas a la economía de los hogares.

- (e) Inconsistencias entre las estimaciones, valoraciones y juicios de los entrevistados y las condiciones objetivas y datos declarados.

En los casos de omisiones o incoherencias detectadas en los registros se procedió del siguiente modo:

- (1) Cuando se trataba de errores materiales detectables y corregibles sin incertidumbre, se corrigieron mediante imputación o corrección automática.
- (2) Cuando la omisión o incoherencia podía ser corregida a la vista de las demás informaciones registradas en el cuestionario, se hizo esta corrección de forma singularizada.
- (3) Cuando los datos registrados en el cuestionario no permitían una corrección segura y suficientemente aproximada de la omisión o incoherencia detectada, y la característica afectada era relevante o intervenía en operaciones lógicas necesarias para la definición de otras variables de análisis, se devolvió el cuestionario al equipo de campo para su corrección mediante consulta telefónica o, incluso, cuando fue necesario, mediante nueva visita personal.
- (4) Cuando las omisiones o incoherencias no eran corregibles pero podían considerarse poco relevantes para los objetivos del estudio, y no interferían en el proceso de análisis, se dejaron las características afectadas con código 'no consta' o 'no contesta'.
- (5) En todo caso, se dejó constancia en los registros de las omisiones e incoherencias detectadas y de su corrección.

### **5.3 Equilibraje y elevación de los ficheros**

El fichero ha sido equilibrado por tamaño de los hogares y composición de origen nacional de sus miembros para corregir los desajustes que se hubieran producido con las incidencias del trabajo de campo; al tiempo, se han restituido las proporciones del universo en la distribución por distritos. Para los equilibrajes se han utilizado las distribuciones del Padrón Municipal que han servido de base de muestreo (correspondientes a Julio de 2017).

Las cifras equilibradas han sido elevadas a las de la población del Municipio de Madrid residente en viviendas familiares (a Julio de 2017), expresada en centenas. Hay que advertir, por consiguiente, que las cifras de las bases y los números absolutos que aparecen en las tablas no corresponden al número de entrevistas, sino, aproximadamente, a las poblaciones reales del universo, expresadas en

centenas. [Las cifras de entrevistas reales sobre las que se calculan los porcentajes de cada columna pueden verse en la línea ‘Total registros’ de las tablas estadísticas].

## 5.4 Errores de muestreo

Se incluye a continuación una tabla con los errores de muestreo que corresponden (en el supuesto de un muestreo aleatorio simple, que es el que más se aproxima a la metodología utilizada) a diversos porcentajes calculados sobre bases del orden de magnitud de las utilizadas en las tablas, en las hipótesis de niveles de seguridad del 95 % (2 sigmas). Con dicha tabla pueden calcularse aproximadamente los márgenes de confianza que pueden atribuirse a cualquiera de los datos porcentuales recogidos en las tablas estadísticas.

-----*Porcentajes*-----

<i>Bases muestrales</i>	<i>5/95 %</i>	<i>10/90 %</i>	<i>20/80 %</i>	<i>30/70 %</i>	<i>40/60 %</i>	<i>50 %</i>
<b>100</b>	$\pm 4,4$	$\pm 6,0$	$\pm 8,0$	$\pm 9,2$	$\pm 9,8$	$\pm 10,0$
<b>200</b>	$\pm 3,1$	$\pm 4,2$	$\pm 5,6$	$\pm 6,4$	$\pm 6,9$	$\pm 7,1$
<b>300</b>	$\pm 2,5$	$\pm 3,5$	$\pm 4,6$	$\pm 5,3$	$\pm 5,7$	$\pm 5,8$
<b>400</b>	$\pm 2,2$	$\pm 3,0$	$\pm 4,0$	$\pm 4,6$	$\pm 4,9$	$\pm 5,0$
<b>600</b>	$\pm 1,8$	$\pm 2,4$	$\pm 3,3$	$\pm 3,7$	$\pm 4,0$	$\pm 4,1$
<b>1.000</b>	$\pm 1,4$	$\pm 1,9$	$\pm 2,5$	$\pm 2,9$	$\pm 3,1$	$\pm 3,2$
<b>2.000</b>	$\pm 1,0$	$\pm 1,3$	$\pm 1,8$	$\pm 2,0$	$\pm 2,2$	$\pm 2,2$
<b>3.000</b>	$\pm 0,8$	$\pm 1,1$	$\pm 1,5$	$\pm 1,7$	$\pm 1,8$	$\pm 1,8$
<b>6.300</b>	$\pm 0,5$	$\pm 0,8$	$\pm 1,0$	$\pm 1,2$	$\pm 1,2$	$\pm 1,3$
<b>15.000</b>	$\pm 0,4$	$\pm 0,5$	$\pm 0,7$	$\pm 0,7$	$\pm 0,8$	$\pm 0,8$
<b>30.000</b>	$\pm 0,3$	$\pm 0,3$	$\pm 0,5$	$\pm 0,5$	$\pm 0,6$	$\pm 0,6$

## **6. Calendario de los trabajos**

El Proyecto del Estudio se realizó entre el 27 de Abril y el 31 de Julio de 2016

Los Trabajos de Campo y de Proceso de Datos se adjudicaron en Concurso público en Noviembre de 2017.

La Encuesta de Prueba se realizó en Diciembre de 2017.

Los Trabajos de campo de la Encuesta se realizaron entre el 8 de Enero y el 31 de Julio de 2018.

Los procesos de codificación y análisis de los ficheros concluyeron el 15 de Octubre de 2018

El Informe final se presentó el 5 de Diciembre de 2018

### **III. RESULTADOS PRINCIPALES**



## **1. Los edificios: características y usos**

*La unidad de muestreo y la principal unidad de análisis de este estudio son las viviendas ocupadas y los hogares en ellas residentes. No se ha realizado un muestreo de edificios, sino de viviendas ocupadas; por ello, la probabilidad de representación de un edificio en la muestra es proporcional al número de viviendas que haya en él. Por consiguiente, los resultados sobre las características de los edificios no son representativos del universo de edificios, sino del universo de viviendas. Lo que aquí se estudia –y lo que las cifras significan– son las características de los edificios en los que se encuentran las viviendas.<sup>1</sup>*

### **1.1 Tipo de edificio: estructura y uso principal**

Se distinguían en este estudio las edificaciones singulares de aquellas que estaban integradas en un complejo de varios edificios que constituyen una unidad (*urbanización, colonia...*) y comparten algunas instalaciones o servicios, con independencia del número de viviendas que alojen unas u otras. Casi las cuatro quintas partes (79,0 %) de las viviendas madrileñas<sup>2</sup> se encuentran en edificaciones singulares.

Por otra parte, el 76,3 % de las viviendas en edificaciones singulares se encuentran en edificios que alojan varias viviendas; solo un 2,2 % de las viviendas se encuentran en edificios de una sola vivienda, en la mayoría de los casos (1,3 %) en edificios exentos (chalets) y el resto (0,9 %), en edificios adosados.

El 21,0 % de viviendas que se encuentran en complejos de varios edificios se hallan en casi todos los casos (20,4 %) en edificios de varias viviendas; solo un 0,5 % son viviendas unifamiliares.

---

<sup>1</sup> Por ejemplo, el dato sobre aire acondicionado central en el edificio (un 2,8 %), no significa que el 2,8 % de los edificios tengan una instalación de aire acondicionado central, sino que un 2,8 % de las viviendas se encuentran en edificios que tienen aire acondicionado central.

<sup>2</sup> Salvo otra indicación explícita, cuando en este Informe se habla de ‘viviendas madrileñas’ se refiere a ‘viviendas ocupadas como hogar familiar’ en el municipio de Madrid. No se incluyen las viviendas vacías, ni las residencias colectivas, que no se consideran en el ámbito de esta investigación.

Haciendo abstracción, por tanto, del carácter singular o complejo de la edificación en la que se encuentran, la proporción de viviendas unifamiliares en el municipio es de un 2,7 %, unos 34.000 hogares en números absolutos.

En el muestreo de esta encuesta se han encontrado también un 0,4 % de viviendas (que en números absolutos representan unas 5.000 en el municipio) que se hallaban en edificios destinados principalmente a otros fines distintos del alojamiento (fábricas, instituciones públicas, colegios, etc.). Y también un 0,1 % (en números absolutos, un millar) que eran alojamientos que no reunían las condiciones de vivienda. Es probable, sin embargo, que estas cifras sean inferiores a las reales, porque este tipo de hogares pueden estar excluidos del marco de muestreo, por no estar empadronados o por no ser accesibles a los entrevistadores.

La distribución entre edificaciones singulares y complejas está muy relacionada con la antigüedad del edificio, como puede observarse en la siguiente tabla:

<b><u>TIPO DE EDIFICIO</u></b>	<b><u>Tabla 1.1</u></b>							
		<i>Año de construcción del edificio</i>						
	<b>Total viviendas</b>	Antes de 1940	1940-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2017
Viviendas en edificación singular	<b>79,0</b>	98,2	93,5	89,2	79,3	73,9	47,3	42,8
• Edificio de una sola vivienda	<b>2,2</b>	1,9	5,1	0,8	0,9	2,3	3,1	3,4
• Edificio con varias viviendas	<b>76,3</b>	96,3	87,7	88,1	78,0	71,1	43,9	39,4
Viviendas en edificio integrado en un complejo de varios edificios	<b>21,0</b>	1,8	6,5	10,8	20,7	26,1	52,7	57,2
• Edificio de una sola vivienda	<b>0,5</b>	0,3	0,8	0,1	0,1	1,8	1,6	0,2
• Edificio con varias viviendas	<b>20,4</b>	1,5	5,7	10,6	20,5	24,2	51,2	56,9

Fuente: *Tablas estadísticas, A.1 x A.2* (Porcentajes verticales)

Las viviendas que se hallan en edificaciones singulares son prácticamente la totalidad de las construidas antes de 1960. Durante la década de los años 60 comienzan a hacerse cada vez más frecuentes las viviendas en ‘urbanizaciones’ – complejos de varios edificios-, pero solo llegan a hacerse mayoritarias a partir de la última década del siglo XX. Entre 1990 y 1999 se produce un salto muy importante en la frecuencia de este tipo de edificaciones, duplicándose la proporción en que se construían en la década anterior.

Las viviendas unifamiliares –edificios con una sola vivienda- son relativamente escasas en Madrid: solo el 2,7 % de todas las viviendas actuales son unifamiliares,

y en la mayoría de los casos se trata de edificios singulares, fuera de urbanizaciones. Las viviendas unifamiliares en urbanizaciones son más frecuentes en las dos últimas décadas del siglo anterior (1980-1999).

La distribución del tipo de edificación en el que se encuentran las viviendas varía también mucho por zonas y distritos, como puede verse en la siguiente tabla:

<b><u>TIPO DE EDIFICIO</u></b>	<b><u>Tabla 1.2</u></b>			
		<i>Zona de Madrid</i>		
	<b>Total viviendas</b>	Zona Centro*	Periferia Norte-Oeste*	Periferia Sur-Este*
Viviendas en edificación singular	<b>79,0</b>	90,3	67,3	75,4
• Edificio de una sola vivienda	<b>2,2</b>	0,9	6,8	1,4
• Edificio con varias viviendas	<b>76,3</b>	88,8	60,0	73,6
Viviendas en edificio integrado en un complejo de varios edificios	<b>21,0</b>	9,7	32,7	24,6
• Edificio de una sola vivienda	<b>0,5</b>	0,2	1,7	0,3
• Edificio con varias viviendas	<b>20,4</b>	9,5	30,8	24,3

Fuente: *Tablas estadísticas, A.1 x K.7* (Porcentajes verticales)

Zona Centro = Distritos 1-7  
 Periferia Norte-Oeste = Distritos 8, 9, 16, 21  
 Periferia Sur-Este = Distritos 10-15, 17-20

En toda la Zona Centro –que comprende los distritos 1 a 7, la *almendra central* delimitada por la M-30- las viviendas integradas en edificaciones complejas, de varios edificios, son menos del 10 %; en cambio, representan un tercio de las viviendas en la Periferia Norte-Oeste –los distritos periféricos desde Moncloa a Barajas-, y una cuarta parte de las viviendas de la Periferia Sur-Este –los distritos periféricos desde San Blas a Latina-. Este tipo de edificación es especialmente frecuente en el distrito de Hortaleza, donde el 36 % de las viviendas se encuentran en edificios integrados en urbanizaciones.

Dentro de Madrid las viviendas unifamiliares se concentran en la Periferia Norte-Oeste, donde representan un 8,5 % de las viviendas, mientras en la Periferia Sur-Este son solo un 1,7 %, y en la Zona Centro, un 1,1 %. Dentro de la zona Norte-Oeste, el distrito de Hortaleza tiene un 11 % de viviendas unifamiliares y el de Moncloa-Aravaca, un 9 %.

## 1.2 Antigüedad del edificio

*El año de construcción (o de rehabilitación integral) del edificio se obtenía, en este estudio, del Catastro, pero también se preguntaba en la encuesta a los residentes. Como el dato catastral falta en un 10,4 % de los casos y una elevada proporción de los residentes entrevistados (un 39,1 %) no sabían decir cuándo había sido construido el edificio en el que se encontraba su vivienda, se combinaron ambas fuentes, de modo que se pudo obtener información sobre la antigüedad de la vivienda en el 94,0 % de los casos. Cuando se tenía tanto el dato catastral como el de la encuesta, se dio preferencia al Catastro. [Metodológicamente, es interesante el análisis de las discrepancias entre el dato catastral y el de encuesta, de cuyos resultados se informa brevemente más abajo]*

Poco menos de la mitad de las viviendas madrileñas –de las viviendas ocupadas, porque en este estudio no se consideran las viviendas vacías- se construyeron entre 1960 y 1979; haciendo abstracción del subconjunto cuya antigüedad se desconoce, un 47,9 % de las viviendas se construyó en esas dos décadas (un 45,1 %, si se incluye ese subconjunto en la base, como en la tabla resumen que se incluye abajo). En las dos décadas siguientes, entre 1980 y 1999, se construyeron menos de la mitad que en el periodo anterior, un 19,6 % de las viviendas para las que consta la antigüedad (18,4 % del total). Y en los 18 años transcurridos entre 2000 y la actualidad<sup>3</sup>, solo un 10,3 %; y si fijamos la atención solo en los años posteriores a 2009, la cifra disminuye a tan solo 1,5 %. Por último, las viviendas que tienen ya en torno al siglo o más, en edificios construidos antes de 1920, representan en Madrid solo un 3,6 % del total.

Como es lógico, la distribución de la antigüedad de las viviendas por distritos y zonas es muy diversa, como, respecto a las grandes zonas, muestra la siguiente tabla:

---

<sup>3</sup> A efectos de años de construcción, 2017, porque en este estudio solo se consideran las viviendas empadronadas hasta mediados de 2017, que han constituido el marco muestral de la encuesta.

<u>AÑO DE CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO</u>	<u>Tabla 1.3</u>			
		<i>Zona de Madrid</i>		
	<b>Total viviendas</b>	Zona Centro*	Periferia Norte-Oeste*	Periferia Sur-Este*
Antes de 1900	<b>0,6</b>	1,8	0,2	0,0
1900-1919	<b>3,0</b>	8,2	0,6	0,2
1920-1939	<b>5,2</b>	13,3	1,5	1,1
1940-1949	<b>3,3</b>	7,3	1,5	1,2
1950-1959	<b>8,7</b>	12,5	5,5	7,2
1960-1969	<b>24,7</b>	17,2	22,7	30,5
1970-1979	<b>20,4</b>	12,9	29,4	22,3
1980-1989	<b>10,2</b>	7,2	12,3	11,5
1990-1999	<b>8,2</b>	6,1	8,2	9,6
2000-2009	<b>8,3</b>	4,8	11,6	9,6
2010-2017	<b>1,4</b>	0,9	1,9	1,5
<i>No consta</i>	<b>6,0</b>	7,9	4,8	5,2

*Fuente: Tablas estadísticas, A.2 x K.7* *(Porcentajes verticales)*

Zona Centro = Distritos 1-7  
 Periferia Norte-Oeste = Distritos 8, 9, 16, 21  
 Periferia Sur-Este = Distritos 10-15, 17-20

Las viviendas en edificación anterior a 1940 son muy pocas fuera de la almendra central: un 2,2 % en los distritos de la Periferia Norte-Oeste y un 1,3 % en los de la Periferia Sur-Este. En la Zona Centro, en cambio, un 23,3 % de las viviendas (25,2 % si no se toma en consideración el subconjunto cuyo año de construcción se ignora) se construyeron antes de 1940. En esa zona se concentra el 93 % de las viviendas que se hallan en edificios construidos antes de 1920, y el 88 % de los anteriores a 1940.

Del periodo 1960-1979 datan más de la mitad de las viviendas de los distritos de la periferia, tanto del Norte-Oeste como del Sur-Este; pero también en la Zona Centro esas dos décadas son las de mayor número de viviendas construidas: casi un tercio de las viviendas de estos distritos centrales se construyeron en esos años.

Entre los distritos, el de Centro, en particular, concentra casi el 70 % de las viviendas que se hallan en edificios construidos antes de 1920. Más de la mitad (56 %) de las viviendas de este distrito están en edificios construidos antes de 1940.

Las viviendas en edificios de más reciente construcción están en los distritos de Villa de Vallecas y Vicálvaro, donde el 43 y el 35 % de las viviendas, respectivamente, se edificaron a partir del 2000.

**Anexo: Discrepancias entre el dato catastral y el declarado por los residentes**

Un 56,5 % de los registros de la muestra tienen el dato de antigüedad (o rehabilitación integral) del edificio obtenido de las dos fuentes, el Catastro y la declaración de los residentes en la encuesta. Por su interés metodológico, se han analizado en este subconjunto las discrepancias entre una y otra fuentes.

Estas discrepancias sobre el año de construcción del edificio no son demasiado importantes, teniendo en cuenta que el dato declarado por los residentes –sobre todo en las viviendas antiguas- es solo aproximado en la mayoría de los casos, y que, con frecuencia, el edificio fue construido antes de que el hogar actual residiera en él. En el 70,9 % de los casos, el dato catastral y el declarado en la encuesta eran coincidentes, dentro de un margen de  $\pm 5$  años, y en un 85,4 %, dentro del margen de  $\pm 10$  años. Y en las viviendas construidas dentro de los últimos 28 años (desde 1990), la coincidencia dentro del margen de cinco años es superior al 90 % de los casos.

Las discrepancias más frecuentes son aquellas en las que el año declarado en la encuesta es anterior al dato catastral; este tipo de discrepancias, que aparecen en un 17 % de los casos, pueden estar originadas, en parte, porque el Catastro corrige la antigüedad del edificio en los casos de rehabilitación integral, y probablemente los encuestados en sus respuestas se refieren a la fecha original de la edificación. En todo caso, es de notar que el 62 % de las discrepancias en las que se anticipa la antigüedad en más de diez años corresponden a edificios que, según el Catastro, tienen más de medio siglo.

Por otra parte, la proporción de coincidencias (dentro del margen de cinco años) respecto a la antigüedad del edificio varía según el hogar entrevistado haya comprado la vivienda (74 %), la haya heredado (64 %) o la tenga alquilada (54 %).

### 1.3 Estado de conservación del edificio

*El estado de conservación del edificio es una apreciación de los entrevistadores (y, a veces, de los propios residentes) en la que se aplicaban los mismos criterios que el INE ha fijado para esta clasificación por los agentes censales. La definición de las cuatro categorías de estado de conservación que se distinguen puede verse en el volumen de Metodología, en el Anexo*

El 87,5 % de las viviendas madrileñas ocupadas se encuentran en edificios en estado de conservación ‘bueno’, sin indicios externos de deterioro, y el restante 12,5 % presentan deficiencias más o menos importantes. En la siguiente tabla puede verse la distribución de las viviendas según el estado de conservación del edificio, en el conjunto de Madrid y en las tres grandes zonas que se han distinguido:

	<b>Total viviendas</b>	<i>Zona de Madrid</i>		
		Zona Centro*	Periferia Norte-Oeste*	Periferia Sur-Este*
Ruinoso	<b>0,2</b>	0,4	0,1	0,1
Malo	<b>1,8</b>	1,4	1,2	2,2
Deficiente	<b>10,5</b>	11,7	8,6	10,3
Bueno	<b>87,5</b>	86,5	90,1	87,4

Fuente: *Tablas estadísticas, A.3 x K.7* (Porcentajes verticales)

Zona Centro = Distritos 1-7  
Periferia Norte-Oeste = Distritos 8, 9, 16, 21  
Periferia Sur-Este = Distritos 10-15, 17-20

El número de viviendas que se encuentran en edificios en estado ‘ruinoso’ que se ha localizado en la encuesta es muy reducido: solo un 0,2 % del total. Teniendo en cuenta que el marco muestral abarca solo las viviendas actualmente ocupadas, es lógico que la proporción sea tan baja, ya que la mayoría de los edificios en ese estado que haya en Madrid –los declarados oficialmente en ruina o en trámite de dicha declaración- deben estar deshabitados.

Es más significativa la cifra de viviendas en edificios en estado de conservación ‘malo’, que representan un 1,8 % del total (lo que en números absolutos son algo

más de 20.000 viviendas). Son edificios con grietas o abombamientos en las fachadas, o con falta de horizontalidad en algunos de sus elementos.

Las viviendas en estado ‘ruinoso’ o ‘malo’ se encuentran distribuidas por todas las zonas: son el 1,8 % en las viviendas de la Zona Centro, el 1,3 % en la Periferia Norte-Oeste y el 2,3 % en la Periferia Sur-Este. Y tampoco hay diferencias grandes en la proporción de viviendas en edificios en estado ‘deficiente’ que se encuentran en esas tres zonas, como puede verse en la tabla anterior.

En cuanto a los distritos [como puede verse en el volumen de *Tablas Estadísticas*, A.3 x K.8], hay tres en la Zona Centro y cuatro en la Periferia Sur-Este en los que más del 15 % de las viviendas se encuentran en edificios más o menos deteriorados: Usera (21 %), Arganzuela (19 %), Centro (18 %), San Blas-Canillejas (18 %), Villaverde (17 %), Tetuán (16 %) y Puente de Vallecas (16 %).

Aunque la distribución de las viviendas en edificios en estado deficiente o malo presenta cierta relación con su antigüedad, la correlación entre estado y año de construcción es baja, y esa relación es irregular, como puede verse en la siguiente tabla:

<b><u>ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO</u></b>		<b><u>Tabla 1.5</u></b>						
		<i>Año de construcción del edificio</i>						
	<b>Total viviendas</b>	Antes de 1940	1940-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2017
Ruinoso	<b>0,2</b>	1,2	0,2	0,2	0,0	0,0	0,1	0,0
Malo	<b>1,8</b>	3,2	2,9	1,8	1,1	0,3	1,5	1,1
Deficiente	<b>10,5</b>	15,2	12,8	11,8	6,9	4,9	7,2	9,1
Bueno	<b>87,5</b>	80,4	84,1	86,2	92,1	94,8	91,2	89,8

Fuente: *Tablas estadísticas*, A.3 x A.2 (Porcentajes verticales)

Si se considera el número de viviendas en edificios que presentan algún nivel de deficiencia en su estado, la proporción que representan sobre el total de viviendas ocupadas va descendiendo desde 19,5 % en las edificaciones anteriores a 1940 hasta 5,3 % en las del periodo de 1980 a 1989. Pero en el periodo más inmediato, en las viviendas construidas a partir del 1990, la proporción de edificios con deficiencias sube, y en las de este siglo llega al 10,5 %, una proporción sensiblemente mayor que la de las décadas anteriores, más próxima a la que se registraba antes de 1970.



## **1.4 Tamaño del edificio**

*Respecto al tamaño del edificio se recogían en la encuesta dos datos, el número de plantas y el número de viviendas por planta, y se calculaba con ellos el número total de viviendas (ocupadas o no) del edificio.*

### **(a) Número de plantas**

Por término medio, las viviendas madrileñas se encuentran en edificios de 6,6 plantas, siendo cinco la cifra más frecuente de plantas (un 22,8 % de las viviendas se encuentran en edificios de ese número de plantas), pero situándose la mediana en seis plantas (un 58,6 % de las viviendas están en edificios de seis o menos plantas).

Como puede verse en la siguiente tabla, la proporción de viviendas en edificios de una y dos plantas es muy baja en Madrid: solo un 3,1 % del total; pero también son relativamente pocas las viviendas en edificios de más de doce plantas, solo un 6,3 % del total.

**NÚMERO DE PLANTAS DEL EDIFICIO****Tabla 1.6**

	Total viviendas	<i>Zona de Madrid</i>		
		Zona Centro*	Periferia Norte-Oeste*	Periferia Sur-Este*
Una	0,5	0,1	1,6	0,4
Dos	2,6	1,1	6,1	2,5
Tres	5,9	4,4	6,8	6,6
Cuatro	14,1	10,7	8,5	18,3
Cinco	22,8	16,3	17,8	29
Seis	12,7	15,3	10,7	11,7
Siete	11,8	20,8	9,1	6,6
Ocho	9,9	15,4	5,8	7,6
Nueve	4,9	7,2	4,7	3,5
Diez	4,0	3,0	5,7	4,1
Once	2,2	1,7	2,8	2,4
Doce	2,2	0,9	4,3	2,3
Más de doce	6,3	3,2	16,1	5
<i>Media</i>	<i>6,6</i>	<i>6,7</i>	<i>7,5</i>	<i>6,2</i>

Fuente: *Tablas estadísticas, A.4 x K.7**(Porcentajes verticales)*

Zona Centro = Distritos 1-7

Periferia Norte-Oeste = Distritos 8, 9, 16, 21

Periferia Sur-Este = Distritos 10-15, 17-20

En cada una de las tres grandes zonas que hemos distinguido en Madrid predominan distintas alturas de edificación: en la Periferia Sur-Este una proporción muy alta –en comparación con otras zonas- de viviendas se encuentran en edificios de cinco plantas (29,0 %), pero también son mucho más frecuentes que en las otras zonas las viviendas en edificios de cuatro plantas (18,3 %); cerca de la mitad (47,3 %) de las viviendas se hallan en edificios de esas dos alturas. En la Periferia Norte-Oeste, en cambio, las viviendas en este tipo de edificios son poco más de la cuarta parte (26,3 %), y una proporción parecida en las viviendas de la Zona Centro (27,0 %).

En la Zona Centro son más frecuentes que en las otras zonas las viviendas en edificios de siete u ocho plantas: un 36,1 % del total, mientras que las viviendas en edificios de esas alturas solo representan entre 14 y 15 % en las Periferias.

En la Periferia Norte-Oeste, por último, son mucho más frecuentes que en las demás las viviendas en edificios altos, de más de doce plantas: en dicha zona representan un 16,0 % del total, mientras en las otras dos zonas la vivienda en ese tipo de edificación en altura solo se encuentra entre el 3 y el 5 % de los casos.

Entre los distritos, el que destaca por una media más alta en cuanto a número de plantas de los edificios en que se encuentran las viviendas es Fuencarral-El Pardo, con 9,2 plantas de media; y el de la media más baja es Barajas, con 4,9 plantas de media. En Fuencarral-El Pardo, en particular, la proporción de viviendas que se encuentran en edificios de doce o más plantas es del 41 %; por el contrario, en Barajas esa proporción es inferior al 1 %, y en cambio un 50 % de las viviendas están en edificios que tienen solo tres o cuatro plantas.

Hay, por último, dos distritos de la Periferia Norte-Oeste, Moncloa-Aravaca y Hortaleza, en los que la proporción de viviendas en edificaciones de solo una o dos plantas está en torno al 10 %, mientras que ese tipo de edificación se encuentra en menos del 5 % de las viviendas en la mayoría de los restantes distritos [Véanse los datos detallados en *Tablas por distritos*, A.4 x K.8]

El número de plantas de los edificios en que se alojan las viviendas en Madrid ha ido variando significativamente a lo largo del tiempo, pero sin grandes cambios en el conjunto. El tamaño medio ha pasado de 5,5 plantas en los edificios anteriores a 1940 a 5,8, en los de 1940-1959; alcanza el máximo en el periodo 1970-1989, con 7,8 plantas de media, y luego empieza a descender, a 5,8 plantas en 1990-1999, y 6,2 plantas en las edificaciones de este siglo, a partir de 2000 [*Tablas estadísticas*, A.4 x A.2]

## **(b) Número de viviendas por planta**

Dejando aparte las viviendas unifamiliares, el edificio en que se encuentran las viviendas madrileñas ocupadas tiene, por término medio, 4,1 viviendas por planta. Cuatro es también la mediana y el número modal de viviendas por planta en el edificio: el 38,9 % de los hogares se encuentran en edificios de ese número de viviendas por planta. El 26,2 % de los hogares están en edificios con dos viviendas por planta. Y el 35 % restante, en edificios cuyas plantas tienen otras disposiciones.

**NÚMERO DE VIVIENDAS POR PLANTA*****Tabla 1.7****Zona de Madrid****Base:******Hogares en edificios  
con más de una vivienda***

	<b>Total</b>	<b>Zona Centro*</b>	<b>Periferia Norte-Oeste*</b>	<b>Periferia Sur-Este*</b>
Una	<b>1,9</b>	1,7	1,0	2,3
Dos	<b>26,2</b>	22,0	25,8	29,2
Tres	<b>12,0</b>	10,6	9,4	13,9
Cuatro	<b>38,9</b>	33,0	47,0	40,3
Cinco	<b>5,1</b>	7,1	3,9	4,1
Seis	<b>6,5</b>	9,4	5,7	4,7
Siete	<b>1,7</b>	3,2	0,8	1,0
Ocho	<b>3,0</b>	5,3	2,3	1,6
Más de ocho	<b>4,7</b>	7,6	4,2	2,9
<i>Media</i>	<b>4,1</b>	4,7	4,0	3,8

Fuente: *Tablas estadísticas, A.5 x K.7**(Porcentajes verticales)*

Zona Centro = Distritos 1-7

Periferia Norte-Oeste = Distritos 8, 9, 16, 21

Periferia Sur-Este = Distritos 10-15, 17-20

La mayor proporción de viviendas en todas las zonas se encuentra en edificios de cuatro viviendas por planta; ese tipo de edificio es muy predominante en la Periferia Norte-Oeste (47,0 %), pero es también predominante, aunque en menor proporción en la Zona Centro (33,0 %).

En general, todas las disposiciones por planta con más de cuatro viviendas son más frecuentes en la Zona Centro: casi un tercio (32,6 %) de las viviendas de esa zona se encuentran en edificios con cinco, seis o más puertas por planta, siendo esa proporción de la mitad o menos en las dos zonas de la Periferia. Especialmente, los hogares en edificios con ocho o más viviendas por planta son mucho más frecuentes en la Zona Centro (12,9 %) que en las Periferias Norte-Oeste (6,5 %) y Sur-Este (4,5 %).

Hay que observar que solo en el caso de los tamaños de vivienda extremos hay una relación clara entre la superficie de las viviendas y su número por planta. Las viviendas de los tamaños intermedios, entre 60 y 149 m<sup>2</sup> se encuentran en edificios cuya media de viviendas por planta está muy próxima a 4. En el caso de las viviendas más pequeñas –las de menos de 45 m<sup>2</sup>– los edificios alojan como

media 5,8 viviendas por planta; y en el de las mayores –de 150 m<sup>2</sup> o más- la media de viviendas por planta en el edificio es de 3,4. [Pueden verse los datos detallados en el volumen de *Tablas Estadísticas*, A.4 x B.1].

### (c) Número de viviendas en el edificio

Los edificios en los que se encuentran las viviendas madrileñas alojan como media, entre todas sus plantas, 28,3 viviendas, pero la mediana de la distribución es 20. Incluyendo las viviendas unifamiliares, solo una octava parte (12,6 %) de los hogares viven en edificios con ocho o menos viviendas. Pero también son pocos –solo un 3,1 %- los hogares que residen en *colmenas* con más de 80 viviendas:

<u>NÚMERO DE VIVIENDAS EN EL EDIFICIO</u>		<u>Tabla 1.8</u>			
		<i>Zona de Madrid</i>			
	Total viviendas	Zona Centro*	Periferia Norte-Oeste*	Periferia Sur-Este*	
Una	2,7	1,2	8,6	1,7	
Dos	0,3	0,0	0,8	0,3	
3-4	1,6	1,0	0,7	2,3	
5-6	2,6	1,9	1,5	3,5	
7-8	5,4	2,7	3,9	7,8	
9-10	8,4	4,5	8,7	10,9	
11-15	12,7	12,7	9,9	13,6	
16-20	17,2	14,6	12,8	20,4	
21-30	17,8	23,0	15,4	15,1	
31-40	13,4	17,1	11,8	11,5	
41-60	11,1	12,5	16,3	8,2	
61-80	3,8	4,7	6,1	2,4	
Más de 80	3,1	3,9	3,6	2,3	
	<i>Media</i>	28,3	32,0	31,0	24,8

Fuente: *Tablas estadísticas*, A.6 x K.7 (Porcentajes verticales)

Zona Centro = Distritos 1-7  
 Periferia Norte-Oeste = Distritos 8, 9, 16, 21  
 Periferia Sur-Este = Distritos 10-15, 17-20

Como puede verse en la tabla anterior, la media de viviendas en el edificio es parecida en la Zona Centro y en la Periferia Norte-Oeste, consideradas en conjunto –32,0 y 31,0 respectivamente-, y desciende significativamente a 24,8 en la Periferia Sur-Este. Pero estas medias encubren diferencias en la distribución de los tamaños, y también diferencias importantes entre los distritos de cada zona.

Así, mientras en la Periferia Norte-Oeste son bastantes frecuentes las viviendas en edificios unifamiliares (8,6 %) o de tamaño pequeño (hasta diez viviendas: 24,2 %), este tipo de edificación es escasa en la Zona Centro (1,2 %, las viviendas unifamiliares, y 11,3 % los edificios con hasta diez viviendas). En la media esas diferencias se compensan porque en la Zona Centro son mucho más frecuentes que en la Periferia Norte-Oeste las viviendas en edificios de tamaño intermedio (entre 11 y 40 viviendas): este tipo de edificios representan el 67,4 % en las viviendas de la primera de esas zonas y el 49,9 % en la segunda.

En cuanto a la media de tamaño de los edificios en que se encuentran las viviendas de la Periferia Sur-Este, se obtiene con bajas proporciones de edificaciones de mayor tamaño: solo un 12,9 % en edificios con más de 40 viviendas (proporción que, en cambio, se duplica en la Periferia Norte-Oeste: 26,0 %).

Y también son grandes las diferencias entre distritos dentro de las zonas. Dentro de la Zona Centro, por ejemplo, las viviendas de los distritos de Centro y Tetuán se encuentran en edificios de 25 viviendas como media, mientras en el distrito de Retiro la media de tamaño es de 41 viviendas por edificio. Y en la Periferia Norte-Oeste, mientras las viviendas del distrito de Fuencarral-El Pardo están en edificios de 40 viviendas como media, en el distrito de Barajas esa media se reduce a la mitad, 20 viviendas por edificio, la media más baja de todos los distritos [*Tablas por distritos*, A.6 x K.8]

El tamaño de los edificios en número de viviendas ha variado irregularmente por décadas, entre un tamaño medio de 22-23 viviendas, que se registra en las décadas de posguerra y también en los años 90, y un máximo medio de 34-35 viviendas, en las décadas de los años 70 y 80. En la construcciones posteriores al año 2000 la media vuelve a ser muy próxima a la de los edificios anteriores a 1940, entre 26 y 27 viviendas [*Tablas Estadísticas*, A.6 x A.2]

## **1.5 Espacios exteriores a la vivienda para uso de los vecinos**

*De los edificios en que se encontraban las viviendas se estudiaba en la encuesta la disponibilidad de espacios para uso de los vecinos fuera de los límites de su vivienda, restringidos solo a los residentes en las viviendas. Se consideraban espacios de uso privado, que ampliaban el espacio disponible en la vivienda, como sótanos, desvanes y trasteros, y también espacios de uso común, pero restringidos solo a los residentes en las viviendas, como salones con distintas funciones, terrazas, parques de juegos, jardines y piscinas.*

*Respecto a los espacios de uso privado exteriores a las viviendas, hay que advertir que aquí se considera solo su existencia en el edificio, lo que no implica que todas los hogares que residen en él puedan disponer de ellos. Más adelante, en la sección dedicada a las características de las viviendas, se consideran específicamente los espacios exteriores de los que dispone el hogar. Como se verá, comparando las cifras de esas dos secciones, es frecuente que un edificio tenga, por ejemplo, sótanos de uso privado, pero la mayoría de las viviendas no dispongan de dicho espacio.*

### **(a) Espacios para uso privado de cada hogar**

Los edificios en que se encuentran las viviendas en Madrid tienen, en un 19,5 % de los casos, cuartos trasteros para uso privado de los hogares; en un 6,6 %, sótanos, y en un 0,8 %, desvanes.

La disponibilidad de este tipo de espacios para las viviendas varía mucho según la antigüedad de los edificios, como puede verse en la siguiente tabla:

**ESPACIOS PARA USO PRIVADO DE LOS HOGARES****Tabla 1.9**

	Total viviendas	Año de construcción del edificio						
		Antes de 1940	1940-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2017
Sótanos de uso privado	6,6	5,1	6,3	6,6	6,6	6,7	7,5	8,3
Desvanes de uso privado	0,8	1,0	0,9	0,5	0,9	1,0	1,1	0,9
Cuartos trasteros de uso privado	19,5	10,1	10,7	12,6	20,5	17,5	23,7	58,4

Fuente: *Tablas estadísticas, A.7 (a) x A.2**(Porcentajes verticales)*

En los edificios construidos antes de 1960, solo alrededor de un 10 % de las viviendas contaban con cuartos trasteros en ellos. La proporción sube ligeramente en las décadas siguientes, pero sobre todo crece en los edificios construidos ya en el presente siglo: en las viviendas edificadas a partir de 2000 la disponibilidad de trasteros en el edificio se eleva al 58,4 %. La disponibilidad de desvanes y sótanos, en cambio, apenas varía significativamente, pasando, de los edificios más antiguos a los más modernos, solo del 5 al 8 % en el caso de los sótanos, y manteniéndose en torno al 1 %, en el caso de los desvanes.

Aunque en menor grado, también hay diferencias significativas en la disponibilidad de este tipo de espacios en las distintas zonas y distritos de la ciudad. Los sótanos de uso privado son más frecuentes en la Zona Centro (9,1 %) que en las Periferias Norte-Oeste (6,7 %) y Sur-Este (4,9 %). Y los cuartos trasteros se encuentran con mucha más frecuencia en los edificios de las viviendas de la Periferia Norte-Oeste (28,6 %), que en el Centro (17,9 %) y el Sur-Este (17,4 %) [*Tablas estadísticas, A.7 x K.9*]

Entre los distritos, aun dentro de la misma zona, las diferencias son marcadas. Encontramos sótanos de uso privado en el 17 % de los edificios de los hogares del distrito de Salamanca, pero solo en el 1 % de los del distrito Centro. Y cuartos trasteros, por ejemplo, en el 35 % de los edificios de Villa de Vallecas, y solo en un 6 % en distrito vecino de Puente de Vallecas [*Tablas por distritos, A.7 x K.8*]

**(b) Espacios para uso común de los vecinos**

El 27,2 % de las viviendas madrileñas se encuentran en edificaciones dotadas de ajardinamiento privado, y alrededor del 11 % tienen parques de juego infantiles y piscinas. Son más escasos los salones multiuso de la comunidad, para reuniones,



juegos de interior u otras actividades de los vecinos, que encontramos en el edificio del 7,3 % de las viviendas, y las terrazas accesibles (6,0 %).

Pero la disponibilidad de espacios para uso común de los vecinos, tanto interiores o en el propio edificio como externos está muy relacionada con el tipo de edificación en el se encuentren las viviendas, como muestra la siguiente tabla:

<b><u>ESPACIOS PARA USO COMÚN DE LOS VECINOS</u></b>		<b><u>Tabla 1.10</u></b>	
		<i>Tipo de edificación</i>	
	<b>Total viviendas</b>	<b>Edificio singular</b>	<b>Edificación en complejo de varios edificios</b>
Terrazas accesibles	<b>6,0</b>	5,1	9,5
Ajardinamiento privado	<b>27,2</b>	15,7	70,4
Parque de juegos infantiles	<b>10,9</b>	3,1	40,0
Piscina	<b>11,5</b>	4,3	38,5
Salones de juegos o de reunión	<b>7,3</b>	2,8	24,1

Fuente: *Tablas estadísticas, A.7 (b) x A.1* (Porcentajes verticales)

Las viviendas en edificación singular tienen este tipo de espacios con muy poca frecuencia: solo el ajardinamiento privado se encuentra en proporciones significativas (15,7 % de los hogares en edificios singulares disponen de él). En cambio, en la edificación en urbanizaciones con varios edificios, casi las tres cuartas partes tienen ajardinamiento privado, y alrededor del 40 % parques de juegos infantiles o piscinas. Los salones multiuso de la comunidad, que son muy escasos en las edificaciones singulares (2,8 %), aparecen en casi una cuarta parte de los casos en las urbanizaciones.

Salvo las terrazas accesibles, la frecuencia de todos los espacios de este tipo ha crecido mucho a lo largo del tiempo: prácticamente inexistentes para las viviendas construidas antes de 1940, se encuentran ya entre un tercio y más de la mitad de las de este siglo.

**ESPACIOS PARA USO COMÚN DE LOS VECINOS****Tabla 1.11**

	Total viviendas	Año de construcción del edificio						
		Antes de 1940	1940-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2017
Terrazas accesibles	6,0	4,5	6,9	3,5	6,0	7,4	8,7	9,4
Ajardinamiento privado	27,2	3,9	10,1	17,0	30,2	40,9	56,6	58,1
Parque de juegos infantiles	10,9	1,5	0,8	3,3	11,2	12,0	27,8	38,6
Piscina	11,5	0,6	0,9	2,0	8,8	14,0	27,5	50,0
Salones de juegos o de reunión	7,3	1,2	2,2	2,0	6,3	8,5	12,9	31,0

Fuente: *Tablas estadísticas, A.7 (b) x A.2**(Porcentajes verticales)*

La proporción de viviendas en edificios con ajardinamiento privado, en particular, se ha duplicado, por término medio, cada dos décadas entre 1940 y 2000, y alcanza ya al 58,1 % de las viviendas construidas después del 2000.

Más reciente, y más fuerte, ha sido el crecimiento de la proporción de viviendas que disponen de piscina en su edificio o urbanización: eran menos del 1 % hasta 1960 y un 5 % en las viviendas construidas entre 1960 y 1979, cuadruplicándose en el periodo siguiente (20 %, entre 1980 y 1999), y llegando ya al 50 % en las viviendas de los edificios construidos a partir del 2000.

La disponibilidad por las viviendas de este tipo de espacios está relacionada con el nivel de renta de los distritos<sup>4</sup>, aunque esa relación está mitigada por la distinta antigüedad de su edificación, que, como hemos visto, influye mucho en la aparición de estos espacios. En general, como puede verse en la tabla siguiente, en los distritos más ricos las viviendas disponen de espacios comunes de este tipo en mayor proporción que en los más pobres; pero algunos de los distritos de menor nivel económico son de construcción moderna, y algunos de los más ricos, de edificación antigua, y ello incide en esa correlación.

<sup>4</sup> Los 21 distritos se han clasificado en este estudio en cinco niveles por su renta neta media en 2017, según los datos de Estadística por distritos del Portal Web del Ayuntamiento de Madrid.

**ESPACIOS PARA USO COMÚN DE LOS VECINOS****Tabla 1.12**

	Total viviendas	<i>Nivel de renta del distrito en 2015*</i>				
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 4	Nivel 5
Terrazas accesibles	<b>6,0</b>	4,5	5,4	5,0	7,8	7,7
Ajardinamiento privado	<b>27,2</b>	22,0	26,4	27,8	37,8	23,8
Parque de juegos infantiles	<b>10,9</b>	9,4	8,8	11,9	17,8	8,2
Piscina	<b>11,5</b>	7,9	8,6	14,5	18,6	11,9
Salones de juegos o de reunión	<b>7,3</b>	5,2	5,9	9,1	11,4	6,8

Fuente: *Tablas estadísticas, A.7 (b) x K.9**(Porcentajes verticales)*

*Nivel 1: Menos de 30.000 €*      Distritos 11-13, 17  
*Nivel 2: 30.000-34.999 €*      Distritos 01, 06, 10, 14, 18-20  
*Nivel 3: 35.000-44.999 €*      Distritos 02, 15  
*Nivel 4: 45.000-49.999 €*      Distritos 07, 08, 16, 21  
*Nivel 5: 50.000 € o más*      Distritos 03-05, 09

El caso más notorio es el del subconjunto de distritos con mayor nivel de renta, cuyas viviendas, como se ve en la tabla, tienen una disponibilidad de espacios exteriores de uso común –en particular, ajardinamientos y piscinas- mucho menor que las viviendas de distritos con niveles de renta inferiores. Esa aparente anomalía se explica fácilmente observando que tres de los cuatro distritos con mayor nivel de renta (Retiro, Salamanca y Chamartín) se localizan en una zona de la ciudad de construcción antigua.

## **1.6 Instalaciones y servicios colectivos del edificio**

*De las instalaciones y servicios colectivos que las viviendas tenían en el edificio se estudiaban las de energía y calefacción y las de comunicaciones. Tanto en un caso como en el otro, la disponibilidad de una instalación o servicio en el edificio no supone necesariamente que los hogares entrevistados dispongan de él. Los servicios e instalaciones –centrales o individuales- de que disponen los hogares se estudian más abajo en la sección sobre las características de las viviendas.*

*En esta sección, todas los porcentajes excluyen de la base las viviendas unifamiliares, en las que carece de sentido hablar de instalaciones y servicios colectivos o centrales. La base son, por tanto, las 1.214.000 viviendas que se encuentran en edificios con más de una vivienda, excluidas las 40.000 viviendas unifamiliares que, aproximadamente, hay en Madrid.*

### **(a) Instalaciones de energía y calefacción**

*En cuanto a las instalaciones de energía se estudiaba la existencia en el edificio de instalaciones de calefacción central, agua caliente central y aire acondicionado central, y si tenía acometida de gas ciudad. Respecto a la calefacción y agua caliente central, se investigaba también el tipo de energía que se utilizaba en esas instalaciones (combustibles sólidos, combustibles líquidos, gas, electricidad o energía solar).*

En los edificios del 28,7 % de las viviendas madrileñas hay instalación de calefacción central, y en los del 19,7 % de las viviendas, agua caliente central. El aire acondicionado central, como instalación del edificio, se encuentra solo en menos del 3 % de las viviendas. La acometida de gas ciudad está muy generalizada: el 87,2 % de las viviendas tienen acometida en el edificio (aunque casi un 15 % de los hogares en estos edificios –como veremos más abajo- no tienen ese servicio instalado en su vivienda)..

La existencia de instalaciones de calefacción, agua caliente y aire acondicionado centrales están muy relacionada con el tamaño de la edificación, en particular, con el número de viviendas que aloja el edificio, como puede verse en la tabla siguiente:

**INSTALACIONES DE ENERGÍA EN EL EDIFICIO****Tabla 1.13**

<i>Base:</i> Hogares en edificios con más de una vivienda	Total viviendas	<i>Número de viviendas en el edificio</i>				
		2-6	7-15	16-30	31-60	Más de 60
Calefacción central	<b>28,7</b>	5,4	15,8	28,0	40,5	54,0
Agua caliente central	<b>19,7</b>	4,2	11,4	17,4	27,8	44,1
Aire acondicionado central	<b>2,8</b>	0,3	2,1	2,8	2,6	8,1
Acometida de gas ciudad	<b>87,2</b>	75,9	88,4	87	89,4	83,1

Fuente: *Tablas estadísticas, A.8 (a) x A.6**(Porcentajes verticales)*

Es a partir de las 30 viviendas en el edificio –una cifra próxima al tamaño medio de las edificaciones madrileñas, que, como hemos visto anteriormente, está en 28,3 %- cuando comienza a generalizarse la calefacción central, que se encuentra ya en el 54 % de los edificios con más de 60 viviendas. En los edificios con menos de 16 viviendas, en cambio, solo cuentan con esa instalación el 14,2 % de los hogares (5,4 % en los de 2 a 6, y 15,8, en los de 7 a 15).

En proporciones algo menores se encuentra la instalación de agua caliente central, con unos diez puntos menos (44 %) en el porcentaje de hogares que cuentan con de ese servicio en las edificaciones mayores.

Y es en este último subconjunto de edificaciones con más de 60 viviendas en el único en el que aparecen en proporción significativa las instalaciones de aire acondicionado central (8 %).

La antigüedad del edificio, en cambio, está muy irregularmente relacionada con la existencia de estas instalaciones centrales en los edificios, como prueba la siguiente tabla:

**INSTALACIONES DE ENERGÍA EN EL EDIFICIO****Tabla 1.14**

<i>Base:</i> Hogares en edificios con más de una vivienda	Total viviendas	<i>Año de construcción del edificio</i>						
		Antes de 1940	1940- 1959	1960- 1969	1970- 1979	1980- 1989	1990- 1999	2000- 2017
Calefacción central	<b>28,7</b>	17,8	34,8	30,1	45,6	27,9	8,0	16,0
Agua caliente central	<b>19,7</b>	6,2	15,8	18,2	35,2	21,9	7,4	17,8
Aire acondicionado central	<b>2,8</b>	1,2	1,4	1,5	3,5	2,9	5,5	6,0
Acometida de gas ciudad	<b>87,2</b>	80,2	89,4	88,1	86,2	92,7	93,1	88,5

Fuente: *Tablas estadísticas, A.8 (a) x A.2**(Porcentajes verticales)*

El mayor porcentaje de viviendas cuyos edificios cuentan con calefacción y/o agua caliente central se encuentra en los construidos en los años 70, descendiendo mucho ese porcentaje en los de las décadas posteriores, con una caída extraordinariamente acusada en la construcción de los años 90, que se corrige algo en las edificaciones posteriores al 2000. Es precisamente en estos edificios de construcción más moderna en los que más reducida es la proporción de viviendas que disponen de instalación de calefacción central (compensándose esa carencia con la generalización de las instalaciones individuales de calefacción, como veremos más adelante).

La existencia de instalaciones de calefacción y agua caliente centrales en los edificios se distribuye de modo muy distinto entre las grandes zonas de la ciudad, y entre los distritos dentro de ellas, en estrecha relación con el tipo de edificación que predomina en ellas y con su muy diferente antigüedad.

**INSTALACIONES DE ENERGÍA EN EL EDIFICIO****Tabla 1.15**

<b>Base:</b> <i>Hogares en edificios con más de una vivienda</i>	<b>Total viviendas</b>	<i>Zona de Madrid</i>		
		<i>Zona Centro*</i>	<i>Periferia Norte-Oeste*</i>	<i>Periferia Sur-Este*</i>
Calefacción central	<b>28,7</b>	42,2	32,6	18,1
Agua caliente central	<b>19,7</b>	27,3	25,1	12,8
Aire acondicionado central	<b>2,8</b>	3,2	3,6	2,3
Acometida de gas ciudad	<b>87,2</b>	84,9	90,6	87,6

Fuente: *Tablas estadísticas, A.8 (a) x K.7**(Porcentajes verticales)*

Zona Centro = Distritos 1-7  
Periferia Norte-Oeste = Distritos 8, 9, 16, 21  
Periferia Sur-Este = Distritos 10-15, 17-20

La Zona Centro, con escasa edificación moderna y tamaños intermedios, es donde más alta es la proporción de viviendas que cuentan con calefacción y con agua caliente centrales. En el otro extremo, la Periferia Sur-Este, con una edificación mayor y más reciente, dispone de esas instalaciones en sus edificios con mucha menor frecuencia, como puede observarse en la tabla anterior.

Dentro de las zonas, los distritos presentan situaciones muy distintas en la dotación de estas instalaciones. Los extremos los encontramos en Retiro y Chamartín, donde alrededor del 60 % de las viviendas cuentan con instalación de calefacción central en el edificio, y entre el 40 y el 50 % con agua caliente central, y, en el extremo contrario, en Puente de Vallecas y Vicálvaro, donde menos del 5 % de las viviendas tienen estas instalaciones en sus edificios.

Los niveles de renta de los distritos presentan también una relación clara con la disponibilidad de estas instalaciones en sus edificios, aunque esa relación está en gran parte determinada por la localización de los distintos niveles de renta en distintas áreas de la ciudad y por la distinta antigüedad media de su edificación.

**INSTALACIONES DE ENERGÍA EN EL EDIFICIO****Tabla 1.16**

<i>Base:</i> Hogares en edificios con más de una vivienda	Total viviendas	<i>Nivel de renta del distrito en 2015*</i>				
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 4	Nivel 5
Calefacción central	28,7	10,9	21,6	28,4	37,6	56,6
Agua caliente central	19,7	8,5	14,3	17,6	27,3	38,4
Aire acondicionado central	2,8	2,6	1,8	1,9	3,1	5,4
Acometida de gas ciudad	87,2	87,9	85,3	85,2	88,8	89,5

Fuente: *Tablas estadísticas, A.8 (a) x K.9* (Porcentajes verticales)

<i>Nivel 1: Menos de 30.000 €</i>	Distritos 11-13, 17
<i>Nivel 2: 30.000-34.999 €</i>	Distritos 01, 06, 10, 14, 18-20
<i>Nivel 3: 35.000-44.999 €</i>	Distritos 02, 15
<i>Nivel 4: 45.000-49.999 €</i>	Distritos 07, 08, 16, 21
<i>Nivel 5: 50.000 € o más</i>	Distritos 03-05, 09

Los casos extremos, de mayor y menor nivel de renta neta media, coinciden con distritos que, en su mayor parte, se hallan, en el primer caso, en el Centro, con edificación de tamaño medio y construcción antigua, y en el segundo caso, en la Periferia Sur-Este, con edificaciones de tamaño medio más reducido y construcción moderna.

El tipo de energía que predomina en las calefacciones centrales es el gas, que encontramos en las dos terceras partes de las instalaciones (19,3 %, del 28,7 % de las viviendas cuyos edificios tienen instalada una calefacción central), seguido de lejos por los combustibles líquidos (7,1 %). La electricidad, como energía para la calefacción central, aparece minoritariamente, en el 1,5 % de los casos, solo el doble que los combustibles sólidos (0,7 %). La energía solar es muy rara en las calefacciones centrales de Madrid: solo ha aparecido en algún caso aislado, en los edificios de un 0,2 % del total de viviendas. Los casos en que se ha encontrado uso de esta energía renovable se concentran en la Periferia, y en particular en un distrito, Villa de Vallecas, donde se localizan las tres cuartas partes de las muy escasas instalaciones de este tipo que se han registrado en la encuesta. [*Tablas estadísticas, A.8 y Tablas por distritos, A.8*]

**(b) Instalaciones de comunicaciones**

*En cuanto a las instalaciones de comunicaciones se estudiaba la existencia en el edificio de conexión telefónica convencional y conexión de fibra óptica, antena colectiva de televisión y wi-fi de uso colectivo. Como en el caso de las instalaciones de energía, la*



*existencia de estas conexiones y servicios en el edificio no supone necesariamente que todos los hogares dispongan de ellas. Las instalaciones y servicios que tienen los hogares –suministrados colectiva o individualmente- se estudian en la sección sobre características de las viviendas.*

Las instalaciones básicas de comunicaciones están prácticamente generalizadas, con conexión telefónica convencional en el edificio del 96,3 % de los hogares; conexión de fibra óptica en el 54,9 % , y antena colectiva de televisión, en el 87,4 %. El wifi de uso colectivo, en cambio, se encuentra solo en un 2,2 % de los edificios.

Como puede verse en las tablas estadísticas, las diferencias en este tipo de instalaciones son poco significativas en casi todos los parámetros de análisis, incidiendo poco en ello el año de construcción y la zona de la ciudad. Las diferencias significativas se encuentran solo en las dos instalaciones más modernas –fibra óptica y wifi- y a nivel de distritos.

La instalación de fibra óptica se distribuye de modo muy diverso por la ciudad, con incidencia probablemente de factores de distinta índole, como la dispersión de las edificaciones y el nivel de renta de los hogares. Se encuentra conexión de fibra óptica en el edificio en torno al 75 % de las viviendas de los distritos de Salamanca y de Moncloa-Aravaca, y, en el otro extremo, en menos del 40 %, en los distritos de Usera y de Fuencarral-El Pardo.

En cuanto a las instalaciones de wifi de uso colectivo, muy escasas en general, se encuentran en torno al 6 % de los hogares en tres distritos, socioeconómicamente muy distintos y en situados en zonas diversas de la ciudad: Retiro, Puente de Vallecas y Vicálvaro. [Tablas por distritos, A.8]

## 1.7 Ascensores y montacargas en el edificio

*Se considera la existencia de instalaciones elevadoras solo en los edificios con varias viviendas. Ante la dificultad de distinguir entre ascensores y montacargas, y su posible doble uso, solo se tomaban en consideración los montacargas cuando existía además algún ascensor; en otro caso, se clasificaba el montacargas como ascensor.*

El 73,5 % de las viviendas en edificios no unifamiliares tienen al menos un ascensor en el edificio, y un 9,0 % tienen, además, uno o varios montacargas.

Como es lógico, la existencia de ascensor en los edificios está en relación directa con su número de plantas, como muestra la siguiente tabla:

<b><u>ASCENSORES Y MONTACARGAS</u></b>		<b><u>Tabla 1.17</u></b>					
		<i>Número de plantas en el edificio</i>					
<i>Base: Hogares en edificios con más de una vivienda</i>	<b>Total viviendas</b>	Menos de 4	4	5	6	7	Más de 7
<b>Ascensor</b>							
• No tiene	<b>26,6</b>	80,9	60,3	41,4	18,0	2,2	0,7
• Uno	<b>43,3</b>	15,8	32,8	50,4	60,4	63,3	33,3
• Más de uno	<b>30,2</b>	3,3	6,9	8,2	21,5	34,5	66,0
<b>Montacargas</b>							
• No tiene	<b>90,9</b>	98,9	98,2	97,8	93,9	88,5	80,1
• Uno	<b>6,8</b>	0,3	1,5	1,3	5,3	8,6	15,1
• Más de uno	<b>2,2</b>	0,8	0,3	0,9	0,8	2,9	4,9

Fuente: *Tablas estadísticas, A.9 x A.4* (Porcentajes verticales)

Es de notar que hay, en Madrid, en edificios de seis plantas, un 18,0 % de viviendas que no cuentan con ascensor; incluso un 2,2 % de las viviendas en edificios con siete plantas, y un 0,7 de las que tienen más plantas, carecen de ascensor. La proporción de viviendas sin ascensor se eleva al 41,4 % en los edificios de cinco plantas. Por el contrario, un 19,1 % de las viviendas en edificios de dos o tres plantas tienen ascensor.

La existencia de ascensores en los edificios está también bastante relacionada con su antigüedad: en los construidos antes de 1970, entre el 33 y el 40 % de las viviendas carecen de ascensor. Esa carencia se encuentra en menos del 10 % de las viviendas en edificios construidos después de 1990.

<b><u>ASCENSORES Y MONTACARGAS</u></b>		<b><u>Tabla 1.18</u></b>							
		<i>Año de construcción del edificio</i>							
<i>Base: Hogares en edificios con más de una vivienda</i>	<b>Total viviendas</b>	Antes de 1940	1940-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2017	
Ascensor									
• No tiene	<b>26,6</b>	40,0	32,3	39,0	21,5	12,9	8,9	4,5	
• Uno	<b>43,3</b>	51,5	52,6	40,1	31,7	30,3	64,6	59,2	
• Más de uno	<b>30,2</b>	8,5	15,1	20,9	46,8	56,9	26,5	36,3	
Montacargas									
• No tiene	<b>90,9</b>	95,8	86,1	91,3	86,4	88,6	95,3	96,3	
• Uno	<b>6,8</b>	4,2	10,7	6,8	10,0	7,9	3,3	2,7	
• Más de uno	<b>2,2</b>	0,0	3,2	1,9	3,6	3,5	1,4	1,0	
Fuente: <i>Tablas estadísticas, A.9 x A.2</i>					<i>(Porcentajes verticales)</i>				

## **1.8 Adaptación del edificio para discapacitados físicos**

Menos de la mitad de las viviendas (46,1 %) se encuentran en edificios con sus accesos adaptados al paso de personas con discapacidades físicas

La adaptación a personas discapacitadas de los edificios está muy relacionada con el año de construcción del edificio y con su tamaño. Según la antigüedad, la proporción de viviendas en edificios adaptados va desde 27,2 %, en los construidos antes de 1940, a 77,2 %, en los posteriores al 2000. Y según el número de plantas, entre 19,1 %, en los edificios más bajos (con una o dos plantas) y 73,9 % en los que tienen más de diez plantas.

En otros parámetros –relacionadas entre sí en mayor o menor grado-, como el tipo de edificación, la zona de la ciudad y el nivel económico, también se registran diferencias significativas respecto a la eliminación de barreras físicas en los edificios, como puede verse en la siguiente tabla resumen.

**ADAPTACIÓN DEL EDIFICIO  
PARA DISCAPACITADOS FÍSICOS**

***Tabla 1.19***

	<b>Accesos adaptados a personas discapacitadas %</b>
<b><i>Año de construcción del edificio</i></b>	
Antes de 1940	27,2
1940-1959	36,1
1960-1969	35,1
1970-1979	52,7
1980-1989	57,4
1990-1999	59,2
2000-2017	77,2
<b><i>Número de plantas del edificio</i></b>	
1-2	19,1
3-4	21,2
5-6	37,2
7-10	65,6
Más de 10	73,9
<b><i>Tipo de edificación</i></b>	
Edificio singular	40,1
Edificación compleja	68,2
<b><i>Zona de la ciudad</i></b>	
Centro	51,1
Periferia Norte-Oeste	57,3
Periferia Sur-Este	38,7
<b><i>Nivel de renta neta media del distrito</i></b>	
Nivel 1	34,9
Nivel 2	39,5
Nivel 3	50,1
Nivel 4	57,8
Nivel 5	56,9

Fuente: *Tablas estadísticas, A.10 (Porcentajes sobre el Total de cada categoría)*

## **1.9 Aparcamiento privado en el edificio y la urbanización**

*Se estudiaba en la encuesta la existencia de aparcamiento privado (para los vecinos exclusivamente o abierto también a otros) en el edificio o en la urbanización, considerando tanto los aparcamientos subterráneos como los de superficie, siempre que estuvieran cerrados y construidos para los residentes y no para el público en general (sin excluir que personas no residentes pudieran adquirir también el derecho a utilizarlo).*

*Salvo en el caso de las viviendas unifamiliares, la existencia de aparcamiento privado en el edificio no presupone que todos los hogares dispongan de él. La disponibilidad de aparcamiento por cada hogar en particular se estudia en la sección sobre características de las viviendas.*

*Adicionalmente se estudiaba el régimen de posesión y uso de las plazas de aparcamiento, distinguiéndose las tres situaciones más frecuentes: la posesión de una plaza concreta en propiedad, la posesión compartida con los demás propietarios, en proindiviso, con plaza fija asignada, y la posesión compartida, con uso común, sin plazas asignadas.*

El 36,4 % de las viviendas madrileñas cuentan con aparcamiento privado en su edificio o urbanización; en un 30,9 % de los casos se trata de un aparcamiento subterráneo, y en un 7,2 % existe (solamente o además) un aparcamiento en superficie. Un 1,7 % de las viviendas, por tanto, cuentan con aparcamiento privado subterráneo y en superficie, en el edificio o en la urbanización

La existencia de aparcamiento en el edificio está directamente relacionada, sobre todo, con el año de construcción, como puede verse en la siguiente tabla:

**APARCAMIENTO EN EL EDIFICIO O URBANIZACIÓN****Tabla 1.20**

	Total viviendas	<i>Año de construcción del edificio</i>						
		Antes de 1940	1940-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2017
Sin aparcamiento privado	<b>63,6</b>	95,6	90,8	87,3	58,7	32,2	19,0	13,4
Con aparcamiento privado	<b>36,4</b>	4,4	9,2	12,7	41,3	67,8	81,0	86,6
• Subterráneo	<b>30,9</b>	1,5	5,0	8,9	32,5	57,6	77,3	83,5
• En superficie	<b>7,2</b>	3,0	4,6	4,3	12,6	13,1	5,5	5,3

Fuente: *Tablas estadísticas, A.11 x A.2**(Porcentajes verticales)*

El aparcamiento privado en el edificio experimenta un gran salto en la década de los años 70, pasando de 12,7 % en la década anterior al 41,3 % en esta; pero solo se generaliza a partir de las décadas de 1980 y 1990; en ese periodo entre casi el 70 % y más del 80 % de las viviendas construidas tienen aparcamiento privado en el edificio (lo posean todas las viviendas o no), proporción que se acerca al 90 % a partir del 2000.

Los aparcamientos privados están muy relacionados también con el tipo de edificación: la proporción de viviendas que cuentan con ellos en las urbanizaciones triplica a la de las edificaciones singulares:

**APARCAMIENTO EN EL EDIFICIO O URBANIZACIÓN****Tabla 1.21**

	Total viviendas	<i>Tipo de edificación</i>	
		Edificio singular	Edificación en complejo de varios edificios
Sin aparcamiento privado	<b>63,6</b>	74,6	22,4
Con aparcamiento privado	<b>36,4</b>	25,4	77,6
• Subterráneo	<b>30,9</b>	20,8	68,7
• En superficie	<b>7,2</b>	5,5	13,3

Fuente: *Tablas estadísticas, A.11 x A.1**(Porcentajes verticales)*

La existencia de aparcamiento privado está también relacionado con el número de viviendas que aloja el edificio: con la excepción de las viviendas unifamiliares, que son las que en mayor proporción disponen de aparcamiento privado, la existencia de aparcamiento en la edificación crece a medida que lo hace el número de viviendas.

<b><u>APARCAMIENTO EN EL EDIFICIO O URBANIZACIÓN</u></b>		<b><u>Tabla 1.22</u></b>					
		<i>Número de viviendas en el edificio</i>					
	<b>Total viviendas</b>	Una	2-6	7-15	16-30	31-60	Más de 60
Sin aparcamiento privado	<b>63,6</b>	44,2	79,5	69,2	65,3	59,3	46,5
Con aparcamiento privado	<b>36,4</b>	55,8	20,5	30,8	34,7	40,7	53,5
• Subterráneo	<b>30,9</b>	30,3	14,4	26,1	29,9	35,5	48,7
• En superficie	<b>7,2</b>	28,2	6,7	5,5	6,1	7,9	8,2

Fuente: *Tablas estadísticas, A.11 x A.6* (Porcentajes verticales)

El régimen de posesión y uso del aparcamiento es, en la mayor parte de los casos (77 %), la plaza en propiedad. Los restantes se reparten entre el régimen de posesión común con plaza asignada (13 %) y el uso sin plazas asignadas (10 %). Este último régimen es muy raro en los aparcamientos subterráneos (apenas un 3 % del total), pero muy frecuente en los aparcamientos en superficie (casi un 40 % de los casos). [*Tablas estadísticas, A.11*]



## **2. Las viviendas: características, usos y problemas**

*Este estudio investiga las características de las viviendas ocupadas del Municipio de Madrid y de sus hogares, teniendo como marco de muestreo los domicilios en los que residía un hogar inscrito en el Padrón a fecha de julio de 2017. Las viviendas construidas u ocupadas posteriormente no entran en este marco de muestreo, ni tampoco las viviendas vacías.*

*Las características y usos de la vivienda se registraban en la encuesta según las declaraciones de los residentes, por lo que podría haber algunas inexactitudes en los datos, sea por información deficiente – por ejemplo, en el caso de la superficie útil de la vivienda-, sea por omisiones intencionadas o no. Teniendo en cuenta que la fuente de información fundamental –como en toda encuesta- son las declaraciones de los residentes, no se estudian aquí usos ilegales, como el alquiler turístico<sup>5</sup>.*

*Complementariamente se estudian aquí las obras de rehabilitación o de mejora de las viviendas que se han realizado, que se están realizando actualmente o que se proyecta realizar en el futuro, tanto las que afectan solo a la vivienda como a las que afectan a todo el edificio.*

*En cuanto a los problemas, se estudian los aspectos positivos y negativos de la vivienda y del barrio, a juicio de sus residentes, y la satisfacción de los hogares tanto con la vivienda como con el barrio en que se encuentra.*

---

<sup>5</sup> Experimentalmente, se preguntó por este uso en las entrevistas, pero, como era de esperar, no se obtuvieron respuestas suficientes sobre este fenómeno para extraer datos estadísticos fiables.

## **2.1. El tamaño de la vivienda: superficie útil**

*Se preguntaba en la encuesta a los residentes por la superficie útil de la vivienda, es decir, la accesible comprendida entre paredes y muros, sin contar los espacios comunes del edificio y dependencias separadas como sótanos o cuartos situados fuera de la vivienda, en otras partes del edificio. Este dato podía ser conocido por los residentes, sea por la información recibida de los propietarios, sea por la documentación del Registro de Propiedad, sea por su estimación o cálculo. Las instrucciones que se daban a los entrevistadores preveían que los entrevistados no supieran responder a esta pregunta; sin embargo, se obtuvo respuesta en el 96,7 % de los hogares.*

*Complementariamente, se importaron al fichero de registros de la encuesta los datos del Catastro sobre la superficie de las viviendas. El dato del Catastro no se refiere a la superficie útil, sino a toda la superficie construida, incluyendo el espacio ocupado por muros, tabiques e instalaciones de la edificación, y también la parte de los espacios comunes que corresponde imputar a la vivienda. Por consiguiente, la superficie catastral puede ser muy diferente de la superficie útil. Por otra parte, en el Catastro falta el dato de superficie en el 14,0 % de las viviendas.*

*A efectos de este estudio, el dato relevante para los objetivos de la investigación es el de la superficie útil declarada por los residentes, y es el que se va a utilizar en los análisis, a pesar de las deficiencias que pueda tener. Los datos del Catastro, corregidos<sup>6</sup>, se han utilizado para completar los de la encuesta, cuando el entrevistado no ha sabido dar respuesta a esta pregunta.*

El tamaño medio de la vivienda madrileña ocupada es de 82,9 m<sup>2</sup>, estando la mediana de la distribución algo por debajo, en 75 m<sup>2</sup>.

Los inmuebles de uso residencial, según la Agencia Tributaria de Madrid, tenían una superficie catastral media de 104,5 m<sup>2</sup><sup>7</sup>. En esta media se incluyen tanto los inmuebles ocupados como los vacíos. La media de superficie catastral de las viviendas de la muestra de este

---

<sup>6</sup> Para utilizar los datos de superficie catastral como estimación de la superficie útil se aplicó a ellos unos coeficientes de corrección obtenidos de los cocientes entre del dato catastral y el de la encuesta en los casos en que se disponía de ambos, calculados sobre las viviendas distribuidas en intervalos de diez en diez metros cuadrados. El coeficiente así obtenido se aplicaba al dato catastral de la vivienda según el intervalo correspondiente para estimar su superficie útil.

<sup>7</sup> Fichero disponible en <https://datos.madrid.es/egob/catalogo/211328-10-valores-catastrales-barrio.xls>

estudio, en la que se incluyen solo viviendas ocupadas, es algo menor, 102,7 m<sup>2</sup>.

En los extremos hay unas proporciones reducidas de viviendas muy pequeñas – con menos de 30 m<sup>2</sup>: un 0,7 % del total- y muy grandes –con más de 300 m<sup>2</sup>, un 0,6 %- . Hay que notar, sin embargo, que aunque la proporción sea reducida, el número de viviendas en Madrid que no llegan a los 30 m<sup>2</sup> de superficie útil está en torno a nueve mil, según los datos de esta encuesta. Hay además otro 5,1 % de viviendas –que en números absolutos representan unas 64.000 viviendas- cuya superficie está entre los 30 y los 44 m<sup>2</sup>.

La mayor proporción de viviendas –un tercio del total- tienen superficies comprendidas entre 60 y 79 m<sup>2</sup>.

Las superficies útiles de las viviendas han ido creciendo significativamente a lo largo de cinco décadas hasta la de los años 80, aunque dentro de esa tendencia se produjo una disminución en el tamaño medio con las viviendas construidas en la década de los años 60, durante la cual Madrid recibió un número muy elevado de inmigrantes que venían del campo a la ciudad. Puede observarse en la tabla siguiente que las viviendas construidas en esa década tienen, como media, unos diez metros cuadrados menos que las construidas en las décadas que la preceden y en la que la sigue. En los años 80 se alcanza el tamaño medio más elevado, y a partir de esa década vuelve a producirse una disminución en el tamaño medio, especialmente en la edificación de este siglo, en viviendas construidas sobre todo entre 2000 y 2008, antes de la crisis y coincidiendo con otro periodo de fuerte inmigración, del exterior en este caso.

**TAMAÑO DE LA VIVIENDA: SUPERFICIE ÚTIL****Tabla 2.1**

	Total viviendas	<i>Año de construcción del edificio</i>						
		Antes de 1940	1940-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2017
Menos de 30 m <sup>2</sup>	<b>0,7</b>	2,8	0,6	0,0	0,2	0,9	0,5	0,5
30-44 m <sup>2</sup>	<b>5,1</b>	15,8	7,1	3,9	1,7	1,8	0,8	5,2
45-59 m <sup>2</sup>	<b>14,1</b>	22,6	16,8	21,3	6,9	4,3	8,7	11,4
60-79 m <sup>2</sup>	<b>33,3</b>	25,6	31,2	44,8	35,2	18,2	31,1	29,2
80-99 m <sup>2</sup>	<b>24,2</b>	13,2	17,1	17,3	29,6	35,8	36,4	30,7
100-119 m <sup>2</sup>	<b>10,5</b>	6,5	10,2	5,9	14,1	18,5	12,8	12,1
120-149 m <sup>2</sup>	<b>6,0</b>	7,4	7,9	2,9	6,1	12,1	4,5	7,1
150-199 m <sup>2</sup>	<b>3,4</b>	2,5	5,4	2,6	4,0	5,3	1,9	1,5
200-299 m <sup>2</sup>	<b>1,5</b>	2,4	1,7	1,2	1,7	1,1	2,0	1,5
300 m <sup>2</sup> o más	<b>0,6</b>	0,5	1,2	0,1	0,3	1,6	1,0	0,4
Sin datos de superficie	<b>0,6</b>	0,5	0,8	0,0	0,2	0,4	0,2	0,4
<i>Media</i>	<b>82,9</b>	73,6	85,3	74,6	88,2	98,9	88,5	83,3

Fuente: *Tablas estadísticas*, B.1 x A.2*(Porcentajes verticales)*

La superficie media y la distribución de tamaños es muy variable por distritos. La superficie media más reducida la encontramos en los distritos de Puente de Vallecas (72 m<sup>2</sup>) y Villa de Vallecas (73 m<sup>2</sup>); pero es en el distrito Centro donde una proporción mayor de viviendas (38 %) tienen menos de 60 m<sup>2</sup>. Las viviendas de esta superficie reducida son también frecuentes en los distritos de Tetuán (33 %), Villa de Vallecas (27 %) y Puente de Vallecas (26 %).

En el distrito de Chamartín encontramos las viviendas con una superficie media más elevada: 108 m<sup>2</sup>. También con medias superiores a 95 m<sup>2</sup> aparecen los distritos de Barajas (100 m<sup>2</sup>), Moncloa-Aravaca (99 m<sup>2</sup>), Fuencarral (98 m<sup>2</sup>) y Chamberí (96 m<sup>2</sup>). También es Chamartín el distrito donde mayor es la proporción de pisos grandes, de más de 120 m<sup>2</sup> (32 %) [*Tablas por distritos*, B.1 x K.8].

El tamaño de la vivienda debería estar en relación con su número de residentes y con el número de núcleos familiares que viven en ella. En el caso del número residente hay, en efecto, una clara relación con la superficie útil de la vivienda, pero más ligera de lo que sería lógico esperar: entre las viviendas con un solo residente y aquellas en las que viven seis personas o más hay menos de treinta

metros cuadrados de diferencia, de 74 m<sup>2</sup> en las primeras a 103 m<sup>2</sup> en las segundas:

<b>TAMAÑO DE LA VIVIENDA: SUPERFICIE ÚTIL</b>		<b>Tabla 2.2</b>						
	Total viviendas	Número de miembros del hogar						
		Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Seis o más	
Menos de 30 m <sup>2</sup>	0,7	1,7	0,4	0,4	0,0	0,0	0,0	
30-44 m <sup>2</sup>	5,1	8,3	5,4	2,1	2,0	1,4	8,0	
45-59 m <sup>2</sup>	14,1	19,9	14,0	11,8	8,2	7,2	8,9	
60-79 m <sup>2</sup>	33,3	34,6	33,5	35,4	31,5	28,5	20,2	
80-99 m <sup>2</sup>	24,2	20,1	23,7	27,1	30,6	26,1	21,1	
100-119 m <sup>2</sup>	10,5	7,7	10,2	12,0	14,2	13,4	14,0	
120-149 m <sup>2</sup>	6,0	3,7	6,8	5,3	7,1	12,1	8,0	
150-199 m <sup>2</sup>	3,4	2,1	3,9	3,1	3,4	5,4	9,7	
200-299 m <sup>2</sup>	1,5	1,1	1,2	1,9	1,9	1,8	7,7	
300 m <sup>2</sup> o más	0,6	0,1	0,7	0,6	0,6	2,2	1,5	
Sin datos de superficie	0,6	0,6	0,3	0,5	0,7	1,9	1,0	
	<i>Media</i>	<b>82,9</b>	74,0	83,6	85,3	88,6	98,6	102,8

Fuente: *Tablas estadísticas, B.1 x D.2* (Porcentajes verticales)

En cuanto al número de núcleos, la media de tamaño de las viviendas en las que tienen su hogar dos núcleos familiares no es mayor, sino incluso ligeramente menor que en las que reside un solo núcleo: 84,9 m<sup>2</sup> en el primer caso y 86,5 m<sup>2</sup> en el segundo. El tamaño medio más pequeño se encuentra en las viviendas sin núcleo familiar (76,5 m<sup>2</sup>) [*Tablas estadísticas, B.1 x D.3*].

El tamaño de la vivienda parece estar determinado principalmente por los recursos económicos del hogar. Con la excepción del escalón más bajo de rentas, la superficie media de las viviendas va subiendo significativamente en relación con la renta neta mensual, desde 69 m<sup>2</sup> en el subconjunto de viviendas cuyos ingresos mensuales están entre 500 y menos de 1000 € hasta 122 m<sup>2</sup> entre los que ingresan 4000 o más euros mensuales.

**TAMAÑO DE LA VIVIENDA: SUPERFICIE ÚTIL****Tabla 2.3***Recursos económicos del hogar*

	Total viviendas	Menos de 500 €	500-999 €	1000-1499 €	1500-1999 €	2000-2499 €	2500-2999 €	3000-3999 €	4000 € o más
Menos de 30 m <sup>2</sup>	0,7	1,0	2,0	0,8	0,6	0,1	0,0	0,0	0,2
30-44 m <sup>2</sup>	5,1	5,2	9,3	6,8	4,4	2,7	2,9	1,2	1,1
45-59 m <sup>2</sup>	14,1	13,5	21,9	16,8	15,9	12,0	9,4	5,3	1,6
60-79 m <sup>2</sup>	33,3	32,3	37,4	40,5	37,4	29,2	28,2	22,8	16,2
80-99 m <sup>2</sup>	24,2	21,1	18,3	20,4	24,9	29,2	31,9	32,1	24,2
100-119 m <sup>2</sup>	10,5	12,1	5,9	8,5	10,8	12,4	12,8	14,3	17,3
120-149 m <sup>2</sup>	6,0	6,0	2,6	3,8	3,9	7,0	8,5	12,4	15,4
150-199 m <sup>2</sup>	3,4	3,7	1,2	1,1	1,4	4,7	3,2	8,3	12,4
200-299 m <sup>2</sup>	1,5	2,4	0,4	0,7	0,6	2,2	1,4	2,6	6,2
300 m <sup>2</sup> o más	0,6	1,1	0,0	0,1	0,1	0,2	1,3	0,8	4,5
Sin datos de superficie	0,6	1,6	0,9	0,5	0,3	0,1	0,4	0,3	0,9
<i>Media</i>	<b>82,9</b>	<i>85,1</i>	<i>68,6</i>	<i>74,2</i>	<i>77,2</i>	<i>88,1</i>	<i>91,3</i>	<i>100,0</i>	<i>121,8</i>

Fuente: *Tablas estadísticas*, B.1 x D.21*(Porcentajes verticales)*

[La anomalía del estrato más bajo puede explicarse quizás como efecto de diversos factores que confluyen en las características de ese subconjunto de hogares, en el que tienen un peso algo mayor las viviendas muy antiguas, los grupos de más de seis residentes, las viviendas en regímenes especiales y otras características que se asocian a tamaños de la vivienda algo mayores que la media]

**Anexo: Discrepancias entre el dato catastral y el declarado por los residentes**

El 83,8 % de las viviendas estudiadas (5.295, en números absolutos, de las 6.319 que integran la muestra) tienen dato catastral de superficie y dato de superficie útil declarado por el entrevistado en la encuesta.

Como el dato catastral es de superficie construida –incluyendo, por tanto, el espacio ocupado por los muros e instalaciones- e incluye también la parte correspondiente de los espacios comunes del edificio, y el dato por el que se pregunta en la encuesta es la superficie útil, normalmente los dos datos no coincidirán.

Aunque, por definición, la superficie catastral tiene que ser superior a la útil, porque incluye un espacio que no está comprendido en esta, pueden haberse producido, sin embargo, ampliaciones –legalizadas o no- que no consten en el Catastro y que aumenten la superficie útil, sea mediante el cierre de terrazas y patios, mediante la recuperación de espacios bajo cubierta o incluso, mediante la construcción de anexos o de plantas nuevas. Y también pueden haberse producido reducciones en la superficie útil, mediante particiones –legalizadas o no- de la vivienda original. Por tanto, las diferencias en superficie entre el dato catastral y la estimación de los residentes, aunque esta fuera exacta, pueden producirse en un sentido u otro y con mayor o menor amplitud.

Con los datos de esta encuesta se ha comprobado el sentido y la amplitud de las diferencias entre el dato catastral de superficie y el declarado por los residentes, según su conocimiento o estimación. En la tabla siguiente se presenta el cruce entre el dato catastral y el declarado en la encuesta:

<b><u>SUPERFICIE ÚTIL SEGÚN SUPERFICIE CATASTRAL</u></b>										<b><u>Tabla 2.4</u></b>
	<b><u>Superficie catastral</u></b>									
	<b>Total</b>	< 45 m <sup>2</sup>	45- 59 m <sup>2</sup>	60- 79 m <sup>2</sup>	80- 99 m <sup>2</sup>	100- 119 m <sup>2</sup>	120- 149 m <sup>2</sup>	150- 199 m <sup>2</sup>	> 200 m <sup>2</sup>	Sin dato en Catastro
	<b>(12.540)</b>	(294)	(1.125)	(2.815)	(2.244)	(1.701)	(1.496)	(696)	(317)	(1.852)
<b><u>Superficie útil declarada</u></b>										
Menos de 45 m <sup>2</sup>	<b>5,7</b>	53,4	17,5	2,4	1,3	1,5	0,6	0,1	0,9	12,3
45-59 m <sup>2</sup>	<b>13,8</b>	25,9	46,8	21,2	5,8	2,5	1,7	1,1	0,0	17,7
60-79 m <sup>2</sup>	<b>31,9</b>	11,6	27,4	59,3	42,6	16,4	15,9	4,2	3,5	25,6
80-99 m <sup>2</sup>	<b>23,5</b>	4,4	4,6	10,0	40,2	44,2	31,3	20,7	3,5	17,8
100-119 m <sup>2</sup>	<b>10,3</b>	0,7	1,2	1,8	4,7	26,9	25,1	17,1	8,2	7,8
120-149 m <sup>2</sup>	<b>5,9</b>	0,7	0,4	0,3	0,6	5,6	19,7	26,3	10,4	5,8
150-199 m <sup>2</sup>	<b>3,4</b>	0,7	0,1	0,1	0,2	0,2	2,9	25,0	35,3	4,3
200 m <sup>2</sup> o más	<b>2,1</b>	0,0	0,0	0,1	0,4	0,4	0,9	4,0	36,6	5,0
Sin dato en Encuesta	<b>3,3</b>	2,4	2,1	4,9	4,1	2,2	2,0	1,4	1,9	3,8

Fuente: *Tablas estadísticas, B.1 B x B.1 A* (Porcentajes verticales)

La superficie media catastral de este conjunto de viviendas es de 102,7 m<sup>2</sup>, y la media de la superficie útil declarada por los residentes, 82,9 m<sup>2</sup>. En conjunto, por tanto, la superficie catastral es un 24 % superior a la útil declarada, lo que podría corresponder a la proporción que representan los espacios no útiles de la superficie construida y los comunes respecto a la superficie útil de la vivienda media (sin tener en cuenta, por supuesto, los probables errores de información o de estimación de la superficie útil declarada por los residentes).

De acuerdo con ello, en la mayoría de los casos (58,5 %) la declaración de superficie útil de los residentes está por debajo de la superficie registrada en el Catastro, siendo al menos un 10 % superior esta. Hay un 31,2 % de casos en los que la cifra catastral y la declarada en la encuesta coinciden dentro de un margen de diferencias inferiores al 10 % en más o en menos. Y hay, por último, un 10,3 % de casos en los que la estimación de superficie útil de los residentes supera a la superficie catastral en un 10 % o más.

Las diferencias entre el dato catastral y el declarado en la encuesta se distribuyen como muestra la siguiente tabla:



**RELACIÓN ENTRE LA SUPERFICIE ÚTIL DECLARADA  
Y LA SUPERFICIE CATASTRAL**

***Tabla 2.5***

	Total viviendas	<i>Superficie útil de la vivienda</i>						
		< 45 m <sup>2</sup>	45- 59 m <sup>2</sup>	60- 79 m <sup>2</sup>	80- 99 m <sup>2</sup>	100- 119 m <sup>2</sup>	120- 149 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup> o más
<b><i>Diferencias negativas (menor la declarada)</i></b>	<b>58,5</b>	<b>81,1</b>	<b>65,2</b>	<b>58,3</b>	<b>57,8</b>	<b>53,1</b>	<b>47,7</b>	<b>47,6</b>
-50 % o más	3,2	16,7	4,6	3,2	1,5	1,3	0,8	2,1
-40,0 a -49,9 %	5,6	9,0	5,3	6,8	5,6	3,6	2,3	3,2
-30,0 a -39,9 %	10,3	12,5	11,5	8,6	13,6	8,7	6,5	7,9
-20,0 a -29,9 %	17,3	26,9	18,7	16,6	16,4	18,6	15,3	13,0
-10,0 a -19,9 %	22,0	15,9	25,1	23,0	20,7	20,9	22,9	21,4
<b><i>Coincidentes</i></b>								
-9,9 % a +9,9 %	31,2	15,1	28,6	32,0	31,0	35,7	37,6	32,0
<b><i>Diferencias positivas (mayor la declarada)</i></b>	<b>10,3</b>	<b>3,9</b>	<b>6,2</b>	<b>9,7</b>	<b>11,2</b>	<b>11,2</b>	<b>14,7</b>	<b>20,4</b>
+10,0 a +19,9 %	5,5	1,4	3,6	6,1	5,7	4,4	9,5	5,9
+20,0 a +29,9 %	2,2	1,4	1,2	2,0	3,1	2,0	1,3	3,9
+30,0 a +39,9 %	1,5	0,6	0,6	1,0	1,4	2,7	1,9	4,7
+40,0 a +49,9 %	0,7	0,5	0,5	0,3	0,6	1,5	0,9	2,2
+50 % o más	0,5	0,0	0,3	0,2	0,3	0,6	1,0	3,8

Fuente: *Tablas estadísticas, B.1 C x B.1*

*(Porcentajes verticales)*

Dentro del subconjunto de viviendas que tienen dato de superficie de las dos fuentes, un 24 % presentan discrepancias importantes entre ambos datos: en un 19,1 % de las viviendas el dato del Catastro es más de un 30 % superior al dato de la encuesta, y en un 4,9 % el dato de la encuesta es más de un 20 % superior al del Catastro. En el restante 76 % de casos (4.024 registros) los datos de encuesta y Catastro coinciden dentro de ese margen de - 20 % / + 30 %.

Se ha estudiado si esas discrepancias pudieran estar originadas por los cambios en las viviendas que hayan afectado a la superficie: cierre de terrazas, división y fusión de espacios, ampliación de superficie (construida o útil), sea en altura o a nivel, o bien por la disponibilidad privada de espacios fuera de los límites de la vivienda (desvanes, trasteros, sótanos, etc.), que podrían estar contabilizados en la

estimación de superficie útil de los residentes pero no en el registro catastral. Puede comprobarse que en 334 casos (un 27 % de las discrepancias) se habían hecho en la vivienda ese tipo de obras que podrían hacer variado sustancialmente la superficie registrada en el catastro, pudiendo explicarse así la discrepancia; y también que 244 hogares con discrepancia en la superficie disponían de piezas habitables fuera de la vivienda.

Pero en el resto, 693 viviendas, que representan un 13,1 % de todas las viviendas estudiadas en las que se dispone de dato de superficie de las dos fuentes, subsiste una discrepancia entre la estimación de superficie útil que hacen los residentes y la cifra de superficie que registra el Catastro, no explicada por las circunstancias anteriores.

Como la discrepancia podría explicarse por obras realizadas antes del periodo de residencia del hogar actual en la vivienda (que es el ámbito temporal de referencia de las obras por las que se pregunta), se ha examinado también el año de construcción del edificio. De las 693 viviendas restantes con discrepancias en cuanto a su superficie, 244 se hallaban en edificios construidos (o rehabilitados) hace más de 50 años (antes de 1968). Las restantes 449 viviendas se habían construido o rehabilitado con posterioridad. En estos casos –como, probablemente, en parte de los anteriores- las discrepancias excesivas entre el dato catastral de superficie y la superficie útil declarada por los residentes solo pueden explicarse por errores en el dato catastral o –más probablemente- en la estimación de los residentes.

La media de superficie útil por residente en los hogares madrileños es de 44,8 m<sup>2</sup>, estando la mediana de esta distribución bastante por debajo, en 35,3 m<sup>2</sup>.

No hay que confundir esta media de superficie por residente de los hogares madrileños con la media de superficie por residente en Madrid. Esta última es bastante menor, de 33,7 m<sup>2</sup>. Pero aún esta media de superficie útil de las viviendas por habitante es bastante mayor que la que se estimaba en estudios anteriores, realizados hace años: es frecuente que esa estimación fuera de unos 20 m<sup>2</sup>, es decir, por debajo de los dos tercios de lo que resulta de los datos de esta encuesta.

En cuanto a la media de superficie útil por habitante de los hogares, hay un 13,8 % que tienen menos de 20 m<sup>2</sup>, y un 12,1 %, con más de 80 m<sup>2</sup> por residente. Las superficies por residente, como es lógico, varían mucho según el número de residentes, como se muestra en la siguiente tabla:

**SUPERFICIE ÚTIL POR RESIDENTE****Tabla 2.6**

	Total viviendas	<i>Número de miembros del hogar</i>					
		Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Seis o más
Menos de 10 m <sup>2</sup>	<b>0,9</b>	0,0	0,0	0,4	0,5	3,3	24,4
10,0 a 14,9 m <sup>2</sup>	<b>4,0</b>	0,1	0,4	2,0	9,2	26,0	34,4
15,0 a 19,9 m <sup>2</sup>	<b>8,9</b>	0,1	2,3	11,7	30,7	30,6	12,7
20,0 a 29,9 m <sup>2</sup>	<b>21,6</b>	1,6	16,6	47,7	44,3	25,5	13,2
30,0 a 39,9 m <sup>2</sup>	<b>17,0</b>	4,1	32,5	24,7	7,9	5,4	7,8
40,0 a 49,9 m <sup>2</sup>	<b>11,1</b>	8,9	22,9	5,4	2,5	1,8	1,2
50,0 a 59,9 m <sup>2</sup>	<b>8,2</b>	14,8	10,1	2,0	1,6	0,0	1,2
60,0 a 69,9 m <sup>2</sup>	<b>7,4</b>	17,6	5,0	1,9	0,2	1,3	0,3
70,0 a 79,9 m <sup>2</sup>	<b>5,7</b>	15,1	3,1	0,3	0,3	0,2	0,0
80 m <sup>2</sup> o más	<b>12,1</b>	33,7	4,4	1,4	0,2	0,6	0,0
No se sabe tamaño	<b>3,3</b>	4,0	2,7	2,7	2,4	5,1	4,8
<i>Media</i>	<b>44,8</b>	73,8	41,9	28,5	22,2	19,9	15,9
<i>Por residente mayor de 14 años</i>							
Menos de 10 m <sup>2</sup>	<b>0,3</b>	0,0	0,0	0,3	0,2	0,6	6,9
10,0 a 14,9 m <sup>2</sup>	<b>1,9</b>	0,1	0,4	0,9	3,7	8,4	27,5
15,0 a 19,9 m <sup>2</sup>	<b>5,7</b>	0,1	2,2	7,9	16,8	18,5	16,6
20,0 a 29,9 m <sup>2</sup>	<b>18,5</b>	1,6	16,0	34,7	35,5	30,7	25,9
30,0 a 39,9 m <sup>2</sup>	<b>20,1</b>	4,1	31,8	32,0	18,0	16,7	6,3
40,0 a 49,9 m <sup>2</sup>	<b>13,9</b>	8,9	22,7	11,7	12,6	8,5	2,2
50,0 a 59,9 m <sup>2</sup>	<b>9,6</b>	14,8	10,5	4,2	6,3	4,0	6,2
60,0 a 69,9 m <sup>2</sup>	<b>8,2</b>	17,6	5,5	2,8	1,9	4,7	3,3
70,0 a 79,9 m <sup>2</sup>	<b>6,1</b>	15,1	3,4	0,7	1,2	1,8	0,0
80 m <sup>2</sup> o más	<b>12,5</b>	33,7	4,8	2,0	1,5	1,0	0,3
No se sabe tamaño	<b>3,3</b>	4,0	2,7	2,7	2,4	5,1	4,8
<i>Media</i>	<b>47,5</b>	73,9	42,5	32,7	30,4	29,6	22,5

Fuente: *Tablas estadísticas*, B.16 x D.2*(Porcentajes verticales)*

Puede observarse en la tabla que disponen de menos de 20 m<sup>2</sup> por residente el 40 % de los hogares de cuatro miembros, el 60 % de los de cinco miembros y más del 70 % de los hogares con seis miembros o más. En este último subconjunto de hogares de tamaño muy grande (para lo usual actualmente en España), alrededor de una cuarta parte disponen de menos de diez metros cuadrados por cada miembro.

Las medias por tamaños del hogar van desde los 73,8 m<sup>2</sup> en las viviendas con un solo residente hasta los 15,9 m<sup>2</sup> en las que residen seis o más.

Si no se contabilizan los niños y se tiene en cuenta solo los mayores de 14 años, la media de superficie útil por residente adulto o joven en los hogares sube a 47,5 m<sup>2</sup>. Pero, aún sin contar los niños, disponen de menos de 20 m<sup>2</sup> los jóvenes y adultos del 21 % en los hogares de cuatro miembros, el 28 % de los de cinco miembros y el 51 % de los hogares con seis o más miembros. [*Tablas estadísticas*, B.16 B x D.2]

En cuanto a la superficie útil disponible por residente, se constatan diferencias significativas según la composición de los hogares atendiendo al país de nacimiento de sus miembros: apenas hay diferencia entre los hogares donde todos los residentes son nacidos en España y aquellos donde todos son nacidos en el extranjero (47,9 m<sup>2</sup> y 46,9 m<sup>2</sup> respectivamente), pero, en cambio, es mucho menor la superficie disponible por residente en los hogares compuestos por miembros nacidos en España y en el extranjero (26,7 m<sup>2</sup>). [Esta diferencia puede explicarse, al menos en parte, por el hecho de que en este último subconjunto no se incluyen –por definición– hogares unipersonales, que tienden a elevar mucho la media de superficie disponible por residente].

## **2.2. El tamaño de la vivienda: número de piezas independientes**

*Aplicando el criterio del INE, se consideraba pieza independiente la que estuviese separada de las demás por tabiques por tres lados al menos –con o sin puertas- y tuviera una superficie mínima de cuatro metros cuadrados. No se consideraban como pieza independiente los pasillos, aunque tuvieran una superficie mayor. Tampoco se cuentan aquí las piezas de las que pudiera disponer el hogar fuera de la vivienda, en otras partes del edificio o la urbanización, sobre las que se preguntaba posteriormente.*

La vivienda media, en Madrid, consta de 6,5 piezas, incluyendo las de todos los tipos, salvo las que se encuentren fuera de la vivienda. Y la mediana de su distribución está en seis. Hay pocas viviendas con menos de cuatro piezas (2,9 %) y pocas también con más de diez (3,1 %). El 80,6 % de las viviendas madrileñas tienen entre cinco y ocho piezas.

Como es lógico, el número de piezas está estrechamente relacionado con la superficie útil de la vivienda, desde las cuatro piezas como media en las viviendas de menos de 45 m<sup>2</sup> hasta las diez en las viviendas de 150 m<sup>2</sup> o más:

**NÚMERO DE PIEZAS EN LA VIVIENDA****Tabla 2.7**

	<b>Total viviendas</b>	<i>Superficie útil de la vivienda</i>						
		< 45 m <sup>2</sup>	45- 59 m <sup>2</sup>	60- 79 m <sup>2</sup>	80- 99 m <sup>2</sup>	100- 119 m <sup>2</sup>	120- 149 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup> o más
Menos de cuatro	<b>2,9</b>	28,9	6,3	0,7	0,1	0,2	0,7	0,0
Cuatro	<b>6,0</b>	29,9	17,7	4,6	0,7	0,4	0,2	0,0
Cinco	<b>19,7</b>	28,7	47,9	28,8	5,7	1,2	0,0	0,7
Seis	<b>28,1</b>	11,7	23,9	46,7	28,3	11,5	2,6	1,3
Siete	<b>21,1</b>	0,8	3,1	15,8	41,0	36,1	22,4	3,8
Ocho	<b>11,7</b>	0,0	0,9	2,4	18,4	34,3	32,7	12,3
Nueve	<b>4,9</b>	0,0	0,2	0,8	3,9	10,6	23,2	20,6
Diez	<b>2,6</b>	0,0	0,0	0,1	1,2	3,2	12,2	20,9
Más de diez	<b>3,1</b>	0,0	0,0	0,1	0,5	2,6	6,0	40,4
<i>Media</i>	<b>6,5</b>	4,2	5,0	5,8	6,9	7,6	8,3	10,2

Fuente: *Tablas estadísticas, B.2 x B.1**(Porcentajes verticales)*

El número medio de piezas –como la superficie- varía también significativamente con el tipo de edificación: es algo mayor en las urbanizaciones que en los edificios singulares, pero, sobre todo, es mayor en las viviendas unifamiliares que en los edificios de varias viviendas.

**NÚMERO DE PIEZAS EN LA VIVIENDA****Tabla 2.8***Estructura del edificio*

	<b>Total viviendas</b>	Edificación singular	Edificación compleja	Edificio unifamiliar	Edificio plurifamiliar
Menos de cuatro	<b>2,9</b>	3,1	1,8	0,6	2,9
Cuatro	<b>6,0</b>	6,7	3,5	0,6	6,1
Cinco	<b>19,7</b>	22,2	10,2	3,5	20,1
Seis	<b>28,1</b>	30,3	19,7	16,5	28,4
Siete	<b>21,1</b>	18,0	32,7	7,6	21,4
Ocho	<b>11,7</b>	9,9	18,2	10,0	11,7
Nueve	<b>4,9</b>	4,1	7,7	14,4	4,6
Diez	<b>2,6</b>	2,6	2,7	15,3	2,2
Más de diez	<b>3,1</b>	3,0	3,5	31,5	2,3
<i>Media</i>	<b>6,5</b>	6,3	7,0	6,4	9,3

Fuente: *Tablas estadísticas*, B.2 x A.1*(Porcentajes verticales)*

También varía el número de piezas –como la superficie– con el año de construcción del edificio, desde la media mínima de seis piezas, en las viviendas anteriores a 1940 hasta la más alta, algo por encima de las siete piezas, en las construidas durante los años 80. Como ya se ha observado en cuanto a las superficies, en las viviendas de los años 60 y en las más recientes disminuye el número medio de piezas.

**NÚMERO DE PIEZAS EN LA VIVIENDA****Tabla 2.9**

	Total viviendas	<i>Año de construcción del edificio</i>						
		Antes de 1940	1940-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2017
Menos de cuatro	<b>2,9</b>	4,4	2,3	1,0	1,6	3,0	1,7	5,8
Cuatro	<b>6,0</b>	14,0	6,3	4,8	2,5	3,3	4,4	8,9
Cinco	<b>19,7</b>	28,8	23,2	28,9	13,7	9,2	14,1	11,1
Seis	<b>28,1</b>	23,8	29,4	38,0	36,8	13,5	13,9	12,9
Siete	<b>21,1</b>	11,6	14,3	14,8	21,3	32,3	37,4	33,7
Ocho	<b>11,7</b>	8,0	10,3	6,3	12,9	22,0	17,2	15,7
Nueve	<b>4,9</b>	3,2	6,2	2,6	5,2	9,2	6,1	6,4
Diez	<b>2,6</b>	3,2	3,2	1,8	3,0	3,8	1,3	2,7
Más de diez	<b>3,1</b>	2,9	4,8	1,9	3,0	3,7	3,9	2,9
<i>Media</i>	<b>6,5</b>	<i>6,0</i>	<i>6,5</i>	<i>6,1</i>	<i>6,7</i>	<i>7,2</i>	<i>6,9</i>	<i>6,7</i>

Fuente: *Tablas estadísticas, B.2 x A.2**(Porcentajes verticales)*

El número medio de piezas por residente en la vivienda es de 3,5, contando todo tipo de espacios con más de 4 m<sup>2</sup> (incluido cocina, aseos y cuartos con usos de almacenaje). En las viviendas unipersonales hay 5,9 piezas como media, y su número medio va disminuyendo desde 3,2, en las hogares con dos residentes, hasta 1,4 en los de cinco residentes y 1,1 en las viviendas en las que viven seis o más personas.



**NÚMERO DE ESPACIOS POR RESIDENTE****Tabla 2.10**

	Total viviendas	<i>Número de miembros del hogar</i>					
		Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Seis o más
Menos de uno	<b>0,8</b>	0,0	0,0	0,2	0,5	1,5	30,1
1,0 a 1,9	<b>20,1</b>	0,0	2,7	20,5	69,5	86,4	67,5
2,0 a 2,9	<b>25,2</b>	1,1	27,5	68,1	28,3	10,8	2,4
3,0 a 3,9	<b>17,5</b>	4,7	47,1	8,8	1,4	1,4	0,0
4,0 a 4,9	<b>9,2</b>	11,7	17,3	2,0	0,3	0,0	0,0
5,0 a 5,9	<b>8,9</b>	24,7	4,1	0,3	0,0	0,0	0,0
Seis o más	<b>18,2</b>	57,8	1,2	0,1	0,0	0,0	0,0
<i>Media</i>	<b>3,5</b>	5,9	3,2	2,2	1,7	1,4	1,1
<i>Por residente mayor de 14 años</i>							
Menos de uno	<b>0,3</b>	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	11,8
1,0 a 1,9	<b>11,8</b>	0,0	2,6	12,0	35,1	49,8	61,7
2,0 a 2,9	<b>25,2</b>	1,1	26,5	57,4	35,1	27,5	18,7
3,0 a 3,9	<b>23,4</b>	4,7	46,5	22,7	20,1	18,5	4,4
4,0 a 4,9	<b>11,0</b>	11,7	17,2	5,7	7,2	2,9	3,4
5,0 a 5,9	<b>9,5</b>	24,7	5,0	0,7	1,8	1,0	0,0
Seis o más	<b>18,8</b>	57,8	2,2	1,5	0,6	0,3	0,0
<i>Media</i>	<b>3,7</b>	5,9	3,3	2,6	2,4	2,2	1,7

Fuente: *Tablas estadísticas, B.14 x D.2**(Porcentajes verticales)*

Como puede observarse en la tabla anterior, entre los hogares de cuatro miembros un 70 % disponen de menos de dos piezas por residente, proporción que se eleva al 88 % en los de cinco residentes, y al 98 % en los de seis o más miembros. En estos últimos, alrededor de un tercio disponen de menos de una pieza por persona, incluyendo las de todo tipo.

Si se cuentan solo los mayores de 14 años, el número medio de piezas por residente se eleva un poco, a 3,7. Lo que varía más significativamente es el número de piezas disponible por persona mayor de 14 años en los hogares de tamaño mayor: 2,4, en los de cuatro miembros; 2,2, en los de cinco, y 1,7 en los de seis o más. [*Tablas estadísticas, B.14 B x D.2*]

Las diferencias que se han observado entre los hogares, según el nacimiento de sus miembros, en las medias de superficie útil se repiten con el mismo sentido en el número de piezas disponible por residente: los hogares cuyos miembros son todos nacidos en España tienen 3,8 piezas por residente; los formados exclusivamente por personas nacidas fuera de España, 3,6, y los de composición mixta, con residentes nacidos en España y otros nacidos en el extranjero, solo disponen de 2,0 piezas por residente. [En este último caso hay que recordar que se trata de un subconjunto que, por definición, excluye los hogares unipersonales, que en cambio están incluidos en los otros dos subconjuntos, elevando su media de piezas por residente].

### **2.3. Tipos de piezas en la vivienda**

*Se investigaba la existencia en la vivienda de seis tipos de piezas y su número: cocina (como espacio independiente); cuartos de baño o aseos; salones, comedores y cuartos de estar; dormitorios; otras piezas de uso habitacional, y piezas con uso de almacenaje.*

*Las piezas que por sus usos podrían clasificarse en varias categorías distintas (por ejemplo, el salón que se usa también como dormitorio) se contaban una sola vez, incluyéndose en la categoría correspondiente a su uso principal.*

*En la categoría residual de otras piezas de uso habitacional, se incluyen vestíbulos, despachos, bibliotecas, salitas de juegos o de otros usos específicos, etc. Y en la de piezas de uso de almacenaje, las despensas, cuartos trasteros, cuartos de máquinas y de herramientas, vestidores, etc.*

Las seis piezas típicas de la vivienda madrileña se distribuyen, con mayor frecuencia, entre una cocina, un cuarto de baño (también, con frecuencia, un segundo aseo), un salón, comedor o cuarto de estar y tres dormitorios (con frecuencia solo dos).

#### **(a) Cocina**

El 93,4 % de las viviendas tienen una cocina en pieza independiente (considerándose como tal, también, las cocinas abiertas a otra pieza por una ventana interior). En el 6,6 % restante, la cocina se halla integrada en otra pieza, generalmente el salón-comedor.

Como puede verse en la siguiente tabla resumen, las cocinas integradas en otros espacios de la vivienda se encuentran en las que constan de solo cuatro piezas (30,5 % sin cocina independiente) o menos de cuatro piezas (89 %). En cuanto a superficies, las viviendas sin cocina independiente se encuentran en el 35 % de las viviendas con menos de 45 m<sup>2</sup>. Y respecto al año de construcción, en los dos intervalos extremos se encuentra más de un 10 % de viviendas sin cocina independiente, circunstancia que es mucho menos frecuente en las demás épocas.

**COCINA EN LAS VIVIENDAS****Tabla 2.11**

	<b>Con cocina independiente</b>	<b>Sin cocina independiente</b>
<b><i>Año de construcción del edificio</i></b>		
Antes de 1940	88,5	11,5
1940-1959	93,2	6,8
1960-1969	94,0	6,0
1970-1979	97,1	2,9
1980-1989	95,0	5,0
1990-1999	97,0	3,0
2000-2017	89,3	10,7
<b><i>Superficie útil</i></b>		
Menos de 45 m <sup>2</sup>	64,7	35,3
45-59 m <sup>2</sup>	88,2	11,8
60-79 m <sup>2</sup>	95,3	4,7
80-99 m <sup>2</sup>	97,1	2,9
100-119 m <sup>2</sup>	97,2	2,8
120-149 m <sup>2</sup>	96,3	3,7
150 m <sup>2</sup> o más	98,0	2,0
<b><i>Número de piezas</i></b>		
Menos de 4	10,6	89,4
4	69,5	30,5
5	94,7	5,3
6	98,0	2,0
7	98,9	1,1
8	99,3	0,7
Más de 8	97,6	2,4

Fuente: *Tablas estadísticas*, B.3 (A) x A2, B.1, B.2*(Porcentajes horizontales)*

Puede añadirse que hay dos distritos que se distinguen por una alta proporción de viviendas sin cocina independiente: el distrito Centro (18 %) y el de Chamberí (15 %).

**(b) Cuartos de baño y aseos**

Solo se han encontrado tres viviendas, en las 6.319 de que consta la muestra estudiada, en las que no había cuarto de baño o aseo, un porcentaje muy reducido

(0,05 %) pero no nulo. Aunque un porcentaje tan pequeño es muy poco significativo, supone, sin embargo que hay en Madrid algunos centenares de viviendas sin este servicio esencial, que pueden ser infraviviendas, o quizás pequeños pisos que han sido divididos o que están en edificios muy antiguos con aseos compartidos fuera de las viviendas. De hecho, los tres casos se han encontrado en edificios construidos antes de 1940, en viviendas con menos de cuatro piezas.

El 59,2 % de las viviendas tienen un solo cuarto de baño o aseo, un 36,0 % tienen dos y el restante 4,8 %, más de dos. Dentro de este último subconjunto hay un 1,1 % de viviendas con cuatro o más baños y aseos.

Aparte de la superficie útil de la vivienda y el número de piezas de la vivienda, el año de construcción del edificio está muy relacionado con la existencia de más de un cuarto de baño o aseo. Hasta la década de los años 70 una amplia mayoría de las viviendas se construían con un solo cuarto de baño; a partir de los años 80, en cambio, los dos tercios de las viviendas incluyen un segundo cuarto de baño o aseo. En la siguiente tabla resumen puede verse la evolución por décadas de esta característica y su distribución según las superficies y el número de piezas de las viviendas:

**CUARTOS DE BAÑO O ASEOS  
EN LAS VIVIENDAS**

***Tabla 2.13***

	Uno	Dos	Más de dos
<i>Año de construcción del edificio</i>			
Antes de 1940	79,2	18,0	2,6
1940-1959	66,3	28,4	5,3
1960-1969	79,0	18,0	3,0
1970-1979	58,2	35,9	5,9
1980-1989	27,8	64,3	7,8
1990-1999	28,2	65,4	6,3
2000-2017	30,0	64,7	5,3
<i>Superficie útil</i>			
Menos de 45 m <sup>2</sup>	99,2	0,5	0,0
45-59 m <sup>2</sup>	97,6	2,4	0,0
60-79 m <sup>2</sup>	83,1	16,7	0,2
80-99 m <sup>2</sup>	38,1	61,2	0,7
100-119 m <sup>2</sup>	16,5	79,3	4,1
120-149 m <sup>2</sup>	7,8	76,7	15,5
150 m <sup>2</sup> o más	3,1	40,8	56,1
<i>Número de piezas</i>			
Menos de 4	99,6	0,0	0,0
4	99,1	0,7	0,2
5	97,7	2,2	0,0
6	87,9	12,1	0,0
7	22,0	77,8	0,2
8	11,5	85,3	3,2
Más de 8	4,2	54,4	41,5

Fuente: *Tablas estadísticas*, B.3 (B) x A.2, B.1, B.2

*(Porcentajes horizontales)*

Los distritos en los que más del 70 % de las viviendas tienen un solo cuarto de baño o aseo son los de Latina (79 %), Centro (76 %) y Carabanchel (73 %).

**(c) Salones, comedores y cuartos de estar**

Prácticamente todas las viviendas tienen una pieza de este tipo, pero solo una. Sin una de estas piezas únicamente encontramos un 0,3 % de las viviendas

madrileñas; con más de una, el 8,9 %. En este último subconjunto hay un 1,1 % de viviendas que tienen tres o más piezas de este tipo. Todas las demás viviendas (89,8 %) tiene solamente un salón o cuarto de estar, a menudo también con función de comedor (aunque es probable que en muchos casos esa función la desempeñe normalmente la cocina).

**SALONES, COMEDORES  
Y CUARTOS DE ESTAR**

***Tabla 2.14***

	No tiene	Uno	Dos	Más de dos
<i>Año de construcción del edificio</i>				
Antes de 1940	0,6	87,1	10,5	1,7
1940-1959	0,3	85,2	11,9	2,6
1960-1969	0,4	90,2	8,8	0,6
1970-1979	0,0	88,7	10,4	0,8
1980-1989	0,6	85,8	12,4	1,2
1990-1999	0,1	94,9	4,4	0,6
2000-2017	0,2	97,4	2,3	0,2
<i>Superficie útil</i>				
Menos de 45 m <sup>2</sup>	1,1	97,8	1,0	0,0
45-59 m <sup>2</sup>	0,5	96,9	2,4	0,3
60-79 m <sup>2</sup>	0,4	92,8	6,3	0,5
80-99 m <sup>2</sup>	0,2	91,7	7,6	0,6
100-119 m <sup>2</sup>	0,2	85,3	13,8	0,7
120-149 m <sup>2</sup>	0,0	79,4	18,6	2,0
150 m <sup>2</sup> o más	0,0	57,5	33,0	9,4
<i>Número de piezas</i>				
Menos de 4	5,7	94,3	0,0	0,0
4	1,3	98,1	0,6	0,0
5	0,1	98,6	1,1	0,2
6	0,3	92,6	7,1	0,1
7	0,0	92,1	7,5	0,4
8	0,0	81,9	16,8	1,3
Más de 8	0,0	63,6	28,9	7,5

Fuente: *Tablas estadísticas*, B.3 (C) x A.2, B.1, B.2

(Porcentajes horizontales)

Como puede verse en la distribución de este dato en la tabla anterior, incluso en las viviendas con menos de cuatro espacios solamente un 6 % carecen de uno con estas funciones; y en las viviendas con menos de 45 m<sup>2</sup> de superficie útil, en el 99 % de los casos una parte de esa superficie se dedica a una estancia de este tipo.

Tienen dos o más salones (o comedores o cuartos de estar), más del 40 % de las viviendas mayores (más de 150 m<sup>2</sup>), y el 36 % de las que cuentan con más de ocho piezas.

Encontramos, en mayor proporción, dos o más piezas de este tipo en Chamberí (21 %), Chamartín (18 %), Salamanca (18 %) y Moncloa-Aravaca (17 %).

#### **(d) Dormitorios**

Casi la mitad (47,3 %) de las viviendas madrileñas tienen tres dormitorios, y un tercio de ellas (32,3 %), dos; en suma, con dos o tres dormitorios encontramos casi el 80 % de las viviendas. La proporción de viviendas con solo un dormitorio es del 9,6 %, y un 10,2 % tienen cuatro o más. Hay también un pequeño porcentaje de viviendas (0,6 %) que no tienen ninguna pieza principalmente dedicada a dormitorio; como es obvio, no porque carezcan de lugar donde dormir, sino porque utilizan como tal una pieza principalmente dedicada a otros usos, generalmente el salón. [Hay que recordar que, en la encuesta, cuando una pieza tenía varios usos distintos, se clasificaba solo según el uso principal]

**DORMITORIOS****Tabla 2.15**

	No tiene	Uno	Dos	Tres	Cuatro	Más de cuatro
<b>Año de construcción del edificio</b>						
Antes de 1940	1,2	20,7	45,0	25,7	5,0	2,5
1940-1959	0,5	10,6	35,5	42,5	8,5	2,4
1960-1969	0,2	5,0	39,3	49,3	5,2	0,9
1970-1979	0,1	4,9	25,6	58,8	9,8	0,8
1980-1989	0,7	6,0	18,9	54,3	17,6	2,5
1990-1999	0,8	8,1	26,6	50,5	13,5	0,4
2000-2017	0,5	16,0	30,2	42,6	9,2	1,5
<b>Superficie útil</b>						
Menos de 45 m <sup>2</sup>	7,6	50,9	34,0	7,5	0,0	0,0
45-59 m <sup>2</sup>	0,3	24,8	55,9	18,7	0,4	0,0
60-79 m <sup>2</sup>	0,1	7,0	43,3	48,9	0,8	0,0
80-99 m <sup>2</sup>	0,1	2,2	21,9	67,9	7,4	0,4
100-119 m <sup>2</sup>	0,2	1,5	13,5	61,5	22,1	1,2
120-149 m <sup>2</sup>	0,2	0,9	11,9	46,4	36,6	4,0
150 m <sup>2</sup> o más	0,0	0,5	7,0	37,2	39,8	15,5
<b>Número de piezas</b>						
Menos de 4	18,1	81,0	0,9	0,0	0,0	0,0
4	0,4	74,3	25,3	0,0	0,0	0,0
5	0,0	8,4	88,5	3,1	0,0	0,0
6	0,0	3,1	27,6	69,1	0,3	0,0
7	0,0	1,1	17,2	79,0	2,8	0,0
8	0,0	0,4	11,0	55,9	32,2	0,4
Más de 8	0,0	0,0	6,0	38,8	42,9	12,3

Fuente: *Tablas estadísticas*, B.3 (D) x A.2, B.1, B.2*(Porcentajes horizontales)*

Aparte de la relación obvia del número de dormitorios con la superficie útil de la vivienda y su número de piezas, es de notar el modo como ha variado el número de dormitorios en las viviendas construidas en las distintas épocas, en particular, la evolución de las viviendas con un solo dormitorio. Tras disminuir su porcentaje hasta un mínimo en los años 70, comienza a crecer significativamente a partir de esa década –en relación sin duda con el cambio en el tamaño de las familias y en la estructura de los hogares–, en especial en las viviendas construidas durante este siglo. Al tiempo, desde los años 90 –por las mismas razones–, disminuyen las viviendas en las que hay más de tres dormitorios.



### **(e) Otras piezas de uso habitacional**

Fuera de salones, cuartos de estar o comedores y dormitorios, solo un 16,4 % de las viviendas madrileñas tienen algún otro tipo de espacio con uso habitacional, como una sala de juegos, un despacho, o un cuarto de trabajo. Un 15,4 % tienen un espacio con alguno de esos usos y un 1,0 % dos o más.

Este tipo de espacios son algo más frecuentes en las viviendas que quedan de construcción antigua: en las construidas antes de 1940 las encontramos en un 26 % de los casos, mientras en las de los años más recientes aparecen solo en un 15 %. No hay ningún espacio de este tipo en más del 90 % de las viviendas que tienen menos de 80 m<sup>2</sup> de superficie útil o menos de siete piezas, apareciendo en cambio en más de la mitad de los casos en las viviendas que tienen más de ocho piezas o más de 150 m<sup>2</sup>, como puede verse en la siguiente tabla resumen:

**OTRAS PIEZAS DE USO HABITACIONAL****Tabla 2.16**

	No tiene	Una	Más de una
<i>Año de construcción del edificio</i>			
Antes de 1940	73,8	24,8	1,40
1940-1959	79,3	19,3	1,50
1960-1969	88,4	10,9	0,60
1970-1979	85,1	14,1	0,80
1980-1989	85,3	13,7	1,00
1990-1999	82,9	16,2	0,80
2000-2017	84,6	14,7	0,70
<i>Superficie útil</i>			
Menos de 45 m <sup>2</sup>	91,7	8,3	0,0
45-59 m <sup>2</sup>	90,3	9,7	0,0
60-79 m <sup>2</sup>	91,1	8,6	0,3
80-99 m <sup>2</sup>	83,1	15,9	1,0
100-119 m <sup>2</sup>	76,8	22,2	1,0
120-149 m <sup>2</sup>	66,6	31,7	1,6
150 m <sup>2</sup> o más	47,1	47,2	5,7
<i>Número de piezas</i>			
Menos de 4	100	0,0	0,0
4	96,2	3,8	0,0
5	94,7	5,3	0,0
6	90,4	9,4	0,2
7	85,7	13,8	0,5
8	72,3	26,2	1,5
Más de 8	41,7	52,7	5,6

Fuente: *Tablas estadísticas*, B.3 (E) x A.2, B.1, B.2*(Porcentajes horizontales)*

En conjunto, los hogares madrileños tienen como media 2,1 espacios habitacionales por residente, incluyendo como tales los salones, comedores y cuartos de estar, los dormitorios y las otras piezas de uso habitacional. Esta media se eleva ligeramente, a 2,2 espacios de este tipo por residente mayor de 14 años, cuando se excluye del cálculo a los niños.

El número medio de espacios habitacionales por residente se reduce justamente a uno en los hogares formados por cuatro miembros, y baja a 0,9 en los de cinco miembros y a 0,7 en las viviendas con seis o más residentes.

**NÚMERO DE ESPACIOS HABITACIONALES  
POR RESIDENTE**

***Tabla 2.17***

	Total viviendas	<i>Número de miembros del hogar</i>					
		Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Seis o más
Menos de uno	<b>8,6</b>	0,4	2,4	15,3	70,3	80,4	8,6
1,0 a 1,9	<b>40,5</b>	35,5	91,4	83,9	29,7	19,6	40,5
2,0 a 2,9	<b>23,4</b>	58,8	5,6	0,7	0,0	0,0	23,4
3,0 a 3,9	<b>11,8</b>	5,0	0,6	0,0	0,0	0,0	11,8
4,0 a 4,9	<b>11,8</b>	0,4	0,1	0,0	0,0	0,0	11,8
5,0 a 5,9	<b>2,7</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,7
Seis o más	<b>1,2</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,2
<i>Media</i>	<b>2,1</b>	<i>1,92</i>	<i>1,32</i>	<i>1,03</i>	<i>0,87</i>	<i>0,68</i>	<i>2,1</i>
<i>Por residente mayor de 14 años</i>							
Menos de uno	<b>3,1</b>	0,4	1,1	4,9	19,7	43,9	3,1
1,0 a 1,9	<b>37,8</b>	34,3	75,1	68,0	59,9	50,3	37,8
2,0 a 2,9	<b>30,4</b>	58,1	21,4	24,8	18,8	5,8	30,4
3,0 a 3,9	<b>12,6</b>	6,0	1,4	2,0	1,6	0,0	12,6
4,0 a 4,9	<b>12,2</b>	1,1	0,8	0,3	0,0	0,0	12,2
5,0 a 5,9	<b>2,8</b>	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	2,8
Seis o más	<b>1,2</b>	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	1,2
<i>Media</i>	<b>2,23</b>	<i>1,96</i>	<i>1,53</i>	<i>1,43</i>	<i>1,31</i>	<i>1</i>	<i>2,23</i>

Fuente: *Tablas estadísticas*, B.15 x D.2

*(Porcentajes verticales)*

**(f) Piezas con uso de almacenaje**

El 83,2 % de las viviendas madrileñas carecen de piezas con usos de almacenaje – salvo los espacios de menos de 4 m<sup>2</sup>, como armarios y guardarropas o despensas pequeñas, que no se consideran como piezas independientes-. Entre las restantes, un 13,9 % tienen una sola pieza de este tipo y un 2,8 %, dos o más.

Al contrario que en las otras piezas de uso habitacional, consideradas antes, las que se destinan a usos de almacenaje –como despensas grandes y cuartos trasteros- son menos frecuentes en los edificios antiguos que en los más recientes. En las viviendas construidas desde el año 2000 encontramos este tipo de espacios en un 27 %, mientras en las que quedan de construcción antigua (anteriores a 1940) solo aparecen en un 15 %.

**PIEZAS CON USO DE ALMACENAJE****Tabla 2.18**

	No tiene	Una	Más de una
<i>Año de construcción del edificio</i>			
Antes de 1940	85,5	12,3	2,2
1940-1959	82,4	14,0	3,6
1960-1969	88,0	10,1	1,9
1970-1979	83,7	13,5	2,8
1980-1989	81,4	15,8	2,8
1990-1999	81,9	14,8	3,3
2000-2017	72,9	23,6	3,5
<i>Superficie útil</i>			
Menos de 45 m <sup>2</sup>	95,6	4,4	0,0
45-59 m <sup>2</sup>	93,5	5,8	0,7
60-79 m <sup>2</sup>	89,4	9,6	0,9
80-99 m <sup>2</sup>	81,3	16,4	2,3
100-119 m <sup>2</sup>	76,1	19,8	4,1
120-149 m <sup>2</sup>	65,5	28,8	5,7
150 m <sup>2</sup> o más	48,6	32,6	18,8
<i>Número de piezas</i>			
Menos de 4	99,4	0,6	0,0
4	97,8	2,2	0,0
5	98,1	1,9	0,0
6	93,3	6,6	0,1
7	84,3	15,1	0,6
8	64,4	31,5	4,1
Más de 8	34,3	44,5	21,2

Fuente: *Tablas estadísticas*, B.3 (F) x A.2, B.1, B.2 (Porcentajes horizontales)

## **2.4. Piezas disponibles fuera de la vivienda**

*Aparte de las piezas en que se divide la vivienda, se consideraban también en la encuesta aquellas de las que se dispone fuera de la vivienda, para uso privado y exclusivo del hogar, sea en otras partes del edificio, sea en edificaciones independientes inmediatas al edificio de la vivienda. [Se entiende que están fuera de la vivienda las piezas que no son accesibles desde su interior; así, un desván se considera como una pieza más de la vivienda si se accede a él desde su interior, y como una pieza fuera de la vivienda si está en otro piso del edificio o fuera de él y solo es accesible desde el exterior de la vivienda].*

El 20,8 % de las viviendas madrileñas disponen de alguna pieza fuera de sus límites interiores. En casi todos los casos (20,5 %) se trata de espacios que se encuentran dentro del edificio, y solo un 0,5 % están en edificaciones aparte.

En la mayoría de los casos las piezas disponibles en el edificio y fuera de la vivienda son trasteros (18,7 % de las viviendas los tienen). En un 0,8 % aparecen sótanos de uso privado (y en algún caso aislado, carboneras). Y en un 1,0 % se mencionaban también en las entrevistas, como piezas disponibles para el uso privado del hogar, espacios abiertos (patios interiores, azoteas, tendaderos, etc.); aunque en esta categoría solo se incluirían los espacios de uso exclusivo por el hogar de referencia y no accesibles desde la vivienda, sin embargo, el número de este tipo de espacios podría ser mayor, porque es posible que algunos entrevistados que dispongan de ellos no los hayan considerado como piezas de la vivienda.

La mayoría de las piezas para uso exclusivo del hogar que se encuentran en edificación aparte, que aparecen en número muy reducido, son casetas de herramientas.

La frecuencia de este tipo de piezas está relacionada con el tipo de edificación, y especialmente con el hecho de que sea un edificio unifamiliar o de varias viviendas:

**PIEZAS DISPONIBLES FUERA DE LA VIVIENDA****Tabla 2.19***Estructura del edificio*

	<b>Total viviendas</b>	Edificación singular	Edificación compleja	Edificio unifamiliar	Edificio pluri-familiar
No disponen de piezas fuera	<b>79,2</b>	84,4	60,0	73,4	79,5
Disponen de otras piezas en el edificio	<b>20,5</b>	15,3	39,7	23,2	20,3
• Sótano	<b>0,8</b>	0,7	1,1	2,9	0,7
• Trastero	<b>18,7</b>	13,6	37,7	15,1	18,8
• Patio interior, azotea, tendedero...	<b>1,0</b>	1,0	0,8	5,1	0,8
• Otras	<b>0,2</b>	0,2	0,3	1,3	0,2
Disponen de otras piezas en edificación aparte	<b>0,5</b>	0,5	0,5	5,3	0,3
• Caseta de herramientas	<b>0,2</b>	0,2	0,1	3,8	0,1
• Otras	<b>0,3</b>	0,2	0,3	1,5	0,2

Fuente: *Tablas estadísticas*, B.4 x A. 1*(Porcentajes verticales)*

La existencia de este tipo de piezas de uso privado fuera de la vivienda varía mucho con el año de construcción del edificio, creciendo desde el 12 % de las viviendas en las construidas antes de 1940 hasta 57 %, en las posteriores al 2000.

**PIEZAS DISPONIBLES FUERA DE LA VIVIENDA****Tabla 2.20**

	Total viviendas	<i>Año de construcción del edificio</i>						
		Antes de 1940	1940-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2017
No disponen de piezas fuera	<b>79,2</b>	88,0	82,7	87,6	79,1	79,5	73,2	42,8
Disponen de otras piezas en el edificio	<b>20,5</b>	11,9	16,9	12,2	20,6	19,4	26,6	57,0
• Sótano	<b>0,8</b>	0,1	1,4	0,8	1,0	1,4	0,3	0,5
• Trastero	<b>18,7</b>	10,2	13,6	10,8	18,9	17,9	25,0	55,5
• Patio interior, azotea, tendedero	<b>1,0</b>	0,9	2,1	0,7	0,7	0,2	1,6	1,0
• Otras	<b>0,2</b>	1,1	0,1	0,2	0,2	0,1	0,1	0,0
Disponen de otras piezas en edificación aparte	<b>0,5</b>	0,0	0,7	0,2	0,5	1,4	0,3	0,3
• Caseta de herramientas	<b>0,2</b>	0,0	0,3	0,1	0,3	0,3	0,1	0,0
• Otras	<b>0,3</b>	0,0	0,5	0,1	0,2	1,2	0,2	0,3

Fuente: *Tablas estadísticas, B.4 x A.2**(Porcentajes verticales)*

## **2.5. Aparcamiento privado de la vivienda**

*Además de la existencia de aparcamientos privados en el edificio, se estudiaba en la encuesta la posesión por los hogares de plaza de aparcamiento –en propiedad o alquiler-, sea en el edificio o en la urbanización en la que se encuentra la vivienda.*

*Se preguntaba en la encuesta, complementariamente, si la plaza de aparcamiento que tenía el hogar estaba vinculada a la vivienda y se había comprado o alquilado junto con ella, o era independiente y se compraba o alquilaba aparte.*

Solo el 27,2 % de los hogares madrileños tienen una plaza de aparcamiento en el edificio o la urbanización en que residen, la mayoría de ellos en el propio edificio (22,6 %) y el resto, en la urbanización (4,7 %).

En la mayor parte de los casos (20,8 %) la plaza de aparcamiento se había adquirido (comprado o alquilado) junto con la vivienda, yendo vinculada a ella. Pero en una cuarta parte de los casos (6,5 %) se trataba de una plaza independiente, comprada o alquilada aparte.

Es de notar que una cuarta parte de los hogares en cuyo edificio se dispone de aparcamientos privados, no lo tienen. De las viviendas que se hallan en edificios o urbanizaciones con aparcamiento -que son, en Madrid, un 36,4 % del total-, solo un 74,9 % tienen plaza para aparcar.

La posesión de aparcamiento varía mucho con el tipo de edificación, como puede verse en la siguiente tabla. Solo un 16,6 % de las viviendas en edificaciones singulares tienen aparcamiento, por un 67,2 %, en las edificaciones complejas, formadas por varios edificios. Y en los edificios unifamiliares hay aparcamiento en el 44,7 % de los casos, por solo un 26,8 % en el conjunto de edificios que alojan varias viviendas.



**APARCAMIENTO PRIVADO DE LA VIVIENDA****Tabla 2.21**

	Total viviendas	<i>Estructura del edificio</i>			Edificio pluri-familiar
		Edificación singular	Edificación compleja	Edificio unifamiliar	
No disponen de aparcamiento privado	<b>72,8</b>	83,4	32,8	55,3	73,2
Disponen de aparcamiento privado	<b>27,2</b>	16,6	67,2	44,7	26,8
• En el edificio	<b>22,6</b>	16,2	46,4	40,9	22,1
• En la urbanización	<b>4,7</b>	0,4	20,8	3,8	4,7
Vinculación a la vivienda					
• Vinculado a la vivienda	<b>20,8</b>	12,4	52,3	39,7	20,3
• Independiente de la vivienda	<b>6,5</b>	4,2	14,9	5,0	6,6

Fuente: *Tablas estadísticas*, B.5 x A.1*(Porcentajes verticales)*

La proporción de hogares que poseen plaza de aparcamiento en el edificio o urbanización varía también mucho con su año de construcción. Hasta la década de los años 60 la proporción de viviendas con plaza de aparcamiento en el edificio o la urbanización no pasaba del 6 %; esa proporción se cuadruplica en las viviendas construidas en la década de los 70 y llega casi al 80 % en los edificios de este siglo.

**APARCAMIENTO PRIVADO DE LA VIVIENDA****Tabla 2.22**

	Total viviendas	<u>Año de construcción del edificio</u>						
		Antes de 1940	1940-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2017
No disponen de aparcamiento privado	<b>72,8</b>	98,3	95,4	93,5	73,2	46,8	30,9	21,9
Disponen de aparcamiento privado	<b>27,2</b>	1,7	4,6	6,5	26,8	53,2	69,1	78,1
• En el edificio	<b>22,6</b>	1,2	3,9	5,2	21,8	47,3	59,2	61,3
• En la urbanización	<b>4,7</b>	0,5	0,7	1,2	5,1	5,8	9,9	16,8
Vinculación a la vivienda								
• Vinculado a la vivienda	<b>20,8</b>	1,4	3,0	4,4	17,0	40,1	52,0	70,2
• Independiente de la vivienda	<b>6,5</b>	0,4	1,6	2,1	9,9	13,1	17,1	7,9

Fuente: *Tablas estadísticas, B.5 x A.2**(Porcentajes verticales)*

También es distinta la proporción de hogares con plaza de aparcamiento según el régimen de posesión de la vivienda, con una proporción en hogares comprados por sus residentes que duplica la de las viviendas heredadas y las que se tienen en alquiler.

**APARCAMIENTO PRIVADO DE LA VIVIENDA****Tabla 2.23**

	Total viviendas	<u>Régimen de tenencia</u>			
		Propiedad heredada	Propiedad comprada	En alquiler	Cedida o en condiciones especiales
No disponen de aparcamiento privado	<b>72,8</b>	84,0	66,0	83,1	81,4
Disponen de aparcamiento privado	<b>27,2</b>	16,0	34,0	16,9	18,5
• En el edificio	<b>22,6</b>	13,5	28,7	13,3	13,0
• En la urbanización	<b>4,7</b>	2,5	5,3	3,6	5,6
Vinculación a la vivienda					
• Vinculado a la vivienda	<b>20,8</b>	12,7	25,8	13,0	14,4
• Independiente de la vivienda	<b>6,5</b>	3,2	8,3	3,9	4,2

Fuente: *Tablas estadísticas, B.5 x C.2**(Porcentajes verticales)*

Por último, la proporción de viviendas con plaza de aparcamiento va creciendo con la renta neta del hogar [con la excepción del atípico estrato más bajo], desde un 12 % entre los hogares con rentas entre 500 y 999 € hasta un 56 %, en los hogares con 4000 € o más.

<b><u>APARCAMIENTO PRIVADO DE LA VIVIENDA</u></b>		<b><u>Tabla 2.24</u></b>							
		<i>Renta neta mensual del hogar</i>							
	<b>Total viviendas</b>	<b>&lt; 500 €</b>	<b>500- 999 €</b>	<b>1000- 1499 €</b>	<b>1500- 1999 €</b>	<b>2000- 2499 €</b>	<b>2500- 2999 €</b>	<b>3000- 3999 €</b>	<b>4000 € o más</b>
No disponen de aparcamiento privado	<b>72,8</b>	74,6	88,0	81,6	74,1	64,7	61,2	51,2	44,2
Disponen de aparcamiento privado	<b>27,2</b>	25,4	12,0	18,4	25,9	35,3	38,8	48,8	55,8
• En el edificio	<b>22,6</b>	20,9	9,6	15,6	21,0	28,1	32,3	42,9	45,8
• En la urbanización	<b>4,7</b>	4,5	2,3	2,7	4,9	7,2	6,5	5,8	10,1
<i>Vinculación a la vivienda</i>									
• Vinculado a la vivienda	<b>20,8</b>	17,9	8,9	13,3	20,2	27,8	31,0	37,5	42,8
• Independiente de la vivienda	<b>6,5</b>	7,5	3,1	5,0	5,7	7,6	7,8	11,3	13,0
Fuente: <i>Tablas estadísticas</i> , B.5 x D.21					<i>(Porcentajes verticales)</i>				

## **2.6. Características de la cocina**

*Entre las características de la cocina de las viviendas se estudian en la encuesta el tipo de cocina (de gas, eléctrica o económica –de leña o carbón) y la ventilación de la estancia, si tiene o no ventanas al exterior y si tiene o no algún sistema de extracción de humos.*

En las viviendas madrileñas predominan claramente las cocinas eléctricas, que se encuentran en el 65,9 % de los hogares, mientras tienen cocina de gas un 33,8 %. Un número muy pequeño de hogares, un 0,2 % del total, continúan teniendo cocinas de leña o carbón (*económicas*).

Este número, relativamente reducido, de viviendas con cocina de gas contrasta con la proporción de las que tienen servicio de gas ciudad, que, como veremos más abajo es de un 73 % en Madrid. Más de la mitad de los hogares que tienen gas ciudad, usan, sin embargo, la electricidad en sus cocinas.

Las cocinas de gas se encuentran en proporciones superiores al 40 % en las viviendas construidas hasta la década de los años 60, pero su presencia disminuye a partir de los 70, hasta representar ya poco más del 10 % en las viviendas construidas durante este siglo, como puede verse en la tabla siguiente:

**TIPO DE COCINA****Tabla 2.25**

	Sin cocina o económica	Cocina de gas	Cocina eléctrica
<i>Año de construcción del edificio</i>			
Antes de 1940	0,3	42,3	57,4
1940-1959	0,6	43,1	56,3
1960-1969	0,2	41,4	58,4
1970-1979	0,1	32,7	67,2
1980-1989	0,6	29,4	70,1
1990-1999	0,5	25,8	73,7
2000-2017	0,0	10,9	89,1

Fuente: *Tablas estadísticas, B.7 x A.2**(Porcentajes verticales)*

En cuanto a la ventilación de la estancia en la que se encuentra la cocina, el 95,2 % de las viviendas tienen ventanas al exterior (incluidos como tal los patios interiores), y también una gran mayoría de ellas (92,9 %) tienen instalado algún sistema de extracción de humos. Del 4,4 % de viviendas con cocinas que carecen de ventanas al exterior, casi todas ellas están dotadas de un extractor de humos. Solo se ha encontrado un 0,4 % de viviendas cuyas cocinas no tienen ni ventanas ni sistema de extracción de humos. En la siguiente tabla se detallan las características de las cocinas en cuanto a su ventilación, en las tres grandes zonas de la ciudad:

**VENTILACIÓN DE LA COCINA****Tabla 2.26**

	<b>Total viviendas</b>	<b>Zona Centro*</b>	<b>Periferia Norte- Oeste*</b>	<b>Periferia Sur-Este*</b>
<i>Sin cocina</i>	<b>0,2</b>	0,1	0,2	0,2
<i>Cocina cerrada, en pieza independiente</i>	<b>93,4</b>	90,0	93,2	95,7
Con ventana y extracción de humos	<b>84,0</b>	79,3	86,8	86,3
Con ventana, sin extracción de humos	<b>5,9</b>	5,6	4,4	6,6
Sin ventana, con extracción de humos	<b>3,1</b>	4,6	1,9	2,5
Sin ventana ni extracción de humos	<b>0,3</b>	0,4	0,0	0,3
<i>Cocina abierta, en otra dependencia</i>	<b>6,5</b>	10,0	6,6	4,1
Con ventana y extracción de humos	<b>4,8</b>	7,6	5,3	2,8
Con ventana, sin extracción de humos	<b>0,5</b>	0,9	0,6	0,2
Sin ventana, con extracción de humos	<b>1,0</b>	1,4	0,8	0,9
Sin ventana ni extracción de humos	<b>0,1</b>	0,1	0,0	0,1

Fuente: *Tablas estadísticas, B.7 x A.1**(Porcentajes verticales)*

Zona Centro = Distritos 1-7

Periferia Norte-Oeste = Distritos 8, 9, 16, 21

Periferia Sur-Este = Distritos 10-15, 17-20

Los porcentajes más altos de viviendas que carecen de ventanas al exterior en la cocina se encuentran en los distritos de Villa de Vallecas (11 %), Centro (9 %) y Puente de Vallecas (9 %).

## **2.7. Características de los cuartos de baño y aseos**

*De los cuartos de baño y aseos se estudiaban sus instalaciones y, como en el caso de las cocinas, su ventilación, si tenían ventanas al exterior y sistemas de extracción de aire.*

Como hemos visto anteriormente, un 59,2 % de las viviendas madrileñas tienen un solo cuarto de baño o aseo, y un 40,8 %, más de uno. En cuanto a sus instalaciones, en prácticamente todas las viviendas (salvo el muy reducido número que carecían de aseo) hay al menos un lavabo y una ducha o una bañera (en un 75,5 %, al menos una ducha, y en un 51,8 %, al menos una bañera); en un 99,5 % hay al menos un váter con agua corriente, y en el 67,5 % hay al menos un bidé.

La distribución detallada de estas instalaciones en las viviendas de las tres grandes zonas de la ciudad puede verse en la siguiente tabla:

**INSTALACIONES EN  
LOS CUARTOS DE BAÑO O ASEOS**

**Tabla 2.27**

	Total viviendas	Zona Centro*	Periferia Norte-Oeste*	Periferia Sur-Este*
<i>Sin cuarto de baño o aseo</i>	<b>0,0</b>	0,1	0,0	0,0
<i>Un solo cuarto de baño o aseo</i>	<b>59,2</b>	57,1	44,9	65,6
Con lavabo	<b>59,1</b>	57,0	44,9	65,5
Con ducha o bañera	<b>59,1</b>	57,0	44,8	65,5
• Con ducha	<b>42,3</b>	40,3	33,1	47,0
• Con bañera	<b>22,2</b>	22,1	17,5	23,9
Con bidé	<b>33,8</b>	26,6	26,9	41,0
Con váter con agua corriente	<b>58,8</b>	56,8	44,6	65,0
<i>Varios cuartos de baño o aseos</i>	<b>40,8</b>	42,8	55,0	34,4
Alguno con lavabo	<b>40,8</b>	42,8	55,0	34,4
Alguno con ducha o bañera	<b>40,8</b>	42,8	54,9	34,4
• Alguno con ducha	<b>33,2</b>	35,0	45,4	27,7
• Alguno con bañera	<b>29,6</b>	30,7	41,7	24,6
Alguno con bidé	<b>33,7</b>	33,3	44,6	30,1
Alguno con váter con agua corriente	<b>40,7</b>	42,7	54,7	34,4

Fuente: *Tablas estadísticas, B.9 x K.7*

*(Porcentajes verticales)*

Zona Centro = Distritos 1-7

Periferia Norte-Oeste = Distritos 8, 9, 16, 21

Periferia Sur-Este = Distritos 10-15, 17-20

Entre los distritos, solo en Puente de Vallecas se ha encontrado una proporción apreciable, aunque pequeña (un 3 %), de hogares que carecen de váter con agua corriente en su vivienda.

Carecen de ventanas al exterior los cuartos de baño (el único o todos los que hay en el hogar) del 36,8 % de las viviendas madrileñas. En particular, del 59 % de viviendas que hay en Madrid con un solo cuarto de baño, un 21 % no tienen ventanas; y del 41 % que tienen dos o más cuartos de baño, hay también un 16 % de viviendas que carecen de ventanas en todos ellos.

Entre ese 36,8 % de viviendas que carecen de cuartos de baño exteriores, la mayoría tienen instalados sistemas de circulación de aire para ventilarlos, pero hay un 6,2 % que no tienen ningún sistema de ventilación.

La distribución de las viviendas según los cuartos de baño o aseos que tienen y su ventilación, en las grandes zonas de la ciudad, es la siguiente:



**VENTILACIÓN EN  
LOS CUARTOS DE BAÑO O ASEOS**

**Tabla 2.28**

	Total viviendas	Zona Centro*	Periferia Norte- Oeste*	Periferia Sur-Este*
<i>Sin cuarto de baño o aseo</i>	<b>0,0</b>	0,1	0,0	0,0
<i>Un solo cuarto de baño o aseo</i>	<b>59,2</b>	57,1	44,9	65,6
Con ventana al exterior	<b>38,0</b>	38,8	36,1	53,5
Sin ventana, con ventilación	<b>16,9</b>	13,8	9,7	21,6
Sin ventana y sin ventilación	<b>4,2</b>	4,5	2,5	4,6
<i>Varios cuartos de baño o aseos</i>	<b>40,8</b>	42,8	55,0	34,4
Todos con ventana al exterior	<b>13,7</b>	18,8	18,5	8,5
Algunos con ventana y otros sin ella	<b>11,4</b>	11,3	17,8	9,3
Todos sin ventana al exterior	<b>15,6</b>	12,7	18,7	16,6
• Alguno con ventilación	<b>13,6</b>	10,6	16,6	14,6
• Todos sin ventilación	<b>2,0</b>	2,1	2,1	2,0
• Todos los baños y aseos interiores	<b>36,8</b>	31,0	30,9	42,7

Fuente: *Tablas estadísticas, B.8 x K.7*

*(Porcentajes verticales)*

Zona Centro = Distritos 1-7

Periferia Norte-Oeste = Distritos 8, 9, 16, 21

Periferia Sur-Este = Distritos 10-15, 17-20

Los distritos en los que es más elevado el porcentaje de viviendas cuyos cuartos de baño son interiores, sin ventanas al exterior, son Villa de Vallecas (54 %) y Puente de Vallecas (53 %), donde más de la mitad de las viviendas son así. Y son también muy frecuentes las viviendas sin ningún cuarto de baño exterior en Carabanchel (50 %), Villaverde (47 %), Latina y Vicálvaro (46 %), Tetuán (43 %) y Usera (41 %) [*Tablas por distritos, B.8*].

Aunque en las viviendas más modernas hay más cuartos de baño o aseos que en las más antiguas, la frecuencia con que carecen de ventanas al exterior no ha disminuido con los años, sino que, al contrario, ha aumentado notablemente. La proporción de viviendas cuyo(s) cuarto(s) de baño carece(n) de ventanas al exterior es solo del 13 % en los edificios construidos en los años 40 y 50, y crece luego al 45 % en los de los años 70, y al 54 %, en los de los años 80, y es ya del 57-58 % en las viviendas construidas a partir de los 90 hasta hoy.

En la siguiente tabla pueden verse las características de los cuartos de baño y aseos en las viviendas construidas en las diversas épocas:

**VENTILACIÓN EN  
LOS CUARTOS DE BAÑO O ASEOS**

***Tabla 2.29***

	Total viviendas	<i>Año de construcción del edificio</i>						
		Antes de 1940	1940- 1959	1960- 1969	1970- 1979	1980- 1989	1990- 1999	2000- 2017
<i>Sin cuarto de baño o aseo</i>	<b>0,0</b>	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
<i>Un solo cuarto de baño o aseo</i>	<b>59,2</b>	79,2	65,9	78,8	58,5	28,0	28,8	30,5
Con ventana al exterior	<b>38,0</b>	60,8	55,8	56,0	29,0	10,9	9,9	10,3
Sin ventana, con ventilación	<b>16,9</b>	10,8	7,5	18,8	24,6	13,3	15,3	17,8
Sin ventana y sin ventilación	<b>4,2</b>	7,6	2,6	4,0	4,9	3,8	3,6	2,4
<i>Varios cuartos de baño o aseos</i>	<b>40,8</b>	20,7	34,1	21,1	41,5	72,0	71,1	69,5
Todos con ventana al exterior	<b>13,7</b>	14,2	24,5	10,7	10,8	14,8	14,6	14,4
Algunos con ventana y otros sin ella	<b>11,4</b>	5,3	6,9	5,4	15,0	20,6	18,8	17,5
Todos sin ventana al exterior	<b>15,6</b>	1,2	2,7	5,0	15,7	36,6	37,7	37,7
• Alguno con ventilación	<b>13,6</b>	0,9	2,4	3,8	13,8	30,5	34,1	34,0
• Todos sin ventilación	<b>2,0</b>	0,3	0,3	1,1	1,9	6,1	3,6	3,7
• Todos los baños y aseos interiores	<b>36,8</b>	19,6	12,7	27,8	45,3	53,7	56,6	57,9

Fuente: *Tablas estadísticas*, B.8 x A.2

(Porcentajes verticales)

Por último, puede observarse que son las viviendas en alquiler las que con más frecuencia tienen un solo cuarto de baño o aseo, pero la frecuencia con la que carecen de ventanas al exterior es similar a la de las viviendas compradas.

**VENTILACIÓN EN  
LOS CUARTOS DE BAÑO O ASEOS**

**Tabla 2.30**

	Total viviendas	<i>Régimen de tenencia</i>			Cedida o en condiciones especiales
		Propiedad heredada	Propiedad comprada	En alquiler	
<i>Sin cuarto de baño o aseo</i>	<b>0,0</b>	0,0	0,0	0,0	0,2
<i>Un solo cuarto de baño o aseo</i>	<b>59,2</b>	64,1	49,1	77,8	76,0
Con ventana al exterior	<b>38,0</b>	49,3	31,1	48,6	47,4
Sin ventana, con ventilación	<b>16,9</b>	11,1	14,8	23,4	21,1
Sin ventana y sin ventilación	<b>4,2</b>	3,6	3,3	5,8	7,5
<i>Varios cuartos de baño o aseos</i>	<b>40,8</b>	35,9	50,9	22,2	23,8
Todos con ventana al exterior	<b>13,7</b>	18,8	15,9	7,9	8,0
Algunos con ventana y otros sin ella	<b>11,4</b>	8,8	14,7	6,3	5,0
Todos sin ventana al exterior	<b>15,6</b>	8,4	20,3	8,0	10,8
• Alguno con ventilación	<b>13,6</b>	6,7	17,7	7,1	9,7
• Todos sin ventilación	<b>2,0</b>	1,7	2,6	1,0	1,2
• Todos los baños y aseos interiores	<b>36,8</b>	23,1	38,4	37,2	39,4

Fuente: *Tablas estadísticas*, B.8 x C.2

(Porcentajes verticales)

En las viviendas madrileñas hay, por término medio, 1,8 residentes por cada cuarto de baño o aseo que tienen; pero en un 19,7 % de las viviendas hay tres o más residentes por cada pieza de este tipo.

Como puede verse, más del 40 % de las viviendas con cuatro residentes o más tienen un solo cuarto de baño o aseo, y, por tanto, cuatro, cinco, seis o más residentes por cada pieza de este tipo.

**NÚMERO DE RESIDENTES  
POR CUARTO DE BAÑO O ASEO**

***Tabla 2.31***

	<b>Total viviendas</b>	<i>Número de miembros del hogar</i>					
		Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Seis o más
Menos de uno	<b>10,1</b>	27,5	4,4	1,3	0,2	0,2	0,0
1,0 a 1,9	<b>43,0</b>	72,5	36,1	46,1	6,3	8,8	4,8
2,0 a 2,9	<b>27,2</b>	0,0	59,5	0,0	49,1	44,7	11,2
3,0 a 3,9	<b>10,1</b>	0,0	0,0	52,6	0,0	0,0	30,4
4,0 a 4,9	<b>5,8</b>	0,0	0,0	0,0	44,4	0,0	8,8
5,0 a 5,9	<b>2,9</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	46,3	0,0
Seis o más	<b>0,9</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	44,8
<i>Media</i>	<b>1,8</b>	<i>0,9</i>	<i>1,6</i>	<i>2,3</i>	<i>2,8</i>	<i>3,6</i>	<i>4,7</i>
<i>Número de mayores de 14 años</i>							
Menos de uno	<b>10,9</b>	27,5	5,0	2,1	2,4	2,4	3,4
1,0 a 1,9	<b>47,1</b>	72,5	37,0	46,2	27,9	24,3	10,1
2,0 a 2,9	<b>28,5</b>	0,0	58,0	16,4	40,9	37,2	25,6
3,0 a 3,9	<b>8,6</b>	0,0	0,0	35,3	8,5	12,2	18,4
4,0 a 4,9	<b>3,9</b>	0,0	0,0	0,0	20,3	15,6	16,8
5,0 a 5,9	<b>0,7</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	8,3	8,9
Seis o más	<b>0,3</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	16,8
<i>Media</i>	<b>1,6</b>	<i>0,9</i>	<i>1,6</i>	<i>2,0</i>	<i>2,2</i>	<i>2,6</i>	<i>3,5</i>

Fuente: *Tablas estadísticas, B.17 x D.2*

*(Porcentajes verticales)*

## 2.8. Servicios y equipamientos de la vivienda

*Se estudian los suministros básicos de la vivienda: si tiene agua corriente y agua caliente, gas, calefacción y aire acondicionado.*

### (a) Agua

Casi todas viviendas madrileñas tienen agua corriente, pero no todas: en la encuesta ha aparecido un 0,1 % de viviendas que carecen de este servicio básico; aunque son solo cinco de las 6.319 viviendas de la muestra, ello indica que hay unos centenares de hogares madrileño con esta carencia.

Lo mismo sucede, en mayor grado, con el servicio de agua caliente: lo tienen casi todas las viviendas, pero hay un 1,7 % de carecen de él. Y en este caso, la cifra de hogares con esa carencia puede estimarse ya en unos veinte mil.

En las instalaciones de agua caliente predominan las individuales (80,4 %) sobre las centrales (18,0 %), aunque estas últimas varían mucho su frecuencia según la época en que fue construido el edificio:

	<b>Total viviendas</b>	<i>Año de construcción del edificio</i>						
		Antes de 1940	1940-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2017
Agua corriente	<b>99,9</b>	100,0	100,0	100,0	99,9	99,8	100,0	99,6
Agua caliente	<b>98,3</b>	97,1	99,0	98,5	98,9	98,0	98,6	98,1
• Instalación central	<b>18,0</b>	3,4	13,3	17,3	32,9	20,6	7,1	16,3
• Instalación individual	<b>80,4</b>	93,7	85,6	81,1	66,1	77,4	91,5	81,9

Fuente: *Tablas estadísticas*, B.10 (a) x A.2 (Porcentajes verticales)

Como hemos visto ya en otros casos, las instalaciones centrales son mucho más frecuentes en las edificaciones de los años 70 –y, en menor grado, en las de los 80- que en años anteriores y posteriores, compensándose, en cuanto a la existencia del servicio de agua caliente en el hogar, con distintas proporciones de instalaciones individuales.

También varían las instalaciones, especialmente la frecuencia de agua caliente central en las viviendas, en las distintas zonas de la ciudad:

<b><u>SERVICIOS DE AGUA EN LA VIVIENDA</u></b>		<b><u>Tabla 2.33</u></b>		
	<b>Total viviendas</b>	<b>Zona Centro*</b>	<b>Periferia Norte-Oeste*</b>	<b>Periferia Sur-Este*</b>
Agua corriente	<b>99,9</b>	100,0	99,9	99,9
Agua caliente	<b>98,3</b>	97,8	99,0	98,5
• Instalación central	<b>18,0</b>	24,9	21,4	12,0
• Instalación individual	<b>80,4</b>	72,9	77,7	86,4

Fuente: *Tablas estadísticas*, B.10 (a) x K.7 (Porcentajes verticales)

Zona Centro = Distritos 1-7  
 Periferia Norte-Oeste = Distritos 8, 9, 16, 21  
 Periferia Sur-Este = Distritos 10-15, 17-20

Las diferencias entre distritos dentro de las zonas son bastante mayores.

Hay tres distritos madrileños en los que entre el 5 y el 6 % de las viviendas carecen de agua caliente, sea central o individual: Centro, Arganzuela y Usera; pero hay que observar que esta carencia se encontró en la encuesta en alguna de las viviendas en todos los distritos (salvo el de Chamberí), aunque en general no afectaba a más del 2 %, salvo en los casos citados.

Las instalaciones de agua caliente central varían mucho por distritos: en cuatro distritos las encontramos en más del 30 % de las viviendas (Chamartín -46 %-, Retiro -39 %-, Salamanca -34 %- y Chamberí -30 %-), y en otros cinco, en menos del 8 % (Vicálvaro -5 %-, Puente de Vallecas -6 %-, Usera, Villaverde y Centro -7 %-). [*Tablas por distritos*, B.10 x K.7].

## **(b) Gas**

Tiene instalación de gas ciudad el 73,1 % de los hogares madrileños. Como hemos visto anteriormente, el 87,2 % de las viviendas se encuentran en edificios que tienen instalada la acometida de gas ciudad, por lo que hay un 14,1 % de hogares que no han hecho uso de este servicio, pese a disponer de él en el edificio.

La instalación de gas ciudad en la vivienda está relacionada sobre todo con su año de construcción, pero también, en menor grado, con la zona de la ciudad en la que se encuentra y con el régimen de tenencia, como puede verse en la siguiente tabla resumen:

<b><u>GAS CIUDAD EN LA VIVIENDA</u></b>		<b><u>Tabla 2.34</u></b>
		<b>Tienen instalación de gas %</b>
<b><i>Año de construcción del edificio</i></b>		
Antes de 1940		<b>62,7</b>
1940-1959		<b>71,4</b>
1960-1969		<b>73,0</b>
1970-1979		<b>68,8</b>
1980-1989		<b>79,8</b>
1990-1999		<b>89,3</b>
2000-2017		<b>80,8</b>
<b><i>Zona de la ciudad</i></b>		
Centro		<b>67,8</b>
Periferia Norte-Oeste		<b>76,5</b>
Periferia Sur-Este		<b>75,6</b>
<b><i>Régimen de tenencia</i></b>		
En propiedad, heredada		<b>75,3</b>
En propiedad, comprada		<b>76,3</b>
Alquilada		<b>66,2</b>
Cedida gratis o en condiciones especiales		<b>66,4</b>
Fuente: <i>Tablas estadísticas</i> , B.10 (b) x A.2, K.9, C.2		
<i>(Porcentajes sobre el Total de cada categoría)</i>		

Hay un par de distritos, de construcción relativamente reciente- en los que más del 80 % de las viviendas tienen instalación de gas ciudad: Vicálvaro y Moratalaz. En el de edificación más antigua, Centro, en cambio, solo tienen gas ciudad el 59 % de las viviendas; en los demás distritos tienen esta instalación, aproximadamente,

entre los dos tercios y los tres cuartos de las viviendas. [Tablas por distritos, B.10 x K.7].

### (c) Calefacción

*Además de la existencia en las viviendas de instalaciones fijas de calefacción, centrales e individuales, se estudió en la encuesta el tipo de energía utilizado en las calefacciones centrales e individuales. En las viviendas que carecían de una instalación fija de calefacción se investigó si utilizaban algún sistema para calentar la vivienda y de qué tipo. [Los problemas de pobreza energética, relacionados con las carencias o deficiencias de calefacción se estudian en mayor detalle más adelante]*

El 93,7 % de los hogares madrileños tienen una instalación fija de calefacción en sus viviendas, siendo esta instalación, en un 26,0 % de casos, central, y en el restante 68,0 %, individual. Hay, por tanto, en Madrid, un 6,3 % de viviendas sin instalación fija de calefacción, que representan, en números absolutos, cerca de 80.000 hogares; más abajo se analizan las respuestas recogidas en la encuesta sobre el modo como calientan la vivienda estos hogares.

Las cifras que se obtienen en esta encuesta respecto a las instalaciones de calefacción varían algo respecto a las que se obtenían hace ocho años en el Censo de 2011. En el Censo el porcentaje de viviendas con instalación de calefacción central en Madrid es de un 26,8 %, muy similar al que obtiene la encuesta. En cambio, las instalaciones de calefacción individual eran, en 2011, según el Censo, un 58,9 %, nueve puntos por debajo del porcentaje que obtiene ahora la encuesta. Y había un 2,4 % de hogares, entre los que no tenían instalación de calefacción, que declaraban en el Censo que no tenían aparatos para calentar al menos algunas habitaciones, proporción que, como veremos más abajo, se reduce ahora a un 0,7 %. En parte estas diferencias pueden deberse a cambios sucedidos en los ocho últimos años; pero pueden deberse también, en parte, a la distinta metodología empleada, ya que mientras esta encuesta se realizaba con entrevistador siempre, en la mayor parte de los casos presencialmente, la información del Censo se recogía con un cuestionario autocumplimentado.

En la tabla resumen siguiente se presentan las distribuciones de los tres subconjuntos de viviendas –sin instalación de calefacción, con calefacción central y con calefacción individual- según el año de construcción del edificio, la zona de la ciudad, el régimen de tenencia de la vivienda y el nivel económico de los hogares, parámetros en los se aprecian diferencias importantes.



**CALEFACCIÓN EN LA VIVIENDA****Tabla 2.35**

	Sin instalación de calefacción	Con instalación central	Con instalación individual
<b>Año de construcción del edificio</b>			
Antes de 1940	15,3	16,8	67,9
1940-1959	7,3	32,0	60,7
1960-1969	6,3	29,0	64,7
1970-1979	4,1	44,4	51,5
1980-1989	2,1	25,5	72,5
1990-1999	1,5	6,9	91,6
2000-2017	2,2	12,7	85,2
<b>Zona de la ciudad</b>			
Centro	8,7	40,1	51,2
Periferia Norte-Oeste	2,9	29,6	67,5
Periferia Sur-Este	5,8	17,0	77,3
<b>Régimen de tenencia</b>			
En propiedad, heredada	5,7	26,0	68,3
En propiedad, comprada	3,0	29,5	67,5
Alquilada	13,6	19,3	67,1
Cedida gratis o en condiciones especiales	10,2	31,4	58,4
<b>Renta neta mensual del hogar</b>			
Menos de 500 €	8,7	25,9	65,4
500-999 €	9,2	18,6	72,3
1000-1499 €	7,1	21,5	71,4
1500-1999 €	5,2	25,2	69,6
2000-2499 €	4,8	32,2	63,0
2500-2999 €	4,0	33,3	62,6
3000-3999 €	3,6	36,5	59,9
4000 € o más	2,2	40,8	57,0

Fuente: *Tablas estadísticas*, B.11 x A.2, K.9, D.21*(Porcentajes horizontales)*

En cuanto al año de construcción, se constata de nuevo la pauta de un máximo de instalaciones centrales en las edificaciones de los años 70, con un descenso posterior, con un mínimo en los años 90 y una proporción mayor en este siglo, pero más baja que en cualquier otra década anterior.

La calefacción central es diez puntos más frecuente en las viviendas compradas por sus residentes que en las alquiladas; unas y otras difieren también diez puntos en la proporción de las que carecen de instalación de calefacción, que son un 13,6 % entre las alquiladas y solo un 3,0 % entre las compradas.

En cuanto al nivel económico de los hogares, a partir del grupo con rentas mensuales de 500 a 999 € va creciendo el porcentaje de instalaciones de calefacción central, desde un 19 % en estas hasta un 41 % en las de mayor renta (4000 € o más).

#### **\* Tipo de energía**

En el conjunto de los hogares madrileños un 68,2 % utilizan gas para su instalación de calefacción, de ellos un 1,6 % combinándolo con electricidad. A diferencia de lo que hemos visto que sucede con la energía utilizada en las cocinas, esta cifra instalaciones de calefacción que usan el gas está solo un poco por debajo del porcentaje de viviendas que tienen servicio de gas ciudad (73,1 %).

La electricidad se utiliza en las instalaciones de calefacción en un 17,8 % de las viviendas, en un 16,2 % de ellas sola y en el resto combinada con gas.

Los combustibles líquidos se encuentran en el 7,5 % de las instalaciones de calefacción, y los sólidos en un 0,7 %.

Se han encontrado instalaciones de calefacción que funcionan con energía solar solo en un 0,2 % de los casos, que en números absolutos viene a suponer entre uno y dos millares de viviendas en Madrid. En más de la mitad de los casos la energía solar se complementaba con electricidad.

El tipo de energía varía mucho de las instalaciones de calefacción central a las individuales, como muestra la siguiente tabla:

**TIPO DE ENERGÍA  
UTILIZADO EN LA CALEFACCIÓN**

***Tabla 2.36***

	<b>Total viviendas</b>	<b>Con instalación central</b>	<b>Con instalación individual</b>
Sin instalación de calefacción	<b>6,3</b>	--	--
Combustibles sólidos	<b>0,7</b>	2,3	0,2
Combustibles líquidos	<b>7,5</b>	24,8	1,2
Gas (solo)	<b>66,6</b>	64,6	73,7
Electricidad (solo)	<b>16,2</b>	4,5	22,4
Gas y electricidad	<b>1,6</b>	0,0	2,4
Energía solar	<b>0,2</b>	0,5	0,2
No sabe	<b>0,9</b>	3,3	--

Fuente: *Tablas estadísticas*, B.11 (b) x B.11 (b)

*(Porcentajes verticales)*

La distribución de las viviendas según las energías utilizadas varía en las tres zonas de la ciudad, tanto en el caso de las instalaciones centrales como en el de las individuales, aunque a veces en sentido inverso en estas y aquellas, como puede verse en la tabla siguiente. El gas, por ejemplo, es mucho más utilizado en la Zona Centro que en las Periferias, en el caso de instalaciones centrales, pero en instalaciones individuales sucede lo contrario.

**TIPO DE ENERGÍA  
UTILIZADO EN LA CALEFACCIÓN**

**Tabla 2.37**

	<b>Total viviendas</b>	<b>Zona Centro*</b>	<b>Periferia Norte- Oeste*</b>	<b>Periferia Sur-Este*</b>
<b><i>Instalaciones de calefacción central</i></b>	<b>26,9</b>	40,1	29,6	17,0
Combustibles sólidos	0,6	0,4	0,3	0,9
Combustibles líquidos	6,7	9,2	7,1	4,8
Gas	17,3	27,8	18,9	9,7
Electricidad	1,2	1,6	2,0	0,6
Energía solar	0,1	0,0	0,2	0,2
No sabe	0,9	1,0	1,2	0,7
<b><i>Instalaciones de calefacción individual</i></b>	<b>66,8</b>	51,2	67,5	77,3
Combustibles sólidos	0,1	0,2	0,0	0,1
Combustibles líquidos	0,8	0,4	2,4	0,5
Gas (solo)	50,9	36,6	53,3	59,7
Electricidad (solo)	16,6	14,6	14,8	18,5
Gas y electricidad	1,6	0,8	3,1	1,7
Energía solar	0,1	0,1	0,1	0,2

Fuente: *Tablas estadísticas*, B.11 (b) x K.9

(Porcentajes verticales)

Los tipos de energía utilizados varían también mucho según el año de construcción de la vivienda, y también aquí a veces la evolución es de sentido inverso en las instalaciones centrales y en las individuales, como puede verse en la tabla siguiente. El gas, por ejemplo, aunque es la energía más utilizada en las calefacciones en todas las épocas, experimenta un crecimiento mucho más fuerte en las instalaciones individuales que en las centrales. Y el uso de combustibles líquidos crece en términos relativos hasta los años 70 en las instalaciones centrales, sin que aparezca en proporción apreciable en las individuales hasta la década de los 80.

**TIPO DE ENERGÍA  
UTILIZADO EN LA CALEFACCIÓN**

***Tabla 2.38***

	Total viviendas	Antes de 1940	1940-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2017
<b><i>Instalaciones de calefacción central</i></b>	<b>26,9</b>	16,8	32,0	29,0	44,4	25,5	6,9	12,7
Combustibles sólidos	0,6	0,7	1,1	0,8	1,0	0,0	0,0	0,1
Combustibles líquidos	6,7	1,8	5,0	7,6	14,2	8,4	0,9	0,5
Gas	17,3	12,7	23,9	19,2	25,5	14,8	4,7	9,1
Electricidad	1,2	0,3	0,8	0,6	2,5	1,8	0,3	1,2
Energía solar	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5
No sabe	0,9	1,3	1,2	0,8	1,3	0,5	1,0	0,4
<b><i>Instalaciones de calefacción individual</i></b>	<b>66,8</b>	67,9	60,7	64,7	51,5	72,5	91,6	85,2
Combustibles sólidos	0,1	0,0	0,1	0,2	0,2	0,1	0,0	0,0
Combustibles líquidos	0,8	0,3	0,7	0,4	0,7	2,1	0,6	1,4
Gas (solo)	50,9	44,7	41,6	44,9	41,0	62,4	82,9	70,4
Electricidad (solo)	16,6	24,4	19,2	20,2	10,7	9,4	10,6	17,4
Gas y electricidad	1,6	2,0	1,1	1,0	1,2	1,6	2,5	4,9
Energía solar	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,9

Fuente: *Tablas estadísticas*, B.11 (b) A.2

(Porcentajes verticales)

**\* Hogares sin instalación de calefacción**

Como se ha dicho antes, hay en Madrid un 6,3 % de hogares que carecen de instalación fija de calefacción, a los que se preguntaba en la encuesta cómo calentaban su vivienda. De ellos, un 0,7 % -que representan alrededor de 8.000 hogares- dicen no disponer de ningún medio calefactor. La mayoría de los demás utilizan diversos aparatos eléctricos de calefacción: un 3,0 % del total, calientan la casa con radiadores eléctricos, otro 1,0 %, con estufas eléctricas y un 0,2 %, con calefactores eléctricos de aire. Casi todos los demás (1,5 %) utilizan estufas de gas butano. Unos pocos hogares siguen aún calentándose con braseros: representan solo un 0,1 %, pero aparecieron en la muestra ocho hogares que se encontraban en esa situación, localizados en siete distritos distintos, lo que indica que deben estar usando ese sistema primitivo de calefacción entre uno y dos millares de viviendas diseminadas por todo Madrid.

**(d) Aire acondicionado**

La mitad de los hogares madrileños (50,3 %) tienen aire acondicionado en la vivienda; su instalación es, en casi todos los casos, individual, ya que, como hemos visto anteriormente, solo un 2,8 % de las viviendas se encuentran en edificios con aire acondicionado central.

A pesar de que las instalaciones son individuales, la existencia de aire acondicionado en las viviendas está relacionada con la antigüedad del edificio, sobre todo en los casos de las edificaciones más antiguas y más modernas. También está relacionada con el régimen de tenencia. Pero un factor que incide tanto o más que el año de construcción es la renta mensual del hogar, como puede observarse en la siguiente tabla resumen:

**AIRE ACONDICIONADO EN LA VIVIENDA****Tabla 2.39**

	Tienen aire acondicionado %
<b><i>Año de construcción del edificio</i></b>	
Antes de 1940	34,5
1940-1959	47,6
1960-1969	46,8
1970-1979	52,0
1980-1989	55,4
1990-1999	58,5
2000-2017	67,0
<b><i>Zona de la ciudad</i></b>	
Centro	50,6
Periferia Norte-Oeste	52,1
Periferia Sur-Este	49,5
<b><i>Régimen de tenencia</i></b>	
En propiedad, heredada	50,2
En propiedad, comprada	56,7
Alquilada	39,8
Cedida gratis o en condiciones especiales	32,0
<b><i>Renta neta mensual del hogar</i></b>	
Menos de 500 €	43,3
500-999 €	35,5
1000-1499 €	42,5
1500-1999 €	52,6
2000-2499 €	59,6
2500-2999 €	60,8
3000-3999 €	68,8
4000 € o más	74,3

Fuente: *Tablas estadísticas*, B.10 (c) x A.2, K.9, C.2, D.21*(Porcentajes sobre el Total de cada categoría)*

Pese a la clara relación entre nivel económico del hogar y aire acondicionado, es de notar que una proporción relativamente alta de hogares cuya renta mensual es inferior a los mil euros tienen instalado en su vivienda aire acondicionado.

Las instalaciones de aire acondicionado se encuentran en torno al 50 % de las viviendas en casi todos los distritos, con los porcentajes mínimos en Centro (39 %), Puente de Vallecas (43 %) y Usera (45 %), y los porcentajes máximos, atípicamente, en distritos socioeconómicamente muy distintos: en Retiro (57 %) y Salamanca (55 %), por un lado, y en Villaverde (62 %) y Villa de Vallecas (59 %), por otro. En todo caso, las diferencias entre distritos no son tan grandes como en otras instalaciones y servicios. [*Tablas por distritos*, B.10 x K.7].



## **2.9. Instalaciones de comunicaciones en la vivienda**

*Entre las instalaciones de comunicaciones que tienen las viviendas se estudiaba la disponibilidad de línea de teléfono fijo, fibra óptica y conexión ADSL a Internet. La conexión del edificio a la red telefónica y de fibra óptica se ha analizado ya en la sección sobre las características de los edificios, pero no todos los hogares que se hallan en edificios en los que se ha instalado acometida de estas redes las han instalado en sus viviendas, que es lo que se considera en esta sección.*

El 89,4 % de las viviendas madrileñas tienen instalada una línea de teléfono fijo; un 46,7 % tienen en esta línea conexión ADSL a Internet, y un 62,1 % disponen de conexión a la red de fibra óptica. Sea a través del ADSL o de la red de fibra óptica, el 76,7 % de las viviendas disponen de una conexión de comunicaciones de banda ancha.

Con limitaciones, por sus diferencias de diseño, pueden compararse los resultados de esta encuesta con los datos de la *Encuesta sobre equipamiento y uso de tecnologías de información y comunicación en los hogares* del INE ('TIC-H'), correspondientes a 2017 en la Comunidad de Madrid. En este estudio la proporción de viviendas con teléfono fijo es del 88,1 % y la de viviendas con conexión de banda ancha, del 88,5 %. El diferente ámbito de las dos encuestas puede explicar en parte las diferencias. Por una parte, los datos de la Encuesta TIC-H se refieren a la Comunidad. Pero además la Encuesta TIC-H excluye de su ámbito los hogares en los que no hay ningún miembro entre 16 y 74 años, mientras esta encuesta incluye todos los hogares, y ya hemos visto que hay un porcentaje importante de hogares constituidos solo por personas de edad más avanzada (en concreto, hay un 13,8 % de hogares compuestos solo por personas mayores de 74 años); en ellos es más probable que haya teléfono fijo y mucho menos probable que haya conexión de banda ancha. Por último, el concepto de conexión de banda ancha es más amplio en la Encuesta TIC-H, mientras que en esta encuesta se pregunta solo por las conexiones ADSL y de fibra óptica.

La frecuencia de algunas de estas instalaciones de comunicaciones varía significativamente según la antigüedad del edificio, como muestra la siguiente tabla:

**CONEXIONES DE COMUNICACIONES  
EN LA VIVIENDA**

***Tabla 2.40***

	Total viviendas	<i>Año de construcción del edificio</i>						
		Antes de 1940	1940-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2017
Línea de teléfono fija	<b>89,4</b>	83,7	89,4	89,0	92,7	93,5	93,7	93,4
Conexión ADSL a Internet	<b>46,7</b>	45,2	48,7	43,4	45,6	54,4	52,2	49,8
Conexión de fibra óptica	<b>62,1</b>	55,8	63,0	53,6	58,9	64,5	72,3	83,5
• Conexión banda ancha (ADSL o fibra)	<b>76,7</b>	72,5	79,0	68,2	75,2	79,6	87,0	91,4

Fuente: *Tablas estadísticas*, B.10 (d) x A.2

*(Porcentajes verticales)*

Con indiferencia de la fecha de construcción –salvo en el caso de las viviendas más antiguas, construidas antes de 1940-, en torno a un 90 % de los hogares tienen instalación de teléfono fija. En cambio, las conexiones de fibra óptica van creciendo desde el 53,5 % de los hogares, en las viviendas construidas en los años sesenta, al 84,1 %, en las de construcción reciente. Por ello (más que por la conexión ADSL, que va asociada a las líneas de teléfono fijas), la disponibilidad de una conexión de banda ancha en el hogar varía entre el 68 %, en las viviendas de los años sesenta, hasta más del 90 % en las construidas en este siglo.

La conexión a redes de comunicaciones varía relativamente poco entre las grandes zonas de la ciudad, como puede observarse en la tabla siguiente:

**CONEXIONES DE COMUNICACIONES  
EN LA VIVIENDA**

***Tabla 2.41***

	<i>Zona de Madrid</i>			
	<b>Total viviendas</b>	<b>Zona Centro*</b>	<b>Periferia Norte-Oeste*</b>	<b>Periferia Sur-Este*</b>
Línea de teléfono fija	<b>89,4</b>	87,6	95,2	88,7
Conexión ADSL a Internet	<b>46,7</b>	43,6	50,4	47,4
Conexión de fibra óptica	<b>62,1</b>	66,0	67,9	57,3
• Conexión banda ancha (ADSL o fibra)	<b>76,7</b>	80,5	83,8	71,7

Fuente: *Tablas estadísticas*, B.10 (d) x K.7

*(Porcentajes verticales)*

Zona Centro = Distritos 1-7  
 Periferia Norte-Oeste = Distritos 8, 9, 16, 21  
 Periferia Sur-Este = Distritos 10-15, 17-20

Las diferencias relativamente pequeñas entre las viviendas de las distintas zonas se amplía entre distritos, en el caso de algunas conexiones de comunicaciones

La línea de teléfono fijo se encuentra al menos en el 80 % de las viviendas en todos los distritos, y en más de la mitad de ellos en el 90 % de las viviendas. También hay conexión de fibra óptica en más de la mitad de los distritos (salvo Latina: 46 %), aunque con mayores diferencias entre unos y otros: tienen fibra óptica el 81 % de las viviendas de Barajas y entre el 70 y 72 % de las viviendas de Arganzuela, Chamartín y Fuencarral-El Pardo, y menos del 60 %, además de Latina, en Carabanchel, Tetuán, Puente de Vallecas, Usera y Moratalaz.

La conexión ADSL a internet es el tipo de instalación de comunicaciones que más varía por distritos: la proporción de viviendas que la tienen va desde un mínimo del 22 % en Arganzuela hasta el máximo del 76 % en Retiro. [*Tablas por distritos*, B.10 x K.7].

La renta de las familias es el factor que más incidencia tiene sobre la disponibilidad de conexiones de comunicaciones en el hogar:

**CONEXIONES DE COMUNICACIONES  
EN LA VIVIENDA**

**Tabla 2.42**

	Total viviendas	<i>Renta mensual del hogar</i>							
		< 500 €	500- 999 €	1000- 1499 €	1500- 1999 €	2000- 2499 €	2500- 2999 €	3000- 3999 €	4000 € o más
Línea de teléfono fija	<b>89,4</b>	84,8	87,4	87,6	89,5	93,6	93,5	94,1	96,4
Conexión ADSL a Internet	<b>46,7</b>	45,6	34,6	44,1	48,6	54,2	54,8	52,9	54,6
Conexión de fibra óptica	<b>62,1</b>	56,6	34,7	54,5	64,8	77,6	77,2	81,1	87,5
• Conexión banda ancha (ADSL o fibra)	<b>76,7</b>	71,6	48,6	70,5	82,4	91,3	92,1	95,1	96,1

Fuente: *Tablas estadísticas*, B.10 (d) x D.21

(Porcentajes verticales)

El crecimiento de los porcentajes de hogares con conexiones de comunicaciones – especialmente de las de banda ancha- es fuerte entre los de rentas bajas y los de rentas medias (siempre con la excepción del atípico subconjunto de los hogares que declaran no tener recursos económicos o solo menos de 500 € mensuales), pero se estabiliza, con crecimientos mucho menores, a partir de la renta media. Por encima de los 2000 € de renta mensual, más del 90 % de los hogares tienen ya conexión de banda ancha, alrededor del 55 % con ADSL y por encima del 75 % con fibra óptica.

Aunque influyen en ello otros factores, es significativa también la diferencia, en cuanto a conexión de banda ancha, entre los hogares que tienen entre sus miembros menores y los que no los tienen. En el subconjunto de hogares en los que hay algún residente menor de 16 años, tienen conexión de banda ancha un 85 %; entre los que no tienen menores, solo un 75 %. [*Tablas estadísticas*, B.10 x D.4].

## **2.10. Adaptación de la vivienda para personas con discapacidad física**

*Además de la accesibilidad del edificio para personas con discapacidades, que se ha analizado anteriormente, se investigaba también si la vivienda presentaba algún problema para la movilidad de estas personas, con independencia de que alguna formara parte del hogar. Se preguntaba concretamente si había en el hogar “alguna persona con discapacidad física o algún anciano con dificultades de movilidad que requieran condiciones o instalaciones en la vivienda”.*

*Hay que advertir, sin embargo, que los problemas de adaptación del edificio y de la vivienda a las necesidades de residentes con discapacidades físicas son una cuestión técnica, con múltiples aspectos, que solo puede ser evaluada por especialistas. En esta encuesta solo puede recogerse la apreciación de dificultades por parte de los residentes entrevistados, es decir, la conciencia de estos sobre la existencia de problemas de este tipo. La evaluación de un especialista encontraría en los edificios y las viviendas, probablemente, más problemas que los registrados en la encuesta.*

Según la declaración de los entrevistados, en un 9,6 % de los hogares madrileños hay algún residente con problemas de movilidad, por sufrir una discapacidad física o por su edad avanzada.

Este porcentaje, obtenido en esta encuesta, es compatible con los resultados de la Encuesta de Salud del INE de 2017, en la que se encontraba, para el conjunto nacional, un 7,4 % de personas mayores de 15 años que carecen de movilidad o tienen mucha dificultad, y un 16,0 % si se incluían también las personas ‘con alguna dificultad’. La metodología de la encuesta del INE –más amplia en cuanto a la definición de discapacidades- debe clasificar en la categoría ‘con alguna dificultad’ de movilidad a una mayor proporción de personas que la que resulta de la pregunta de esta encuesta de vivienda sobre los problemas de movilidad ‘que requieren condiciones o instalaciones especiales en la vivienda’.

De estas viviendas en las que reside alguna persona con problemas de movilidad, 7,3 % están ya adaptadas o no requieren una adaptación especial (porque la estructura y características de la vivienda no presenta barreras u obstáculos). El 2,3 % restante de viviendas con residentes discapacitados requiere obras o instalaciones especiales de las que carecen para adaptarse a sus necesidades especiales.

La distribución de los hogares en este aspecto, según el año de construcción de la vivienda, la zona de la ciudad, el régimen de tenencia y la presencia en el hogar de personas de más de 65 años puede verse en la siguiente tabla-resumen:

<b><u>PROBLEMAS DE ADAPTACIÓN DE LA VIVIENDA PARA DISCAPACITADOS</u></b>		<b><i>Tabla 2.43</i></b>			
	<b>Nadie con discapacidad</b>	<b>Alguien con discapacidad</b>	<b>Vivienda sin problemas</b>	<b>Vivienda con problemas</b>	
<b><i>Año de construcción del edificio</i></b>					
Antes de 1940	91,4	8,6	5,6	3,0	
1940-1959	90,4	9,6	7,3	2,3	
1960-1969	88,4	11,6	8,1	3,5	
1970-1979	90,6	9,4	7,5	1,9	
1980-1989	89,5	10,5	8,9	1,6	
1990-1999	90,1	9,9	7,7	2,2	
2000-2017	93,0	7,0	5,1	1,9	
<b><i>Zona de la ciudad</i></b>					
Centro	91,4	8,6	6,7	1,9	
Periferia Norte-Oeste	92,1	7,9	6,2	1,6	
Periferia Sur-Este	89,2	10,8	7,9	2,9	
<b><i>Régimen de tenencia</i></b>					
En propiedad, heredada	89,4	10,6	8,0	2,6	
En propiedad, comprada	89,2	10,8	8,2	2,6	
Alquilada	96,0	4,0	2,8	1,2	
Cedida gratis o condiciones especiales	83,7	16,2	12,9	3,3	
<b><i>Presencia de mayores de 65 años</i></b>					
Algún residente mayor de 65 años	83,1	16,9	13,0	4,0	
Ningún residente mayor de 65 años	95,8	4,2	3,1	1,1	
Fuente: <i>Tablas estadísticas, B.12 x A.2, K.9, C.2, D.21</i>		<i>(Porcentajes horizontales)</i>			

La proporción de hogares que tienen entre sus miembros alguna persona con problemas de movilidad es más alta en el subconjunto de viviendas en regímenes especiales de tenencia y, en general, en las que tienen algún residente mayor de 65 años. Este último es el factor principal de diferenciación: hay personas con problemas en el 16,9 % de los hogares con personas mayores y solo en el 4,2 % de los que no tienen ningún residente mayor de 65 años.

## **2.11. Obras de rehabilitación o mejora en los edificios y las viviendas**

*Se preguntaba en el cuestionario por las transformaciones y obras de mejora que se hubieran realizado (o se fueran a hacer en el futuro inmediato) en la vivienda y en el edificio desde que los residentes se encontraban en su domicilio actual. La pregunta abarca, por tanto, todas las obras de transformación, rehabilitación y mejora de las viviendas en propiedad, pero solo las realizadas en las viviendas alquiladas durante el periodo de estancia en ellas de los hogares entrevistados, lo que, en algunos casos, puede excluir obras recientes<sup>8</sup>. Sin embargo, como puede verse en las secciones sobre régimen de tenencia y movilidad de los hogares, solo un 22,6 % de las viviendas madrileñas están ocupadas por hogares que las tienen en alquiler desde hace menos de diez años, por lo que puede decirse que en más de las tres cuartas partes de los casos las obras realizadas durante la última década estarán incluidas en los resultados siguientes.*

*Se preguntaba explícitamente por nueve tipos de obras en las viviendas y cinco tipos en los edificios, especialmente frecuentes; pero se interrogaba también sobre 'otras obras de mejora' que se hubieran realizado, además de las mencionadas explícitamente. Entre estas últimas es probable que, sea por olvido o por no considerarlas relevantes, se hayan omitido algunas obras realizadas.*

*También se preguntaba por el año (aproximado, si no se recordaba con exactitud) en que se habían realizado las obras, clasificándose estas en los análisis en tres grupos especiales: las obras que se habían realizado en los últimos diez años, las que se estaban en curso de realización y las que se iban a realizar en un momento inmediato.*

Según las declaraciones de los residentes actuales, en el 60,2 % de las viviendas (o en sus edificios) se han realizado obras de transformación, rehabilitación o mejora durante el tiempo en que han residido en ellas. Dentro del periodo de los últimos diez años, se han realizado obras en un 55,3 %, y en la actualidad están en curso obras en la vivienda o en el edificio en un 14,5 %. Además, hay un 1,8 % de hogares en cuyas viviendas o edificios se va a realizar, en un futuro inmediato, alguna obra de transformación, rehabilitación o mejora aún no iniciada.

Como la probabilidad de que se hayan realizado obras en la vivienda crece con el tiempo que se lleva residiendo en ella, conviene observar las respuestas sobre realización de obras de los distintos subconjuntos de hogares según su antigüedad

---

<sup>8</sup> Hay que notar, sin embargo, que algunos entrevistados han mencionado también obras que se habían realizado en la vivienda o en el edificio antes de ir ellos a residir allí

como residentes en esta vivienda. La distribución puede verse en la siguiente tabla:

<b><u>OBRAS EN LA VIVIENDA O EL EDIFICIO</u></b>		<b><u>Tabla 2.44</u></b>					
		<i>Antigüedad de la residencia</i>					
		Total viviendas	Menos de 10 años	10-19 años	20-29 años	30-39 años	40 años o más
Alguna obra realizada anteriormente en la vivienda o el edificio		<b>60,2</b>	38,3	60,0	70,9	76,9	72,4
• Alguna en los últimos diez años		<b>55,3</b>	31,8	55,8	66,9	73,4	67,8
• Alguna actualmente en curso		<b>14,5</b>	11,7	12,9	14,9	18,9	16,5
Alguna obra proyectada		<b>1,8</b>	1,1	2,4	2,1	2,1	2,0
Alguna obra realizada anteriormente en la vivienda		<b>36,1</b>	22,8	34,3	43,6	48,0	43,0
• Alguna en los últimos diez años		<b>33,0</b>	19,7	31,6	40,5	44,2	40,2
• Alguna actualmente en curso		<b>5,0</b>	4,3	5,0	5,2	7,0	4,6
Alguna obra proyectada		<b>0,5</b>	0,4	0,9	0,5	0,6	0,2
Alguna obra realizada anteriormente en el edificio		<b>48,8</b>	26,7	48,3	58,6	65,7	61,9
• Alguna en los últimos diez años		<b>43,2</b>	20,4	44,4	53,3	60,7	55,6
• Alguna actualmente en curso		<b>10,7</b>	8,5	9,1	11,0	12,8	13,3
Alguna obra proyectada		<b>1,4</b>	0,8	1,5	1,6	1,6	1,8

Fuente: *Tablas estadísticas, B.18 x C.3* (Porcentajes verticales)

En la columna del Total de la tabla anterior puede verse también, por separado, la realización de obras en la vivienda y en el edificio. Casi una cuarta parte de los hogares madrileños (24,7 %) han realizado obras tanto en la vivienda como en el edificio. En la vivienda han hecho alguna obra el 36,1 %, y en el edificio, una proporción mayor, casi la mitad de los hogares (48,8 %). Tanto en un caso como en otro, la mayoría de estos hogares han hecho obras en el periodo de los últimos diez años.

En la tabla siguiente puede verse la frecuencia de realización de obras, tanto en la vivienda como en el edificio, en las tres grandes zonas de la ciudad:



**OBRAS EN LA VIVIENDA O EL EDIFICIO****Tabla 2.45***Zona de Madrid*

	<b>Total viviendas</b>	<b>Zona Centro*</b>	<b>Periferia Norte-Oeste*</b>	<b>Periferia Sur-Este*</b>
Alguna obra realizada anteriormente en la vivienda o el edificio	<b>60,2</b>	56,4	63,2	61,8
• Alguna en los últimos diez años	<b>55,3</b>	51,3	59,3	56,7
• Alguna actualmente en curso	<b>14,5</b>	13,7	15,7	14,7
Alguna obra proyectada	<b>1,8</b>	1,4	2,7	1,8
Alguna obra realizada anteriormente en la vivienda	<b>36,1</b>	32,2	40,0	37,4
• Alguna en los últimos diez años	<b>33,0</b>	29,2	37,0	34,3
• Alguna actualmente en curso	<b>5,0</b>	4,6	6,1	4,9
Alguna obra proyectada	<b>0,5</b>	0,4	0,8	0,4
Alguna obra realizada anteriormente en el edificio	<b>48,8</b>	45,6	51,1	50,3
• Alguna en los últimos diez años	<b>43,2</b>	39,8	45,2	44,9
• Alguna actualmente en curso	<b>10,7</b>	10,5	11,2	10,7
Alguna obra proyectada	<b>1,4</b>	1,1	1,9	1,4

Fuente: *Tablas estadísticas, B.18 x K.7**(Porcentajes verticales)*

Zona Centro = Distritos 1-7

Periferia Norte-Oeste = Distritos 8, 9, 16, 21

Periferia Sur-Este = Distritos 10-15, 17-20

Es en la Periferia Norte-Oeste donde una mayor proporción de hogares han tenido obras tanto en la vivienda como en el edificio, y tanto en general como en los últimos diez años, e incluso en la actualidad o para realizarse en un inmediato futuro. En todos los casos es la Zona Centro donde los porcentajes de hogares con obras son más bajos.

**(a) Obras en la vivienda**

De las obras realizadas en las viviendas, las que con mayor frecuencia se han realizado –en más del 15 % de las viviendas madrileñas actualmente ocupadas– son el cambio en las instalaciones de los aseos (36,3 %), las renovaciones de las conducciones de agua (28,1 %) y de la instalación eléctrica (26,8 %), la mejora del aislamiento térmico (22,0 %) y del aislamiento acústico (16,7 %) y el cierre de terrazas (16,9 %).

En la siguiente tabla se presentan todos los tipos de obras que han sido realizadas en más del uno por ciento de las viviendas, distinguiendo las que se han hecho en los últimos diez años:

<b><u>OBRAS REALIZADAS EN LA VIVIENDA</u></b>		<b><u>Tabla 2.46</u></b>	
	<b>Anteriormente</b>	<b>En los últimos diez años</b>	
Cambiar las instalaciones de los aseos	36,3	18,0	
Cambiar las conducciones de agua	28,1	11,5	
Renovar la instalación eléctrica	26,8	9,8	
Mejorar el aislamiento térmico	22,0	10,2	
Cierre de terrazas	16,9	3,3	
Mejorar el aislamiento acústico	16,7	8,1	
Sanear humedades	9,4	7,0	
División o fusión de espacios	8,6	3,0	
Ampliación de espacios	8,1	2,3	
Obras en los suelos	4,9	2,7	
Pintura de la vivienda	4,2	3,4	
Reforma de la cocina	2,5	1,1	
Cambios de puertas	1,8	0,7	
Reforma general de la vivienda	1,0	0,5	

Fuente: *Tablas estadísticas*, B.19/19 A/19 B

(Porcentajes verticales sobre Total viviendas las dos columnas)

[Hay que advertir que solo se preguntaba explícitamente por los nueve tipos de obras que aparecen en la tabla en los primeros puestos. Las obras en los suelos, la pintura de la vivienda y las demás obras que se citan a continuación fueron mencionadas adicionalmente por los entrevistados, sin que se preguntase por ellas de modo explícito; ello

implica que las proporciones de hogares que han realizado este tipo de obras es probablemente mayor de lo que refleja la tabla, ya que una parte de los entrevistados no las habrán mencionado espontáneamente.

La distribución de obras realizadas varía mucho de unas zonas a otras de la ciudad, sobre todo en algunos tipos de obras, como el cierre de terrazas y las modificaciones en la superficie de la vivienda o en la distribución de espacios, como puede verse en la siguiente tabla:

<b><u>OBRAS REALIZADAS EN LA VIVIENDA</u></b>		<b><u>Tabla 2.47</u></b>		
		<i>Zona de Madrid</i>		
	<b>Total viviendas</b>	<b>Zona Centro*</b>	<b>Periferia Norte-Oeste*</b>	<b>Periferia Sur-Este*</b>
Cambiar las instalaciones de los aseos	<b>36,3</b>	31,5	37,8	39,1
Cambiar las conducciones de agua	<b>28,1</b>	25,0	28,6	30,1
Renovar la instalación eléctrica	<b>26,8</b>	25,2	28,3	27,3
Mejorar el aislamiento térmico	<b>22,0</b>	19,6	25,6	22,4
Cierre de terrazas	<b>16,9</b>	8,4	23,5	20,5
Mejorar el aislamiento acústico	<b>16,7</b>	15,8	19,3	16,4
Sanear humedades	<b>9,4</b>	8,3	11,0	9,6
División o fusión de espacios	<b>8,6</b>	9,6	11,5	6,9
Ampliación de espacios	<b>8,1</b>	7,4	10,9	7,5
Obras en los suelos	<b>4,9</b>	3,5	5,4	5,7
Pintura de la vivienda	<b>4,2</b>	3,3	3,9	4,9
Reforma de la cocina	<b>2,5</b>	1,9	4,3	2,3
Cambios de puertas	<b>1,8</b>	1,0	1,7	2,3
Reforma general de la vivienda	<b>1,0</b>	1,1	1,4	0,8

Fuente: *Tablas estadísticas*, B.19 x K.7 (Porcentajes verticales)

Zona Centro = Distritos 1-7  
 Periferia Norte-Oeste = Distritos 8, 9, 16, 21  
 Periferia Sur-Este = Distritos 10-15, 17-20

El cierre de terrazas se ha realizado en casi una cuarta parte de las viviendas de la Periferia Norte-Oeste y en un 20 % de las de la Periferia Sur-Este, pero en menos del 10 % de las viviendas de la Zona Centro. Como puede verse en el volumen de *Tablas por distritos* (B.19), se han cerrado las terrazas en el 29 % de las viviendas de San Blas-Canillejas, en el 28 % de Hortaleza y de Moratalaz, y en el 25 % de Fuencarral-El Pardo; en cambio, solo en alrededor del 2 % de las viviendas del distrito Centro.

Divisiones o fusiones de espacios se han hecho en mayor proporción en las viviendas de la Periferia Norte-Oeste, pero es en el distrito de Chamberí (16 %), de la Zona Centro, donde mayor es el porcentaje de viviendas con ese tipo de obras.

Ciudad Lineal y Moratalaz, en la Periferia Sur-Este, son los distritos donde más obras se han hecho de renovación de las instalaciones e infraestructuras (aseos, conducciones de agua, red eléctrica), seguidos por Chamberí y Salamanca, en la Zona Centro.

También Moratalaz es el distrito donde mayor porcentaje de viviendas han realizado obras de mejora de su aislamiento térmico y acústico.

Por último, puede verse la distribución de obras realizadas en la vivienda según el año en que fuera construida (o rehabilitada íntegramente).

**OBRAS REALIZADAS EN LA VIVIENDA****Tabla 2.48**

	Total viviendas	Año de construcción del edificio						
		Antes de 1940	1940-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2017
Cambiar instalaciones de aseos	<b>36,3</b>	31,0	43,0	47,3	45,5	37,6	26,0	11,0
Cambiar conducciones de agua	<b>28,1</b>	24,5	37,9	39,5	39,8	24,9	6,9	1,9
Renovar la instalación eléctrica	<b>26,8</b>	29,2	38,2	38,7	34,9	19,7	5,2	2,6
Mejorar el aislamiento térmico	<b>22,0</b>	18,7	26,2	26,7	28,6	25,6	14,7	8,1
Cierre de terrazas	<b>16,9</b>	2,5	9,6	22,4	26,7	25,9	10,9	8,9
Mejorar el aislamiento acústico	<b>16,7</b>	15,2	20,0	20,7	20,7	19,5	11,6	6,0
Sanear humedades	<b>9,4</b>	11,1	11,6	12,2	9,1	5,7	10,0	4,1
División o fusión de espacios	<b>8,6</b>	10,6	11,8	11,5	10,3	5,9	5,4	2,7
Ampliación de espacios	<b>8,1</b>	7,1	10,6	11,7	10,4	6,5	3,4	1,5
Obras en los suelos	<b>4,9</b>	4,0	5,1	4,8	5,9	5,8	6,9	3,2
Pintura de la vivienda	<b>4,2</b>	4,7	3,7	4,5	3,4	4,7	7,9	3,3
Reforma de la cocina	<b>2,5</b>	2,3	2,7	3,0	3,1	3,2	2,2	0,3
Cambios de puertas	<b>1,8</b>	0,7	2,3	1,6	2,0	2,4	3,1	0,7
Reforma general de la vivienda	<b>1,0</b>	0,2	2,0	1,7	0,5	0,9	0,7	0,1

Fuente: *Tablas estadísticas*, B.19 x A.2

(Porcentajes verticales)

En cuanto a las obras actualmente en curso en las viviendas (incluidas entre las realizadas durante los últimos diez años), hay un 5,0 % de los hogares que las están realizando. Un 34 % de ellos están saneando humedades; un 29 %, cambiando las instalaciones de los aseos; un 17 %, renovando las conducciones de agua, y un 14 %, renovando la instalación eléctrica.

Puede agregarse, respecto a las obras en las viviendas, las que aún no se han iniciado pero van a acometerse de modo inmediato. Con alguna obra en esta situación encontramos únicamente un 0,5 % de los hogares, siendo la más frecuente, en más del 40 % de los casos, el cambio de las instalaciones de los aseos. También se mencionan con frecuencia la mejora del aislamiento térmico y la renovación de las conducciones de agua). [*Tablas estadísticas*, B.20]

## **(b) Obras en el edificio**

De las cinco obras de mejora de los edificios por las que se preguntaba explícitamente en la encuesta, la que con más frecuencia se ha hecho es el arreglo y/o pintura de la fachada (29,5 %), seguida del arreglo del tejado (27,3 %). Han sido también muy frecuentes el arreglo de las escaleras (22,2 %) y la instalación o renovación de ascensores (18 %).

En la tabla siguiente pueden verse todos los tipos de obras que se han mencionado en más del uno por ciento de las entrevistas, en todo el ámbito temporal de referencia (el periodo de residencia de los hogares entrevistados) y durante los últimos diez años:

<b><u>OBRAS REALIZADAS EN EL EDIFICIO</u></b>	<b><u>Tabla 2.49</u></b>	
	<b>Anteriormente</b>	<b>En los últimos diez años</b>
Arreglar o pintar la fachada	<b>29,5</b>	21,8
Arreglar el tejado	<b>27,3</b>	20,1
Arreglar la escalera	<b>22,2</b>	16,8
Instalar o cambiar ascensores	<b>18,0</b>	11,6
Instalar la acometida de gas ciudad	<b>4,7</b>	1,0
Cambio / reparación de la red de saneamiento	<b>2,5</b>	2,1
Reforma del portal	<b>2,3</b>	1,7
Cambio / reparación de las conducciones de agua	<b>1,9</b>	1,7
Adaptación a discapacitados	<b>1,7</b>	1,3
Cambio / reparación general de la red eléctrica	<b>1,3</b>	1,1
Reforma del patio	<b>1,1</b>	0,9
Sanear humedades	<b>1,0</b>	0,8

Fuente: *Tablas estadísticas, B.19/19 A (2)*

*(Porcentajes verticales sobre Total viviendas las dos columnas)*

[Como en el caso de las viviendas, hay que advertir que solo se preguntaba explícitamente por los cinco tipos de obras en el edificio que ocupan los primeros lugares en la tabla anterior. Las demás obras incluidas en la tabla son respuestas espontáneas de los entrevistados, a los que se preguntaba, después de mencionar una a una las anteriores, si se había realizado alguna otra obra. Esto supone que la frecuencia con que se ha realizado este tipo de obras será, en mayor o menor grado, superior en la realidad]

La distribución de las obras en los edificios en las distintas zonas de la ciudad es la siguiente:

<b><u>OBRAS REALIZADAS EN EL EDIFICIO</u></b>		<b><u>Tabla 2.50</u></b>		
		<i>Zona de Madrid</i>		
	<b>Total viviendas</b>	<b>Zona Centro*</b>	<b>Periferia Norte-Oeste*</b>	<b>Periferia Sur-Este*</b>
Arreglar o pintar la fachada	<b>29,5</b>	32,0	29,9	27,6
Arreglar el tejado	<b>27,3</b>	23,1	26,8	30,4
Arreglar la escalera	<b>22,2</b>	21,5	20,9	23,1
Instalar o cambiar ascensores	<b>18,0</b>	18,6	22,2	16,1
Instalar la acometida de gas ciudad	<b>4,7</b>	4,7	5,6	4,4
Cambio / reparación de la red de saneamiento	<b>2,5</b>	2,7	2,7	2,3
Reforma del portal	<b>2,3</b>	1,6	2,0	2,8
Cambio / reparación de las conducciones de agua	<b>1,9</b>	1,9	2,8	1,6
Adaptación a discapacitados	<b>1,7</b>	1,6	2,3	1,5
Cambio / reparación general de la red eléctrica	<b>1,3</b>	1,0	1,9	1,3
Reforma del patio	<b>1,1</b>	1,3	0,2	1,3
Sanear humedades	<b>1,0</b>	0,9	1,1	1,0

Fuente: *Tablas estadísticas*, B.19 (2) x K.7 (2) (Porcentajes verticales)

Zona Centro = Distritos 1-7  
 Periferia Norte-Oeste = Distritos 8, 9, 16, 21  
 Periferia Sur-Este = Distritos 10-15, 17-20

Los dos tipos principales de obras se han realizado en proporciones distintas en las zonas: los arreglos de la fachada del edificio, en mayor porcentaje en las viviendas de la Zona Centro (32,0 %) y en menor, en la Periferia Sur-Este (27,6 %), y el arreglo del tejado, a la inversa, en mayor porcentaje de viviendas de esta zona (30,4 %) y en menor de aquella (23,1 %).

Otra diferencia significativa es la instalación o renovación de ascensores, que se ha hecho en los edificios del 22,2 % de los hogares de la Periferia Norte-Oeste, y solo en el 22,2 % de los de la Periferia Sur-Este.

Son mucho más acusadas las diferencias entre los distritos, tanto dentro de las zonas como entre distintas zonas.

Así, en cuanto al arreglo de la fachada del edificio, se ha hecho en el 49 % de las viviendas de Salamanca, en el 46 % en Chamberí y el 41 % en Ciudad Lineal, y solo en el 18 % de las viviendas de Villa de Vallecas, y en el 19 % de las del distrito de Usera.

El arreglo del tejado se ha hecho en el 39 % de los casos en Moratalaz, en el 37 % en Ciudad Lineal, y en 34 % en Latina, y solo en los edificios de un 9 % de las viviendas del distrito de Arganzuela. Han arreglado la escalera del edificio el 34 % de las viviendas de Moratalaz y el 31 % de las del distrito de Salamanca, y solo el 15 % en el distrito de Retiro. Y han instalado o renovado ascensores en el edificio el 29 % de las viviendas de Chamberí y el 26 % de Salamanca y Moratalaz, pero solo el 6 % en Villa de Vallecas y el 9 % en Arganzuela y en Vicálvaro.

Las obras que se han realizado en el edificio según el año en que fue construido pueden verse en la siguiente tabla:



**OBRAS REALIZADAS EN LA VIVIENDA****Tabla 2.51**

	Total viviendas	Año de construcción del edificio						
		Antes de 1940	1940-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2017
Arreglar o pintar la fachada	<b>29,5</b>	39,1	43,2	38,0	34,5	20,7	14,6	6,3
Arreglar el tejado	<b>27,3</b>	30,9	32,8	34,9	33,9	26,4	17,7	6,1
Arreglar la escalera	<b>22,2</b>	28,5	23,8	27,6	25,0	20,8	18,7	7,9
Instalar o cambiar ascensores	<b>18,0</b>	20,3	20,7	21,7	23,3	25,2	6,3	2,4
Instalar la acometida de gas ciudad	<b>4,7</b>	5,9	6,3	7,2	6,3	2,6	0,9	0,5
Red de saneamiento	<b>2,5</b>	4,6	3,3	3,2	3,1	1,1	0,7	0,7
Reforma del portal	<b>2,3</b>	1,6	2,5	2,3	2,5	3,3	2,3	1,9
Conducciones de agua	<b>1,9</b>	1,9	1,8	1,9	3,2	1,6	2,0	0,5
Adaptación a discapacitados	<b>1,7</b>	0,8	1,7	1,5	3,3	2,6	0,8	0,2
Red eléctrica	<b>1,3</b>	1,4	1,5	1,9	2,5	0,2	0,5	0,0
Reforma del patio	<b>1,1</b>	1,7	2,4	0,8	1,2	0,9	0,7	0,8
Sanear humedades	<b>1,0</b>	1,2	1,1	0,5	0,9	0,7	1,8	1,8

Fuente: *Tablas estadísticas*, B.19 (2) x K.7

(Porcentajes verticales)

Como hemos visto en el apartado anterior, un 10,7 % de los hogares tienen en curso actualmente obras en el edificio, principalmente el arreglo del tejado (en el 27,5 % de estos casos), el arreglo o pintura de la fachada (29,5 %), el arreglo de la escalera (22,2 %) y la instalación o renovación de ascensores (18,0 %). Hay también un 1,7 % de viviendas en cuyo edificio se están eliminando actualmente las barreras arquitectónicas que había para el acceso de personas discapacitadas.

También hay un 1,4 % de hogares en cuyos edificios se van a iniciar obras de mejora que aún no han comenzado. De estas obras, más de un 40 % son de arreglo o pintura de la fachada, y más de un 25 %, de instalación o renovación de ascensores; también en torno al 20 % de esas obras proyectadas son de arreglo de escaleras y de arreglo del tejado. [*Tablas estadísticas*, B.20]

## 2.12. Aspectos positivos y negativos del barrio

*En una batería de preguntas se investigaban en la encuesta las opiniones de los residentes sobre los aspectos positivos y negativos del barrio en el que se encontraba su vivienda, y, en particular, los problemas que encontraban en él, pidiéndoles luego, en una escala semántica, una valoración general de su satisfacción con el barrio.*

### (a) Aspectos positivos del barrio

Los entrevistados dieron, por término medio, 1,5 respuestas a la pregunta sobre los aspectos positivos del barrio; un 2,2 % dijeron que no encontraban nada especialmente positivo en su barrio o que no les gustaba.

Entre las respuestas sobre aspectos positivos, la principal, que se encuentra en el 49,1 % de los casos, fue genérica: *‘es un buen barrio, en general’*, *‘es un barrio sin problemas’*, *‘es un barrio agradable’*, etc., sin que se precisara más. Fuera de este tipo de respuestas, positivas pero poco significativas, la más frecuente (26,7 %) se refirió a la tranquilidad, en general y con referencia en particular a los ruidos. En segundo lugar (19,9 %), se mencionó otro aspecto relacionado con el anterior: la abundancia de zonas verdes en el entorno, jardines, parques cerca de la vivienda, etc. Y en tercer lugar (14,4 %), se citaron las buenas comunicaciones (*‘está bien comunicado’*, *‘hay metro cerca’*, *‘buenos servicios de transportes’*, etc.).

En la siguiente tabla pueden verse las respuestas que se dieron con alguna frecuencia (en más del 1 % de las entrevistas), en el conjunto de Madrid y en las tres grandes zonas de la ciudad:

**ASPECTOS POSITIVOS DEL BARRIO****Tabla 2.52**

	Total viviendas	<i>Zona de Madrid</i>		
		Zona Centro*	Periferia Norte-Oeste*	Periferia Sur-Este*
En general es un buen barrio, sin problemas, agradable	<b>49,1</b>	59,2	46,5	43,2
Es muy tranquilo, pocos ruidos	<b>26,7</b>	21,5	39,3	26,0
Mucha zona verde, jardines, parque cerca	<b>19,9</b>	10,0	33,4	21,8
Está bien comunicado (metro, autobuses, tren)	<b>14,4</b>	13,2	9,9	16,7
Es un barrio seguro, sin problemas de delincuencia (con comisaría, cámaras, vigilancia...)	<b>9,6</b>	10,7	17,1	6,3
Está bien para los niños, hay zonas para niños	<b>5,8</b>	3,3	14,9	4,3
Tiene buenas tiendas, buen equipamiento comercial	<b>4,6</b>	6,2	2,1	4,5
Se aparca con facilidad	<b>3,7</b>	1,8	6,8	3,9
Tiene muchos servicios (en general)	<b>3,6</b>	4,3	1,5	3,9
Es céntrico, está cerca del centro	<b>3,4</b>	6,3	1,8	2,0
Vecindario agradable, buenos vecinos, buen ambiente, buena convivencia	<b>2,6</b>	2,4	1,4	3,0
La ubicación (sin especificar)	<b>1,6</b>	2,2	0,9	1,4
Aceras, calles y plazas amplias	<b>1,4</b>	0,5	1,2	2,0
Tiene mucha oferta cultural, de ocio	<b>1,1</b>	1,8	0,5	0,7

Fuente: *Tablas estadísticas, C.43 x K.7**(Porcentajes verticales)*

Aunque los aspectos positivos principales se repiten en los distritos en parecido orden, las proporciones en que se mencionan son muy diferentes. Estas proporciones no tienen, a veces, una relación directa con las características y condiciones del distrito, ni resultan a menudo de una comparación con otros distritos, sino que parecen depender también de factores más subjetivos. Puede verse, por ejemplo, en la tabla siguiente, en el caso de las comunicaciones o en el de las zonas verdes. En esta tabla se citan los distritos en los que es más alto el porcentaje de quienes mencionan espontáneamente cada aspecto positivo:

## ASPECTOS POSITIVOS DEL BARRIO

Tabla 2.53

	<i>Distritos</i>
En general es un buen barrio, sin problemas, agradable	Arganzuela (80%), Tetuán (63%), Centro (61%), Retiro (56%)
Es muy tranquilo, pocos ruidos	Hortaleza (53%), Barajas (44%), Chamartín (37%), Latina (37%)
Mucha zona verde, jardines, parque cerca	Hortaleza (37%), Latina (37%), Moratalaz (37%), Moncloa-Aravaca (34%)
Está bien comunicado (metro, autobuses, tren)	Villaverde (21%), Chamberí (18%), San Blas-Canillejas (18%), Villa de Vallecas (18%)
Es un barrio seguro, sin problemas de delincuencia (con comisaría, cámaras, vigilancia...)	Fuencarral-El Pardo (20%), Barajas (19%), Hortaleza (19%), Chamartín (17%)
Está bien para los niños, hay zonas para niños	Hortaleza (26%), Fuencarral-El Pardo (15%), Latina (9%), Chamartín (9%)
Tiene buenas tiendas, buen equipamiento comercial	Chamberí (11%), Chamartín (9%)
Se aparca con facilidad	Hortaleza (14%)
Tiene muchos servicios (en general)	Salamanca (9%), Moratalaz (9%), Ciudad Lineal (9%)
Es céntrico, está cerca del centro	Centro (13%), Chamberí (9%)
Vecindario agradable, buenos vecinos, buen ambiente, buena convivencia	Chamberí (6%), Barajas (5%)

Fuente: *Tablas estadísticas, C.43 x K.8*

## **(b) Aspectos negativos del barrio**

*Sobre los aspectos negativos del barrio se formulaba primero una pregunta abierta, en la que se pedía a los entrevistados que mencionaran todos los aspectos negativos que encontraban en su barrio, y luego una pregunta cerrada, en la que se citaban doce problemas concretos para que dijera, de cada uno de ellos, si encontraba o no ese problema en su barrio.*

Un 34,9 % de los hogares no ven aspectos especialmente negativos en su barrio. En el distrito de Latina esa es la respuesta del 50 % de los entrevistados, y también en torno al 40 % en Barajas, Arganzuela, Moratalaz y Vicálvaro.

Los entrevistados que citaron algún aspecto negativo en el barrio mencionaron, por término medio, 1,8 problemas distintos.

De los aspectos negativos que se citan espontáneamente, el mencionado con mayor frecuencia (28,5 %) es la suciedad de las calles y espacios públicos, seguido de los excrementos de perros (20,5 %), que es una variedad más

específica de la misma respuesta. En tercer lugar, se menciona la dificultad de aparcamiento y el aparcamiento en doble fila (16,6 %). Y a continuación, en proporciones parecidas, en torno al 10 %, las deficiencias en el servicio de recogida de basuras, la inseguridad (delincuencia, drogas, etc.) y la falta de zonas verdes.

En la tabla siguiente se presentan, en orden de frecuencia, todos los aspectos negativos del barrio que se han mencionado espontáneamente, en el conjunto de Madrid y en las tres grandes zonas:

<b>ASPECTOS NEGATIVOS DEL BARRIO</b>	<b>Tabla 2.54</b>			
	<b>Total viviendas</b>	<b>Zona de Madrid</b>		
		<b>Zona Centro</b>	<b>Periferia Norte-Oeste</b>	<b>Periferia Sur-Este</b>
Las calles y los espacios públicos están sucios	<b>28,5</b>	31,6	23,4	28,2
Hay muchos excrementos de perros	<b>20,5</b>	22,1	22,7	18,8
Faltan plazas de aparcamiento, se aparca en doble fila	<b>16,6</b>	21,6	19,3	12,3
Mal servicio de recogida de basuras (acumulación, mala recogida, falta de cubos, punto limpio lejos...)	<b>10,4</b>	12,6	8,5	9,6
Faltan zonas verdes, descuidadas o en mal estado, faltan árboles	<b>10,3</b>	12,7	10,2	8,8
Es inseguro, hay delincuencia en el barrio, drogas	<b>10,1</b>	7,8	7,4	12,7
Hay vandalismo, gamberros	<b>9,2</b>	7,3	7,1	11,2
Hay mucha contaminación atmosférica, malos olores	<b>8,5</b>	15,2	6,9	4,5
Aceras y calzadas en mal estado, estrechas	<b>7,8</b>	6,5	8,1	8,7
Se circula mal, hay muchos atascos	<b>6,5</b>	10,8	8,5	2,9
No hay (suficientes / buenos) comercios	<b>6,4</b>	4,7	11,8	5,7
Referencias negativas a los inmigrantes	<b>5,8</b>	4,0	6,0	7,0
Se hace botellón	<b>5,1</b>	5,9	6,6	4,0
Hay mucho ruido (por circulación, clubes, terrazas, ...)	<b>4,8</b>	7,8	2,4	3,6
Está mal comunicado, mal servicio de autobuses	<b>4,5</b>	1,4	9,1	5,1
Hay ratas, cucarachas	<b>3,3</b>	3,3	5,1	2,6
No tiene metro cerca	<b>3,1</b>	1,8	7,0	2,7
No hay (suficientes / buenos) colegios	<b>2,2</b>	1,5	3,7	2,1
Referencias negativas a los gitanos	<b>1,0</b>	0,1	0,3	1,8
Barreras arquitectónicas	<b>1,0</b>	0,8	1,4	1,0
Mala iluminación en las calles	<b>1,0</b>	0,9	1,0	1,1

Fuente: *Tablas estadísticas*, C.44 x K.7 (Porcentajes verticales)

Los distritos en los que las menciones de estos aspectos negativos del barrio alcanzan porcentajes más altos pueden verse en la siguiente tabla:

<b><u>ASPECTOS NEGATIVOS DEL BARRIO</u></b>	<b><u>Tabla 2.55</u></b>
	<i>Distritos</i>
Las calles y los espacios públicos están sucios	Ciudad Lineal (37%), Villaverde (36%), Salamanca (35%), Carabanchel (34%)
Hay muchos excrementos de perros	Villaverde (39%), Hortaleza (32%), Arganzuela (26%)
Faltan plazas de aparcamiento, se aparca en doble fila	Chamberí (31%), Centro (27%), Hortaleza (27%),
Mal servicio de recogida de basuras (acumulación, mala recogida, falta de cubos, punto limpio lejos...)	Chamberí (20%), Puente de Vallecas (20%), Villaverde (18%),
Faltan zonas verdes, descuidadas o en mal estado, faltan árboles	Centro (22%), Chamberí (22%), Hortaleza (16%), Villaverde (15%),
Es inseguro, hay delincuencia en el barrio, drogas	Villaverde (25%), Puente de Vallecas (21%), Tetuán (18%), Usera (16%)
Hay vandalismo, gamberros	Villaverde (24%), Puente de Vallecas (18%), Usera (16%)
Hay mucha contaminación atmosférica, malos olores, incineradora	Centro (21%), Arganzuela (18%), Chamberí (16%), Retiro (16 %)
Aceras y calzadas en mal estado, estrechas	Ciudad Lineal (13%), Salamanca (11%), Latina (11%), Moratalaz (10%)
Se circula mal, hay muchos atascos	Chamberí (20%), Centro (147%), Chamartín (11%), Hortaleza (10%),
No hay (suficientes / buenos) comercios	Villaverde (18%), Hortaleza (13%), Moncloa-Aravaca (13%), Fuencarral-El Pardo (11%),
Referencias negativas a los inmigrantes	Usera (17%), Villaverde (15%), Hortaleza (13%)
Se hace botellón	Moncloa-Aravaca (11%), Hortaleza (10%), Centro (8%), Chamberí (8%)
Hay mucho ruido (por la circulación, clubes, terrazas, ...)	Centro (17%), Chamberí (12%), Retiro (8%)
Está mal comunicado, mal servicio de autobuses	Villa de Vallecas (11%), Moncloa-Aravaca (11%),
Hay ratas, cucarachas	Villaverde (10%), Retiro (9%), Hortaleza (8%)
No tiene metro cerca	Moncloa-Aravaca (11%), Fuencarral-El Pardo (7%),

Fuente: *Tablas estadísticas*, C.45 x K.8

Después de recoger las respuestas espontáneas sobre los aspectos negativos que se encontraba en el barrio, se formulaba en la encuesta una batería de preguntas en las que mencionaban, uno a uno, doce problemas concretos que pueden tener los barrios, preguntado a los entrevistados si encontraban o no cada problema en su barrio. Las respuestas, en el conjunto de la ciudad y en sus tres grandes zonas, puede verse en la siguiente tabla:

**PROBLEMAS QUE ENCUENTRAN EN EL BARRIO****Tabla 2.56**

	Total viviendas	<i>Zona de Madrid</i>		
		Zona Centro	Periferia Norte-Oeste	Periferia Sur-Este
Hay muchos excrementos de perros	<b>59,0</b>	51,1	54,2	66,1
Faltan plazas de aparcamiento	<b>57,0</b>	54,3	53,8	60,0
Las calles y los espacios públicos están sucios	<b>54,9</b>	54,7	45,3	58,5
Hay mucha contaminación atmosférica	<b>33,1</b>	46,3	20,1	28,7
Hay vandalismo, gamberros	<b>27,4</b>	19,3	20,7	35,3
Se circula mal, hay muchos atascos	<b>26,7</b>	33,7	23,7	23,0
Es inseguro, hay delincuencia en el barrio	<b>19,7</b>	12,5	15,3	26,1
Es insalubre, por basuras o aguas residuales	<b>18,6</b>	18,0	13,4	20,9
Faltan centros de salud	<b>14,5</b>	11,0	17,7	15,8
Faltan colegios públicos	<b>12,9</b>	11,2	14,4	13,6
Hay ratas	<b>11,6</b>	7,1	13,9	13,8
Está mal comunicado	<b>9,3</b>	3,6	12,9	11,9

Fuente: *Tablas estadísticas, C.45 x K.7**(Porcentajes verticales)*

Más del 50 % de los hogares encuentran en sus barrios los dos problemas de limpieza por los que se preguntaba y el problema de la falta de aparcamiento. En cuarto lugar, un tercio de los hogares reconocen la existencia de un problema de contaminación atmosférica en el barrio, y algo más de la cuarta parte, el vandalismo y el gamberrismo y la mala circulación. Salvo los problemas relacionados con la circulación y el aparcamiento, y la contaminación, todos los problemas por los que se pregunta se encuentran más en las Periferias que en la Zona Centro, y especialmente en la Periferia Sur-Este. Entre las dos Periferias, la Norte-Oeste solo tiene en mayor grado que la Sur-Este problemas de dotación de equipamientos públicos (colegios y centros de salud) y de comunicación.

Como todos los problemas por los que se preguntaba explícitamente habían sido citados ya por los entrevistados, en mayor o menor proporción, en sus respuestas espontáneas, es posible comparar los resultados de las dos preguntas, lo que puede indicarnos la mayor o menor presencia y relevancia que tienen los problemas en la conciencia de los vecinos. En la siguiente tabla se hace esa comparación:

**PROBLEMAS QUE ENCUENTRAN EN EL BARRIO*****Tabla 2.57***

	Total	Respuesta espontánea	Índice de relevancia en la conciencia
Hay muchos excrementos de perros	59,0	20,5	0,35
Faltan plazas de aparcamiento	57,0	16,6	0,29
Las calles y los espacios públicos están sucios	54,9	28,5	0,52
Hay mucha contaminación atmosférica	33,1	8,5	0,26
Hay vandalismo, gamberros	27,4	9,2	0,34
Se circula mal, hay muchos atascos	26,7	6,5	0,24
Es inseguro, hay delincuencia en el barrio	19,7	10,1	0,51
Es insalubre, por basuras o aguas residuales	18,6	(10,3)	0,55
Faltan centros de salud	14,5	0,7	0,05
Faltan colegios públicos	12,9	(2,2)	0,17
Hay ratas	11,6	3,3	0,28
Está mal comunicado	9,3	4,5	0,48

Fuente: *Tablas estadísticas, C.45 x C.44**(Porcentajes verticales)*

Los índices de la tercera columna en la tabla anterior corresponden a la proporción de entrevistados que han mencionado espontáneamente el problema cuando se le preguntaba por los aspectos negativos del barrio sobre la base de los que reconocen la existencia de dicho problema cuando se pregunta por él explícitamente.

Como puede verse tanto los problemas de suciedad y basuras en las calles como los de inseguridad y las malas comunicaciones están entre los que más presentes están en la conciencia de los vecinos. En cambio, la mala circulación y las dificultades de aparcamiento obtienen índices más bajos, en parte quizás por pensarse en ellos como problemas generales de la ciudad y no específicos del barrio. También están muy poco presentes las insuficiencias de centros de salud y de colegios público, en parte quizás porque, aunque se reconozca su existencia, no son sentidos como problemas propios por una parte de la población.



### **(c) Grado de satisfacción de los hogares con el barrio**

*Por último, se pedía a los residentes una valoración general de su satisfacción con el barrio, con una escala semántica de cuatro posiciones muy satisfecho, más bien satisfecho, más bien insatisfecho y muy insatisfecho. No se mencionaba como alternativa posible la respuesta 'ni satisfecho, ni insatisfecho', pero se admitía si la daba espontáneamente el entrevistado. También se admitía la abstención en el juicio, cuando el entrevistado hacía poco tiempo que vivía allí y no tenía aún experiencia suficiente para responder.*

*En esta escala se hace un juicio global respecto a la satisfacción con el barrio; las dos primeras posiciones pueden interpretarse como un balance positivo, en el que predomina la satisfacción, y las dos últimas, como un balance negativo, en el que predomina la insatisfacción. Pero es importante la diferencia entre las dos posiciones positivas, y también entre las dos negativas. Entre 'muy satisfecho' y 'más bien satisfecho' hay una diferencia cualitativa. La primera respuesta supone una satisfacción global sin restricciones importantes (aunque no excluye que se encuentren aspectos negativos en el barrio, estos son poco relevantes para el balance global). La segunda respuesta supone que, aunque el balance es globalmente positivo, hay aspectos negativos importantes que producen insatisfacción; podría decirse que están 'más satisfechos que insatisfechos'. Y lo mismo puede decirse, a la inversa, respecto a la diferencia entre las dos respuestas negativas.*

El balance de satisfacción con el barrio es, en el conjunto de Madrid, claramente positivo: el 87,8 % de los hogares se declaran satisfechos. Pero la mayoría de ellos (56,3 %) encuentran en su barrio aspectos negativos que pesan de modo importante en su juicio, de modo que se declaran 'más bien satisfechos' y no 'muy satisfechos'. La proporción de hogares que están claramente insatisfechos con el barrio en el que viven son el 7,7 % del total, entre ellos un 2,0 % que se sienten 'muy insatisfechos'.

En la siguiente tabla puede verse la distribución de los juicios de satisfacción en las tres grandes zonas de la ciudad, entre las que hay diferencias muy significativas:

**SATISFACCIÓN CON EL BARRIO****Tabla 2.58**

	Total hogares	<i>Zona de Madrid</i>		
		Zona Centro*	Periferia Norte-Oeste*	Periferia Sur-Este*
Muy satisfecho	<b>31,5</b>	39,9	36,1	24,2
Más bien satisfecho	<b>56,3</b>	51,7	56,7	59,3
Más bien insatisfecho	<b>5,7</b>	3,7	4,0	7,7
Muy insatisfecho	<b>2,0</b>	1,1	1,1	2,9
[Ni satisfecho ni insatisfecho]	<b>4,3</b>	3,5	2,0	5,7

Fuente: *Tablas estadísticas, C.46 x K.7**(Porcentajes verticales)*

Zona Centro = Distritos 1-7

Periferia Norte-Oeste = Distritos 8, 9, 16, 21

Periferia Sur-Este = Distritos 10-15, 17-20

Mientras la proporción de hogares insatisfechos está en torno al 5 % en la Zona Centro y la Periferia Norte-Oeste, en la Periferia Sur-Este supera el 10 %; y solo un 1 % se declaran ‘*muy insatisfechos*’ en aquellas zonas, mientras en esta última hay el triple de hogares con esa respuesta.

La diferencia entre las zonas es mayor aún en cuanto a la proporción de hogares ‘*muy satisfechos*’, que en la Zona Centro llega casi al 40 % mientras en la Periferia Sur-Este se queda en un 24 %.

La satisfacción con el barrio varía claramente con el nivel medio de renta de los distritos<sup>9</sup> en los que se encuentra, como puede verse en la tabla siguiente:

<sup>9</sup> Según los datos de *Urban Audit* del *Portal Web del Ayuntamiento de Madrid*

**SATISFACCIÓN CON EL BARRIO****Tabla 2.59**

	Total viviendas	<i>Nivel de renta del distrito en 2015*</i>				
		Nivel 1*	Nivel 2*	Nivel 3*	Nivel 4*	Nivel 5*
Muy satisfecho	<b>31,5</b>	19,1	33,2	26,2	36,1	43,8
Más bien satisfecho	<b>56,3</b>	56,7	56,0	63,2	57,3	50,6
Más bien insatisfecho	<b>5,7</b>	10,5	5,1	6,5	3,6	2,2
Muy insatisfecho	<b>2,0</b>	4,5	1,8	1,5	1,0	0,6
[Ni satisfecho ni insatisfecho]	<b>4,3</b>	8,9	3,8	2,7	2,1	2,7

Fuente: *Tablas estadísticas C.46 x K.9**(Porcentajes verticales)**Nivel 1: Menos de 30.000 €**Nivel 2: 30.000-34.999 €**Nivel 3: 35.000-44.999 €**Nivel 4: 45.000-49.999 €**Nivel 5: 50.000 € o más*

Distritos 11-13, 17

Distritos 01, 06, 10, 14, 18-20

Distritos 02, 15

Distritos 07, 08, 16, 21

Distritos 03-05, 09

En los distritos con el nivel de renta media más baja (menos de 30.000 € anuales) la proporción de hogares ‘*muy insatisfechos*’ con el barrio es del 19 %, crece en los tres niveles intermedios al 26-36 %, y, por último, se eleva al 44 % en los distritos de superior nivel medio de renta. En el nivel de renta más baja, además, la proporción de hogares insatisfechos se eleva al 15 %, mientras en los dos niveles superiores ese porcentaje no llega al 5 %.

En cambio, contra lo que podría esperarse, la satisfacción con el barrio no varía significativamente con la antigüedad de la residencia en él, como puede verse en la siguiente tabla:

**SATISFACCIÓN CON EL BARRIO****Tabla 2.60**

		<i>Antigüedad de la residencia en la vivienda</i>						
	<b>Total viviendas</b>	Un año o menos	2-4 años	5-9 años	10-19 años	20-29 años	30-39 años	40 a. o más
Muy satisfecho	<b>31,5</b>	36,2	29,6	34,1	29,0	29,7	31,0	33,1
Más bien satisfecho	<b>56,3</b>	53,7	61,2	53,9	57,2	55,6	57,9	54,5
Más bien insatisfecho	<b>5,7</b>	5,3	3,8	5,0	6,8	6,9	5,1	6,1
Muy insatisfecho	<b>2,0</b>	1,4	1,2	1,9	2,2	3,1	2,1	1,9
[Ni satisfecho ni insatisfecho]	<b>4,3</b>	3,3	3,9	5,2	4,7	4,7	3,8	4,4

Fuente: *Tablas estadísticas, C.46 x C.3**(Porcentajes verticales)*

## **2.13. Aspectos positivos y negativos de la vivienda**

*Respecto a la vivienda se formulaba otra batería de preguntas, similares a las que se aplicó al barrio.*

### **(a) Aspectos positivos de la vivienda**

Un 59,7 % de los hogares dicen, cuando se les pregunta por los aspectos positivos de su vivienda, que están satisfechos en general con ella y no saben destacar ningún aspecto en particular. Y hay también un 1,3 % que responden, por el contrario, que su vivienda no tiene nada especialmente positivo. El 39,0 % que responden citando algún aspecto positivo mencionan, por término medio, 1,5 aspectos distintos.

La mayor parte de quienes dan una respuesta concreta a esta pregunta hacen referencia, directa o indirectamente, de una forma u otra, a la luz de la vivienda: ‘*tiene mucha luz*’, ‘*es muy soleada*’, ‘*está bien orientada*’, ‘*es muy alegre*’, etc. dijeron un 19 %. La otra respuesta que aparece con mucha frecuencia se refiere a la amplitud: ‘*es amplia*’, ‘*es espaciosa*’, ‘*tiene habitaciones amplias*’, etc., dijo el 10 %.

En la siguiente tabla se presentan, en orden de frecuencia, todas las respuestas que dieron, al menos, un 0,5 % de los entrevistados:

**ASPECTOS POSITIVOS DE LA VIVIENDA****Tabla 2.61**

	Total viviendas	Zona de Madrid		
		Zona Centro*	Periferia Norte-Oeste*	Periferia Sur-Este*
Está satisfecho/a en general	59,7	64,5	51,9	59,1
Mucha luz, soleada, bien orientada, muy alegre	19,0	14,0	26,2	19,9
Es amplia, espaciosa, habitaciones amplias	10,1	8,3	14,5	9,8
Es de buena calidad	4,5	4,0	10,1	2,9
Es barata	4,5	3,3	5,6	4,9
Está bien situada, céntrica	4,0	6,8	2,7	2,6
Es nueva, está reformada recientemente	2,4	1,9	5,3	1,7
Es acogedora, confortable, cómoda	2,3	2,0	2,7	2,3
Es muy tranquila	1,5	1,4	1,9	1,5
Está bien distribuida	1,3	0,7	1,8	1,5
Está bien comunicada, cerca del metro	1,3	1,3	0,8	1,5
Tiene buenas vistas, vistas a la sierra	1,0	0,3	1,9	1,1
Es caliente en invierno, fácil de calentar	0,8	1,0	1,1	0,5
Es fresca en verano	0,8	0,8	1,5	0,5
Tiene terraza	0,7	0,4	0,3	1,0
Buenos vecinos, buen ambiente,	0,7	0,9	0,3	0,7
Bien insonorizada, aislada de ruidos, silenciosa	0,6	0,7	0,6	0,6

Fuente: *Tablas estadísticas, C.47 x K.7**Porcentajes verticales)*

Es en la Zona Centro donde más residentes dicen que están satisfechos en general con su vivienda, pero citan menos aspectos positivos que en la Periferia Norte-Oeste. Los hogares de esa zona mencionan mucho más que los de las demás la luz de las viviendas, su amplitud y su buena calidad. En este último rasgo contrasta marcadamente con la Periferia Sur-Este, cuyos hogares en menos de un 3 % de los casos lo citan.

Entre los distritos, destacan la luz de sus viviendas con mucha frecuencia los hogares de Hortaleza (40 %), seguidos de lejos por los de Moratalaz (27 %) y Ciudad Lineal (26 %), y también, con porcentajes algo menores, los distritos de Villa de Vallecas (24 %), Barajas (23 %) y Puente de Vallecas (23 %). Son también los del distrito de Hortaleza los que más mencionan como aspecto

positivo la amplitud (24 %) y la buena calidad (17 %) de sus viviendas, seguidos, en el primer aspecto, por los hogares de Puente de Vallecas (15 %) y Villa de Vallecas (14 %), y en el segundo aspecto, por los de Fuencarral-El Pardo (10 %) y Chamartín (8 %). Los de Chamberí y Salamanca destacan que sus viviendas están bien situadas y son céntricas en mucha más proporción que otros distritos de su zona, como el de Centro. Y los de Usera y Barajas (11 %) destacan, sobre todo, como rasgo positivo, que son baratas.

Hay también algunas diferencias significativas –aunque menores– en los subconjuntos según el régimen de tenencia, como puede verse en la tabla siguiente:

<b>ASPECTOS POSITIVOS DE LA VIVIENDA</b>		<b>Tabla 2.62</b>			
		<i>Régimen de tenencia</i>			
	<b>Total viviendas</b>	Vivienda en propiedad	Vivienda alquilada	Vivienda en condiciones especiales	
Está satisfecho/a en general	<b>59,7</b>	60,3	61,2	49,2	
Mucha luz, soleada, bien orientada, muy alegre	<b>19,0</b>	21,1	13,8	16,8	
Es amplia, espaciosa, habitaciones amplias	<b>10,1</b>	10,0	9,9	12,0	
Es de buena calidad	<b>4,5</b>	4,5	5,4	1,4	
Es barata	<b>4,5</b>	2,2	7,7	15,8	
Está bien situada, céntrica	<b>4,0</b>	3,9	4,4	3,4	
Es nueva, está reformada recientemente	<b>2,4</b>	2,0	3,4	2,8	
Es acogedora, confortable, cómoda	<b>2,3</b>	2,4	1,8	2,9	
Es muy tranquila	<b>1,5</b>	1,8	0,8	1,7	
Está bien distribuida	<b>1,3</b>	1,5	0,7	1,5	
Está bien comunicada, cerca del metro	<b>1,3</b>	1,4	1,0	1,2	
Tiene buenas vistas, vistas a la sierra	<b>1,0</b>	1,1	0,6	0,8	
Es caliente en invierno, fácil de calentar	<b>0,8</b>	1,0	0,4	0,2	
Es fresca en verano	<b>0,8</b>	0,9	0,4	0,4	
Tiene terraza	<b>0,7</b>	0,8	0,6	0,4	
Buenos vecinos, buen ambiente,	<b>0,7</b>	0,6	1,0	0,6	
Bien insonorizada, aislada de ruidos, silenciosa	<b>0,6</b>	0,6	0,4	1,3	

Fuente: *Tablas estadísticas, C.47 x C.2* (Porcentajes verticales)

Dejando aparte algún aspecto obvio –como la mención de ‘ser barata’ en el caso de las viviendas en condiciones especiales- la mayoría de los aspectos positivos se citan en parecido porcentaje, con diferencias pequeñas según el régimen de tenencia. La excepción es la luz de la vivienda, que citan con más frecuencia los hogares con vivienda en propiedad.

### **(b) Aspectos negativos de la vivienda**

El 55,8 de los hogares dicen no encontrar ningún aspecto negativo en sus viviendas (una proporción similar a la de los que habían dicho antes que estaban, en general, satisfechos con su vivienda y no tenían aspectos positivos que destacar en particular). Los restantes entrevistados mencionaron espontáneamente, por término medio, 1,7 aspectos negativos.

El aspecto negativo más frecuentemente citado es el tamaño demasiado pequeño de la vivienda (*‘es pequeña’, ‘la necesitan más amplia’, ‘necesitarían más habitaciones’,* etc.); lo menciona el 15,1 % de los hogares entrevistados. En segundo lugar se cita la vejez de la casa (*‘es vieja’, ‘las instalaciones son viejas’,* etc.), en un 9,0 % de los casos. Y en una proporción muy parecida (8,7 %), se menciona como aspecto negativo de la vivienda su mal aislamiento de los ruidos del vecindario o de la calle. En torno al 6 % de los hogares se quejan de la carestía de la vivienda, ya sea de su alquiler, ya de sus gastos de comunidad, y también de no estar adaptada para la movilidad de los discapacitados. En la siguiente tabla pueden verse todos los aspectos negativos que se mencionaron en más del 0,5 % de las entrevistas:



**ASPECTOS NEGATIVOS DE LA VIVIENDA****Tabla 2.63**

	Total viviendas	Zona de Madrid		
		Zona Centro	Periferia Norte-Oeste	Periferia Sur-Este
Es pequeña, la necesitan más amplia, con más habitaciones	15,1	15,5	15,9	14,5
Es vieja, las instalaciones son viejas (en general)	9,0	10,9	9,3	7,6
Mal aislamiento de ruidos del vecindario o el exterior	8,7	10,3	11,5	6,7
Es cara, alquiler caro, gastos de comunidad elevados	6,4	8,9	8,8	3,7
No está adaptada para discapacitados	5,8	6,9	8,0	4,4
Mala calidad, materiales baratos, construcción deficiente	4,4	4,3	5,6	4,1
Hay humedades o goteras, olor a humedad	4,3	4,5	3,9	4,3
Es interior, falta de luz natural	3,9	6,7	2,9	2,4
Falta de ascensor	3,7	2,0	1,7	5,6
Mal aislamiento térmico, fría, demasiado calurosa	2,8	2,5	3,0	3,0
Falta trastero	1,0	0,8	1,1	1,1
Tiene un solo baño, necesita más cuartos de baño	0,8	0,6	0,9	0,9
Falta de garaje, aparcamiento	0,7	0,8	0,9	0,5
Problemas con los vecinos: molestos, ruidosos, maleducados, sucios...	0,7	0,7	0,3	0,8
Falta de terraza	0,6	0,5	0,7	0,6
Está en mal estado, con grietas; suelos, techos o paredes en mal estado	0,6	0,5	0,3	0,7

Fuente: *Tablas estadísticas, C.48 x K.7**(Porcentajes verticales)*

En la comparación entre zonas son muy parecidas las frecuencias de mención espontánea de aspectos negativos en la Zona Centro y la Periferia Norte-Oeste, mayores en estas zonas que en la Periferia Sur-Este. En esta última zona solo se cita con frecuencia significativamente mayor la falta de ascensor.

Las diferencias son más amplias entre los hogares según el régimen de tenencia, en general con más aspectos negativos citados con mayor frecuencia en las viviendas alquiladas y en condiciones especiales que en las que se tienen en propiedad, como puede verse en la siguiente tabla:

**ASPECTOS NEGATIVOS DE LA VIVIENDA****Tabla 2.64**

	<i>Régimen de tenencia</i>			
	Total viviendas	Vivienda en propiedad	Vivienda alquilada	Vivienda en condiciones especiales
Es pequeña, la necesitan más amplia, con más habitaciones	15,1	11,8	21,8	24,3
Es vieja, las instalaciones son viejas (en general)	9,0	6,3	15,0	14,5
Mal aislamiento de ruidos del vecindario o el exterior	8,7	7,6	11,2	11,3
Es cara, alquiler caro, gastos de comunidad elevados	6,4	3,2	16,4	3,3
No está adaptada para discapacitados	5,8	4,7	8,3	8,8
Mala calidad, materiales baratos, construcción deficiente	4,4	3,7	5,9	6,4
Hay humedades o goteras, olor a humedad	4,3	2,9	7,6	6,6
Es interior, falta de luz natural	3,9	2,9	6,1	7,0
Falta de ascensor	3,7	4,5	1,9	2,2
Mal aislamiento térmico, fría, demasiado calurosa	2,8	2,4	3,7	3,7
Falta trastero	1,0	1,3	0,3	0,0
Tiene un solo baño, necesita más cuartos de baño	0,8	1,0	0,4	0,6
Falta de garaje, aparcamiento	0,7	1,0	0,0	0,2
Problemas con los vecinos: molestos, ruidosos, maleducados, sucios...	0,7	0,7	0,5	0,4
Falta de terraza	0,6	0,6	0,5	0,4
Está en mal estado, con grietas; suelos, techos o paredes en mal estado	0,6	0,6	0,5	0,7

Fuente: *Tablas estadísticas*, C.48 x C.2*(Porcentajes verticales)*

Después de la mención espontánea de aspectos negativos por los entrevistados se les preguntaba por siete problemas concretos que se presentan con alguna frecuencia en las viviendas, que pueden verse en la tabla siguiente. De todos ellos, los dos relativos al aislamiento –de ruidos y térmico- son los que con mayor frecuencia se reconocen en las viviendas: tendría mal aislamiento de ruidos el 21,7 % y mal aislamiento térmico el 16,9 %. En la tabla siguiente puede verse que estos dos problemas se citan con alta frecuencia en todas las zonas de la ciudad.

**PROBLEMAS QUE ENCUENTRAN EN LA VIVIENDA****Tabla 2.65**

	Total viviendas	<i>Zona de Madrid</i>		
		Zona Centro	Periferia Norte-Oeste	Periferia Sur-Este
Humedades o goteras	<b>8,9</b>	9,7	6,5	9,1
Falta de luz natural	<b>8,7</b>	12,8	6,6	6,7
Mal aislamiento térmico	<b>16,9</b>	16,1	16,8	17,4
Mal aislamiento de ruidos del vecindario o el exterior	<b>21,7</b>	23,4	18,3	21,8
Mal estado de las conducciones de agua	<b>5,4</b>	5,3	6,3	5,1
Mal estado de la instalación eléctrica	<b>4,1</b>	4,1	2,5	4,7
Malos olores	<b>8,9</b>	7,5	7,5	10,3

Fuente: *Tablas estadísticas, C.49 x K.7**(Porcentajes verticales)*

Como en la mayoría de los casos, las diferencias son mucho más marcadas entre distintos distritos. Los que más se quejan del mal aislamiento de los ruidos del vecindario o de la calle son los hogares de Villa de Vallecas (33 %), y de Vicálvaro, Carabanchel y Chamberí (alrededor del 27 %); del mal aislamiento térmico, también los de Villa de Vallecas (25 %), y los de Hortaleza (23 %), Vicálvaro (21 %) y el distrito Centro (21 %); de la falta de luz natural, los de Chamberí y Centro (17 %), y Salamanca y retiro (16 %); de humedades o goteras, los de Centro y Puente de Vallecas (13 %), y Vicálvaro, Tetuán, Carabanchel y Villaverde (en torno al 11 %); y de malos olores, los de Carabanchel (16 %) y Villaverde (15 %).

La comparación entre los porcentajes de mención espontánea y los de reconocimiento del problema cuando se pregunta por él explícitamente, que indican el grado de presencia y relevancia del problema en la conciencia de los vecinos, pueden verse en la siguiente tabla:

**PROBLEMAS QUE ENCUENTRAN EN LA VIVIENDA****Tabla 2.66**

	<b>Total</b>	<b>Respuesta espontánea</b>	<b>Índice de relevancia en la conciencia</b>
Humedades o goteras	<b>8,9</b>	4,3	0,48
Falta de luz natural	<b>8,7</b>	3,9	0,45
Mal aislamiento térmico	<b>16,9</b>	2,8	0,17
Mal aislamiento de ruidos del vecindario o el exterior	<b>21,7</b>	8,7	0,40
Mal estado de las conducciones de agua	<b>5,4</b>	0,5	0,09
Mal estado de la instalación eléctrica	<b>4,1</b>	0,1	0,02
Malos olores	<b>8,9</b>	0,2	0,02

Fuente: *Tablas estadísticas, C.49 x C.48**(Porcentajes verticales)*

Mientras los problemas de aislamiento sonoro, falta de luz natural y humedades aparecen en casi la mitad de los casos en los que se reconoce el problema cuando se pregunta directamente por él, los malos olores y los problemas relativos a las instalaciones de agua y electricidad se citan espontáneamente en menos del 10 % de los casos (en el caso de los malos olores porque quizás no se piense en ello como un problema de la vivienda, y en los otros dos casos, quizás por su carácter más técnico).

Los problemas se encuentran en proporciones muy diversas según el régimen de tenencia:

**PROBLEMAS QUE ENCUENTRAN EN LA VIVIENDA****Tabla 2.67**

	<i>Régimen de tenencia</i>			
	Total viviendas	Vivienda en propiedad	Vivienda alquilada	Vivienda en condiciones especiales
Humedades o goteras	8,9	6,6	13,5	15,2
Falta de luz natural	8,7	6,4	13,0	16,5
Mal aislamiento térmico	16,9	14,5	20,6	27,2
Mal aislamiento de ruidos del vecindario o el exterior	21,7	20,0	24,3	29,5
Mal estado de las conducciones de agua	5,4	4,5	7,1	8,3
Mal estado de la instalación eléctrica	4,1	2,8	6,9	7,5
Malos olores	8,9	8,8	9,2	8,9

Fuente: *Tablas estadísticas, C.49 x C.2**(Porcentajes verticales)*

Salvo en el caso de los malos olores, que se encuentran en parecida proporción en los tres subconjuntos de viviendas, todos los problemas se reconocen en un mayor porcentaje en las viviendas que se tienen en condiciones especiales, en porcentaje intermedio en las viviendas alquiladas y en porcentajes mucho menores en las viviendas en propiedad.

**(c) Grado de satisfacción de los hogares con sus viviendas**

Según las declaraciones de los entrevistados en esta encuesta, el grado de satisfacción<sup>10</sup> con su vivienda de los hogares madrileños es bastante alto, a pesar del reconocimiento en ella de aspectos negativos. En conjunto, un 92,1 % de los entrevistados dice estar ‘*muy satisfechos*’ (40,7 %) o ‘*más bien satisfechos*’ (51,4 %). No llegan al 5 % los que se declaran insatisfechos: ‘*más bien insatisfechos*’ (3,4 %) o ‘*muy insatisfechos*’ (1,3 %).

Aunque el balance de satisfacción es positivo en todos los subconjuntos de hogares, estos porcentajes varían significativamente en las distintas zonas y

<sup>10</sup> Véase en la sección previa sobre el barrio las observaciones sobre la escala semántica que se utiliza para determinar el grado de satisfacción, que es la misma en el caso del barrio y en el de la vivienda.

distritos de la ciudad. Respecto a las zonas, cuyos resultados se presentan en la tabla siguiente, la Periferia Sur-Este se aparta claramente de las otras dos, con menores niveles de satisfacción:

<b><u>SATISFACCIÓN CON LA VIVIENDA</u></b>		<b><u>Tabla 2.68</u></b>		
		<i>Zona de Madrid</i>		
	<b>Total hogares</b>	Zona Centro*	Periferia Norte-Oeste*	Periferia Sur-Este*
Muy satisfecho	<b>40,7</b>	44,3	45,7	36,5
Más bien satisfecho	<b>51,4</b>	48,5	48,3	54,5
Más bien insatisfecho	<b>3,4</b>	2,4	3,7	4,0
Muy insatisfecho	<b>1,3</b>	1,0	0,3	1,8
[Ni satisfecho ni insatisfecho]	<b>3,2</b>	3,7	1,9	3,2
Fuente: <i>Tablas estadísticas, C.50 x K.7</i>		<i>Porcentajes verticales)</i>		
Zona Centro = Distritos 1-7				
Periferia Norte-Oeste = Distritos 8, 9, 16, 21				
Periferia Sur-Este = Distritos 10-15, 17-20				

En cuanto a los distritos, globalmente la mayor proporción de ‘insatisfechos’ con la vivienda se encuentra en Usera (12 %) y la de ‘satisfechos’, en Moratalaz (97 %). El porcentaje de hogares ‘*muy satisfechos*’ se encuentra también en Moratalaz (55 %), seguidos por los hogares de los distritos de Chamartín, Retiro y Moncloa-Aravaca (en torno al 50 %). Y el mayor porcentaje de ‘*muy insatisfechos*’ también está en Usera, con un 5 % de los hogares que se declaran así.

Varía también significativamente el grado de satisfacción de los hogares según el régimen de tenencia de la vivienda. La satisfacción es claramente más alta en los hogares con vivienda en propiedad. Entre las viviendas alquiladas en condiciones normales y las que se tienen gratuitamente o en condiciones especiales hay algunas diferencias significativas. En particular que el porcentaje de hogares ‘*muy satisfechos*’ es mayor en estas últimas que en aquellas, pero también es mayor el porcentaje de hogares ‘*muy insatisfechos*’, como puede verse en la tabla siguiente:

**SATISFACCIÓN CON LA VIVIENDA****Tabla 2.69**

	Total hogares	<i>Régimen de tenencia</i>		
		Vivienda en propiedad	Vivienda alquilada	Vivienda en condiciones especiales
Muy satisfecho	<b>40,7</b>	44,8	30,0	36,6
Más bien satisfecho	<b>51,4</b>	49,7	56,8	50,2
Más bien insatisfecho	<b>3,4</b>	2,3	6,1	5,2
Muy insatisfecho	<b>1,3</b>	0,8	1,8	3,7
[Ni satisfecho ni insatisfecho]	<b>3,2</b>	2,3	5,2	4,2

Fuente: *Tablas estadísticas, C.50 x C.2* (Porcentajes verticales)

Por último, se encuentran diferencias en la satisfacción con la vivienda –sobre todo en el porcentaje de hogares ‘*muy satisfechos*’- según la antigüedad de la residencia en ella:

**SATISFACCIÓN CON LA VIVIENDA****Tabla 2.70**

	Total viviendas	<i>Antigüedad de la residencia en la vivienda</i>						
		Un año o menos	2-4 años	5-9 años	10-19 años	20-29 años	30-39 años	40 a. o más
Muy satisfecho	<b>40,7</b>	35,2	31,8	37,0	38,2	42,3	47,0	45,8
Más bien satisfecho	<b>51,4</b>	54,4	57,5	53,4	51,3	51,4	49,3	47,7
Más bien insatisfecho	<b>3,4</b>	4,2	5,7	3,9	4,1	3,4	1,4	2,4
Muy insatisfecho	<b>1,3</b>	1,1	0,9	2,2	1,8	1,1	0,7	1,2
[Ni satisfecho ni insatisfecho]	<b>3,2</b>	4,3	4,0	3,6	4,7	1,8	1,5	2,8

Fuente: *Tablas estadísticas, C.50 x C.3* (Porcentajes verticales)

### **3. Los hogares: características del grupo residente y de sus miembros**

*El 'hogar', en este estudio y en general en la estadística española, es el grupo residente en una 'vivienda familiar', con independencia de los lazos de parentesco que unan a sus miembros. Los 'hogares' pueden estar formados por una persona que vive sola, por familias conyugales, por un grupo de personas emparentadas entre sí o por un grupo de personas sin parentesco. No se consideran hogares —y no se estudian aquí— únicamente los grupos de residentes que viven en 'viviendas colectivas': fondas y hoteles, conventos, cuarteles, etc.*

*En este estudio, por tanto, 'viviendas' y 'hogares' son las mismas unidades, consideradas, en un caso, desde la perspectiva del alojamiento, y en el otro, desde la perspectiva del grupo de personas que reside en él.*

*Un concepto y una unidad distintos del de hogar es el de 'núcleo familiar'. El núcleo familiar es la célula de parentesco más elemental y puede estar formada por una pareja conyugal, con o sin hijos, o, en unidades monoparentales, por un padre o una madre con uno o varios hijos. En los hogares puede o no haber uno o varios núcleos familiares. Las características de los núcleos familiares que residen en los hogares madrileños serán objeto de un estudio especial en esta sección.*

*Dentro de los hogares, este estudio toma siempre como persona de referencia del hogar (prh) a la titular de la vivienda, el o la residente que es propietario/a o arrendatario/a de la vivienda o que suscribe el contrato de alquiler o de cesión por el que el grupo residente ocupa la vivienda. [Más abajo se explican los criterios que se aplicaban en la encuesta cuando los titulares eran varias personas]. La condición de prh viene a coincidir la mayoría de las veces, pero no necesariamente, con lo que en estudios antiguos se denominaba impropriamente 'cabeza de familia' y, en otras investigaciones sobre las familias, 'sustentador principal del hogar'. Las características de las prh de los hogares son objeto también de estudio especial en esta sección.*



## **A. Características de los hogares**

### **3.1. Estructura de los hogares**

*Los hogares pueden clasificarse, ante todo, según el número de personas que los componen, en hogares unipersonales, formados por un solo miembro que reside solo en la vivienda, y hogares pluripersonales, formados por varios miembros, emparentados o no.*

*En los hogares pluripersonales, la primera distinción que puede hacerse es si sus miembros –o al menos una parte de ellos- están emparentados entre sí o los forma un grupo de residentes sin parentesco entre ellos.*

*Otra distinción fundamental respecto a la composición y estructura de los hogares es, dentro de aquellos que forman personas emparentadas, si existe en ellos al menos un núcleo familiar o el parentesco entre sus miembros no llega a constituir un núcleo.*

*Por último, cabe distinguir, dentro de los hogares con núcleo, aquellos que tienen un solo núcleo y los que están formados por dos o más núcleos conviviendo en la vivienda. En el caso de existir varios núcleos es también relevante la relación que existe entre ellos: si están emparentados o no, y qué tipo de parentesco les vincula (ascendente, lateral o descendente).*

*Cuando existen núcleos familiares en el hogar, otra característica estructuralmente interesante es si forman el hogar solo los miembros constitutivos del núcleo (los cónyuges y sus hijos, si los tienen, o el padre o la madre sin cónyuge con algún hijo) o residen con ellos, asociados al núcleo, otras personas, emparentadas o no con el núcleo. Y en el caso de que existan miembros emparentados asociados al núcleo, qué tipo de parentesco les vincula.*

*Cuando existen varios núcleos familiares en el hogar, se denomina ‘núcleo principal’ al núcleo del que forma parte la persona de referencia del hogar, titular de la vivienda en la que residen esos núcleos; a los demás núcleos se les denomina, en este estudio, ‘núcleos huésped’ (cualquiera que sea la relación que tengan con el núcleo principal).*

En Madrid, el 30,8 % de los hogares son unipersonales, una proporción que, según las estadísticas demográficas, lleva creciendo varias décadas. Los restantes, 69,2 % del total, son hogares pluripersonales, entre los cuales una amplia mayoría (66,3 %) están formados por personas emparentadas (muy raramente junto con otras no emparentadas) y el resto (2,9 %) lo forma un grupo de personas que comparten la vivienda sin estar emparentadas entre sí. [Más abajo analizamos el tipo de relación que une en estos casos al grupo residente].

De los hogares formados por personas emparentadas, una mayoría muy amplia (el 64,3 % del total de hogares madrileños) tienen al menos un núcleo familiar, y entre ellos un 2,4 % tienen dos o más núcleos.

La distribución de estos tipos de hogares en las distintas zonas de la ciudad es la siguiente:

<b><u>ESTRUCTURA DEL HOGAR</u></b>		<b><u>Tabla 3.1</u></b>		
	<b>Total hogares</b>	<b>Zona Centro*</b>	<b>Periferia Norte-Oeste*</b>	<b>Periferia Sur-Este*</b>
Hogares unipersonales	<b>30,8</b>	37,8	25,8	27,7
Hogares pluripersonales	<b>69,2</b>	62,2	74,2	72,3
• Sin parentesco entre sus miembros	<b>2,9</b>	5,3	2,2	1,5
• Con parentesco entre sus miembros	<b>66,3</b>	56,9	72,0	70,8
• Sin núcleo familiar	<b>2,1</b>	2,5	1,5	2,0
• Con (algún) núcleo familiar	<b>64,3</b>	54,4	70,5	68,9
- Un solo núcleo	<b>61,9</b>	52,9	67,7	66,0
- Dos núcleos	<b>2,2</b>	1,4	2,6	2,6
- Tres núcleos	<b>0,2</b>	0,1	0,1	0,3

Fuente: *Tablas estadísticas, D.1 x K.7* (Porcentajes verticales)

Zona Centro = Distritos 1-7  
 Periferia Norte-Oeste = Distritos 8, 9, 16, 21  
 Periferia Sur-Este = Distritos 10-15, 17-20

Como puede verse, hay en la Zona Centro de la ciudad una fuerte presencia de hogares unipersonales, que se acercan ya al 40 %, así como un mayor número de

hogares pluripersonales sin parentesco entre sus miembros, que se encuentran aquí con una frecuencia que triplica la de las periferias. Las zonas Norte-Oeste y Sur-Este de la periferia no se diferencian mucho en la estructura de los hogares, pero en la segunda son algo más frecuentes los hogares unipersonales y los que carecen de núcleo familiar o tienen varios, mientras la primera se mantiene algo más próxima a la estructura tradicional de hogares pluripersonales y con un solo núcleo.

Entre los distritos madrileños es el de Centro el que registra la mayor proporción, con mucho, de hogares unipersonales, con casi la mitad (49 %) de sus viviendas ocupadas por una sola persona. Por encima de un 37 % de ese tipo de hogares se encuentran también Chamberí, Salamanca y Tetuán; y por debajo del 25 %, Fuencarral-El Pardo, Vicálvaro y Barajas.

En cuanto a los hogares formados por un grupo de residentes sin parentesco entre sí, su proporción es superior al 5 % en Moncloa-Aravaca, Centro, Chamartín, Arganzuela, Tetuán y Chamberí. En la mayoría de los demás distritos la proporción de ese tipo de hogares no llega al 2 %.

La estructura de los hogares varía mucho, como es lógico, con su tamaño. Dejando aparte las viviendas con un solo residente que, obviamente, solo pueden constituir hogares unipersonales, los demás tamaños de hogar se distribuyen según su estructura del siguiente modo:

<b><u>ESTRUCTURA DEL HOGAR</u></b>		<b><u>Tabla 3.2</u></b>				
<u>Base:</u>		<u>Número de miembros del hogar</u>				
<u>Hogares pluripersonales</u>	<b>Total hogares</b>	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Seis o más
<b><u>Hogares pluripersonales</u></b>						
• Sin parentesco entre sus miembros	<b>4,2</b>	5,5	4,3	2,7	0,7	3,6
• Con parentesco entre sus miembros	<b>95,8</b>	94,5	95,7	97,3	99,3	96,4
• Sin núcleo familiar	<b>2,9</b>	5,2	1,8	0,6	1,2	0,0
• Con (algún) núcleo familiar	<b>92,9</b>	89,3	93,9	96,7	98,1	96,4
- Un solo núcleo	<b>89,4</b>	89,3	93,9	94,1	82,6	45,5
- Dos núcleos	<b>3,2</b>	0,0	0,0	2,6	15,5	42,3
- Tres núcleos	<b>0,3</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	8,6
Fuente: <i>Tablas estadísticas, D.1 x K.2</i>		<i>(Porcentajes verticales)</i>				

En los hogares formados solo por dos personas es más frecuente que en los demás tamaños encontrarlos sin parentesco entre sus miembros (5,5 % de estos hogares) y con parentesco, pero sin núcleo familiar (5,2 %).

En los hogares constituidos por seis o más residentes, más de la mitad tienen también varios núcleos familiares distintos; solo el 45 % de estos hogares están constituidos por un único núcleo familiar.

Se encuentran también algunas diferencias significativas en la estructura del hogar según la edad de su persona de referencia (prh)<sup>11</sup>.

<b><u>ESTRUCTURA DEL HOGAR</u></b>		<b><u>Tabla 3.3</u></b>						
		<i>Edad de la persona de referencia del hogar</i>						
	<b>Total hogares</b>	Menos de 25	25-34	35-44	45-54	55-64	65-79	80 a. o más
Hogares unipersonales	<b>30,8</b>	28,0	23,5	20,7	26,0	23,4	37,4	51,7
Hogares pluripersonales	<b>69,2</b>	72,0	76,5	79,3	74,0	76,6	62,6	48,3
• Sin parentesco entre sus miembros	<b>2,9</b>	27,9	9,8	2,2	1,4	0,9	1,2	3,9
• Con parentesco entre sus miembros	<b>66,3</b>	44,1	66,7	77,1	72,6	75,7	61,4	44,1
• Sin núcleo familiar	<b>2,1</b>	2,9	3,6	0,8	1,1	2,4	2,1	2,7
• Con (algún) núcleo familiar	<b>64,2</b>	41,2	63,1	76,3	71,5	73,3	59,3	41,4
- Un solo núcleo	<b>61,9</b>	61,1	72,8	68,7	70,5	58,0	40,0	61,1
- Dos núcleos	<b>2,2</b>	2,1	3,1	2,6	2,2	1,3	1,4	2,1
- Tres núcleos	<b>0,2</b>	0,0	0,3	0,1	0,6	0,0	0,0	0,0
Fuente: <i>Tablas estadísticas, D.1 x D.9</i>		<i>(Porcentajes verticales)</i>						

Los titulares de viviendas con más de 80 años viven solos en un 52 % de los casos, y los de 65 a 79 años, en un 37 % de los casos. Fuera de los titulares de estas edades, los hogares unipersonales son menos frecuentes.

<sup>11</sup> Como se ha explicado en la metodología, la prh es la persona titular de la vivienda; cuando los titulares son varios, en caso de cónyuges se toma indiferentemente a uno de ellos como informante, y en otros casos, al mayor.

En el caso de las prh más jóvenes son relativamente frecuentes los hogares pluripersonales sin parentesco entre sus miembros, mucho más raros en titulares de mayor edad.

Respecto a los hogares unipersonales es importante señalar que un 52,1 % de los que existen en Madrid están constituidos por personas mayores de 65 años, e incluso un 22,8 % lo forman personas con 80 años o más. Los hogares unipersonales de personas menores de 35 años son, en cambio, muy escasos, solo un 8 % de este tipo de hogares. También predominan claramente entre los hogares unipersonales los de mujeres (un 57,7 % del total). [*Tablas estadísticas*, D.1 x D.9 (porcentajes horizontales)]

Se encuentran también diferencias significativas en la estructura de los hogares entre los que están constituidos solo por personas nacidas en España y los que tienen entre sus residentes algunos (o todos) nacidos en el extranjero.

<b><u>ESTRUCTURA DEL HOGAR</u></b>	<b><i>Tabla 3.4</i></b>			
	<b>Total hogares</b>	<b><i>Nacimiento de los residentes</i></b>		
		Todos nacidos en España	Algunos en España, otros en otro país	Todos nacidos en el extranjero
Hogares unipersonales	<b>30,8</b>	35,1	--	44,1
Hogares pluripersonales	<b>69,2</b>	64,9	100,0	55,9
• Sin parentesco entre sus miembros	<b>2,9</b>	1,6	7,0	7,3
• Con parentesco entre sus miembros	<b>66,3</b>	63,3	93,0	48,6
• Sin núcleo familiar	<b>2,1</b>	2,1	1,4	3,7
• Con (algún) núcleo familiar	<b>64,2</b>	61,2	91,6	44,8
- Un solo núcleo	<b>61,9</b>	60,2	82,5	41,2
- Dos núcleos	<b>2,2</b>	0,9	8,5	3,6
- Tres núcleos	<b>0,2</b>	0,1	0,6	0,0

Fuente: *Tablas estadísticas*, D.1 x D.7 (Porcentajes verticales)

En los hogares de composición mixta (entre los que no puede haber, por definición, hogares unipersonales) es bastante frecuente la existencia de varios núcleos familiares, que es mucho más rara en los demás tipos de composición.

En los hogares constituidos por nacidos en el extranjero son bastante más frecuentes que en los formados solo por nacidos en España los hogares unifamiliares (44 % en el primer caso y 35 %, en el segundo), y también los hogares sin parentesco entre sus miembros (7 % en el primer caso y menos de 2 % en el segundo).

Desde la perspectiva del número y composición de los núcleos familiares que forman los hogares, estos se distribuyen del siguiente modo en Madrid y en las tres zonas que distinguimos:

**ESTRUCTURA DEL HOGAR:**  
**EXISTENCIA Y TIPO DE NÚCLEOS FAMILIARES**

***Tabla 3.5***

	<b>Total hogares</b>	<b>Zona Centro*</b>	<b>Periferia Norte-Oeste*</b>	<b>Periferia Sur-Este*</b>
Hogares sin núcleo familiar	<b>35,7</b>	45,6	29,5	31,1
Hogares con núcleo(s) familiares	<b>64,3</b>	54,4	70,5	68,9
• Con un solo núcleo	<b>61,9</b>	52,9	67,7	66,0
Sin personas asociadas	<b>56,0</b>	47,6	61,5	59,7
Con otras personas asociadas	<b>6,0</b>	5,3	6,2	6,3
- Ascendientes	<b>2,2</b>	1,7	2,3	2,6
- Colaterales	<b>1,9</b>	1,8	1,8	1,9
- Descendientes	<b>1,2</b>	0,7	1,8	1,4
- No emparentadas	<b>1,1</b>	1,5	1,1	0,7
• Con dos núcleos emparentados	<b>2,0</b>	1,3	2,6	2,3
- Núcleo huésped ascendiente	<b>0,6</b>	0,3	1,0	0,6
- Núcleo huésped colateral	<b>0,5</b>	0,1	0,5	0,7
- Núcleo huésped descendiente	<b>1,0</b>	0,8	1,1	1,0
• Con dos núcleos no emparentados	<b>0,2</b>	0,2	0,0	0,2
• Con tres núcleos	<b>0,2</b>	0,1	0,1	0,3

Fuente: *Tablas estadísticas*, D.1 (a) x K.7

*(Porcentajes verticales)*

Zona Centro = Distritos 1-7

Periferia Norte-Oeste = Distritos 8, 9, 16, 21

Periferia Sur-Este = Distritos 10-15, 17-20

La mayor parte de los hogares con un solo núcleo familiar (el 56,0 % de todos los hogares madrileños) están constituidos solo por los miembros de dicho núcleo: la pareja conyugal con o sin hijos, o el padre o la madre con algún hijo. Esa es la composición de alrededor del 60 % de los hogares de los distritos periféricos y de algo menos de la mitad de los de la Zona Centro.

Los hogares con un solo núcleo que incluyen, además de sus miembros constitutivos, a otras personas tienen como residentes a personas emparentadas en la mayoría de los casos, con parentesco ascendente (padres o madres, o, con menos frecuencia, otros parientes ascendientes) o lateral (hermanos, o, con menos

frecuencia, otros parientes laterales), siendo menos frecuentes los que conviven con descendientes (nietos, sobrinos u otros) o con personas no emparentadas. [Hay que advertir que, en un reducido número de casos (0,4 %) se convive con personas asociadas de dos niveles distintos de parentesco o con parentesco y sin parentesco].

Los hogares formados por dos núcleos emparentados, que solo encontramos en un 2,0 % de las viviendas madrileñas, son mucho menos frecuentes en el Centro (1,3 %) que en las periferias (2,3 % y 2,6 %). En estos casos es más frecuente que el núcleo huésped esté formado por personas descendientes del núcleo principal (una pareja conyugal uno de cuyos miembros es hijo del núcleo principal, o un hijo/a de la pareja que constituye el núcleo principal con sus propios hijos).

Son muy raros los hogares formados por tres núcleos familiares. Se encontraron en la encuesta solo seis casos en las 6.319 viviendas de la muestra, y en todos ellos los núcleos convivientes estaban emparentados entre sí. Casi todos estos casos se encontraron en la Periferia Sur-Este.

La composición del hogar en núcleos familiares y la existencia de personas asociadas a estos núcleos varía, como es lógico, con el tamaño del grupo residente y con la edad de la persona titular del hogar (prh).



**ESTRUCTURA DEL HOGAR:**  
**EXISTENCIA Y TIPO DE NÚCLEOS FAMILIARES**

***Tabla 3.6***

	Total hogares	<i>Número de miembros del hogar</i>				
		Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Seis o más
Hogares sin núcleo familiar	<b>35,7</b>	10,7	6,1	3,3	1,9	3,6
Hogares con núcleo(s) familiares	<b>64,3</b>	89,3	93,9	96,7	98,1	96,4
• Con un solo núcleo	<b>61,9</b>	89,3	93,9	94,1	82,6	45,5
Sin personas asociadas	<b>56,0</b>	89,3	80,3	82,7	55,2	29,2
Con otras personas asociadas	<b>6,0</b>	0,0	13,6	11,4	27,4	16,3
- Ascendientes	<b>2,2</b>	0,0	4,9	4,5	10,9	4,0
- Colaterales	<b>1,9</b>	0,0	3,1	3,7	9,6	10,7
- Descendientes	<b>1,2</b>	0,0	3,0	2,9	5,1	0,2
- No emparentadas	<b>1,1</b>	0,0	2,6	0,9	6,7	3,0
• Con dos núcleos emparentados	<b>2,0</b>	0,0	0,0	2,6	12,8	42,3
- Núcleo huésped ascendiente	<b>0,6</b>	0,0	0,0	1,1	3,3	10,8
- Núcleo huésped colateral	<b>0,5</b>	0,0	0,0	0,1	2,7	14,8
- Núcleo huésped descendiente	<b>1,0</b>	0,0	0,0	1,4	6,7	16,7
• Con dos núcleos no emparentados	<b>0,2</b>	0,0	0,0	0,0	2,7	0,0
• Con tres núcleos	<b>0,2</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	8,6

Fuente: *Tablas estadísticas, D.1 (a) x D.2*

*(Porcentajes verticales)*

**ESTRUCTURA DEL HOGAR:**  
**EXISTENCIA Y TIPO DE NÚCLEOS FAMILIARES**

***Tabla 3.7***

	Total hogares	<i>Edad de la persona de referencia del hogar</i>						
		Menos de 25	25-34	35-44	45-54	55-64	65-79	80 a. o más
Hogares sin núcleo familiar	<b>35,7</b>	58,8	36,9	23,7	28,5	26,7	40,7	58,6
Hogares con núcleo(s) familiares	<b>64,3</b>	41,2	63,1	76,3	71,5	73,3	59,3	41,4
• Con un solo núcleo	<b>61,9</b>	33,9	61,1	72,8	68,7	70,5	58,0	40,0
Sin personas asociadas	<b>56,0</b>	28,1	51,7	64,6	63,4	64,1	53,4	36,0
Con otras personas asociadas	<b>6,0</b>	5,8	9,3	8,2	5,3	6,3	4,7	4,1
- Ascendientes	<b>2,2</b>	2,7	2,7	3,6	1,7	3,6	1,2	1,2
- Colaterales	<b>1,9</b>	2,5	5,1	2,4	2,1	1,4	1,1	0,7
- Descendientes	<b>1,2</b>	0,0	0,2	0,9	0,8	1,2	2,1	1,5
- No emparentadas	<b>1,1</b>	2,3	2,5	1,6	0,9	0,4	0,7	1,3
• Con dos núcleos emparentados	<b>2,0</b>	7,3	2,1	2,8	2,0	2,2	1,3	1,4
- Núcleo huésped ascendiente	<b>0,6</b>	4,4	0,4	1,3	0,2	0,2	0,3	0,8
- Núcleo huésped colateral	<b>0,5</b>	2,9	1,3	0,8	0,4	0,6	0,0	0,1
- Núcleo huésped descendiente	<b>1,0</b>	0,0	0,3	0,7	1,4	1,4	1,0	0,5
• Con dos núcleos no emparentados	<b>0,2</b>	0,0	0,0	0,3	0,7	0,0	0,0	0,0
• Con tres núcleos	<b>0,2</b>	0,0	0,0	0,3	0,1	0,6	0,0	0,0

Fuente: *Tablas estadísticas*, D.1 (a) x D.9

(*Porcentajes verticales*)

Los hogares pluripersonales sin núcleo familiar son actualmente en Madrid, como se ha visto antes, un 4,9 % del total; de ellos, un 2,0 % lo forman un grupo de personas emparentadas y el 2,9 %, solo personas no emparentadas.

Los hogares formados por varios parientes que no constituyen núcleo constan en una amplia mayoría de casos (77 %) de solo dos miembros, y en un 15,5 %, por tres miembros. Estos hogares suelen estar formados por hermanos (70 % de los casos), y a veces por un tío/a con sobrino(s) (6 %), por un abuelo(a) con su(s) nieto(s) (7 %) o por primos (5 %).

Los hogares formados por un grupo de personas sin parentesco entre sí se distribuyen, según la relación que les une, del siguiente modo:

**NÚMERO DE MIEMBROS DEL HOGAR*****Tabla 3.8***

	<i>Número de miembros del hogar</i>			
	<b>Total hogares</b>	Dos	Tres	Cuatro o más
<b><i>Base: Hogares pluripersonales sin núcleo familiar</i></b>				
Solo personas emparentadas	<b>39,6</b>	49,1	26,7	12,4
Personas emparentadas y no emparentadas	<b>2,2</b>	0	2,3	13,6
Solo personas no emparentadas	<b>58,3</b>	50,9	71	74,1
. Un grupo de estudiantes	<b>11,8</b>	5,5	25,1	20,9
. Un grupo de compañeros de trabajo	<b>3,2</b>	3	3,6	3,3
. Un grupo de españoles de la misma zona	<b>1,8</b>	1,5	2,3	2,4
. Un grupo de extranjeros del mismo país	<b>5,5</b>	3,1	7,3	15
. Un grupo de amigos	<b>12,8</b>	13	15,4	6,6
. Titular con asistente, cuidador o servicio doméstico	<b>8,5</b>	12,1	2,6	0
. Un grupo de personas con otra relación	<b>0,9</b>	1,3	0	0
. Un grupo de personas sin relación entre sí	<b>13,9</b>	11,3	14,6	25,9

Fuente: *Tablas estadísticas*, D.19 x D.2*(Porcentajes verticales)*

### 3.2. Número de miembros de los hogares

Por término medio, el hogar madrileño tiene actualmente 2,4 miembros, estando la mediana de la distribución de tamaños en 2.

Además del 30,8 % de hogares con un solo miembro, hay otro 30,2 % que tienen solo dos miembros y un 18,1 % con tres. En suma, más del 60 % de los hogares madrileños están compuestos por solo uno o dos miembros, y casi cuatro de cada cinco tienen tres miembros como máximo. Y solo uno de cada cincuenta hogares tiene más de cinco miembros.

Como en el caso de las estructuras familiares, las proporciones según tamaño del hogar varían significativamente de unas zonas a otras de la ciudad, como muestra la siguiente tabla:

<b><u>NÚMERO DE MIEMBROS DEL HOGAR</u></b>		<b><u>Tabla 3.9</u></b>		
	<b>Total hogares</b>	<b>Zona Centro*</b>	<b>Periferia Norte-Oeste*</b>	<b>Periferia Sur-Este*</b>
Uno	<b>30,8</b>	37,8	25,8	27,7
Dos	<b>30,2</b>	29,3	29,6	31
Tres	<b>18,1</b>	16,3	19,7	18,7
Cuatro	<b>12,6</b>	9,1	15,5	13,9
Cinco	<b>6,4</b>	5,6	6,7	6,7
Seis	<b>1,2</b>	1,1	2,2	1
Siete	<b>0,4</b>	0,4	0,6	0,3
Ocho o más	<b>0,5</b>	0,4	0,0	0,6
<i>Media</i>	<b>2,4</b>	2,2	2,6	2,5

Fuente: *Tablas estadísticas, D.2 x K.7* (Porcentajes verticales)

Zona Centro = Distritos 1-7  
 Periferia Norte-Oeste = Distritos 8, 9, 16, 21  
 Periferia Sur-Este = Distritos 10-15, 17-20

La media de tamaño de los hogares va de 2,2 en la Zona Centro a 2,6 en la Periferia Norte-Oeste.

Entre los distritos las diferencias son relativamente pequeñas, salvo en los extremos. El mayor tamaño medio se encuentra en Vicálvaro, con una media de 2,7 residentes por hogar, y la mínima en el distrito Centro, con 1,9.

Los distintos tipos básicos de estructura del hogar se distribuyen por número de miembros y tienen tamaños medios muy distintos, desde los 2,4 miembros en los hogares pluripersonales sin núcleo con sus miembros emparentados o en los hogares monoparentales sin asociados, hasta los 5,7 miembros en los hogares con dos o más núcleos, como puede verse en la siguiente tabla:

<b>NÚMERO DE MIEMBROS DEL HOGAR</b>		<b>Tabla 3.10</b>							
		<i>Estructura del hogar</i>							
	<b>Total hogares</b>	<u>Uni-personal</u>	<u>Pluripersonal sin núcleo</u>		<u>Núcleo familiar único</u>			<u>Dos o más núcleos</u>	
			Emparentados	No emparentados	Conyugal sin asociados	Conyugal con asociados	Mono-parental sin asociados	Mono-parental con asociados	
Uno	<b>30,8</b>	100,0	-	-	-	-	-	-	-
Dos	<b>30,2</b>	-	76,8	57,1	43,9	0,0	71,8	0,0	0,0
Tres	<b>18,1</b>	-	15,5	27,2	26,4	38,1	23,3	47,6	0,0
Cuatro	<b>12,6</b>	-	3,9	11,6	21,3	23,9	3,8	24,1	14,1
Cinco	<b>6,4</b>	-	3,8	1,5	7,2	31	0,9	25,6	41,6
Seis	<b>1,2</b>	-	0,0	0,5	0,9	4,4	0,3	2,7	21,9
Siete	<b>0,4</b>	-	0,0	2,0	0,2	0,7	0,0	0,0	8,3
Ocho o más	<b>0,5</b>	-	0,0	0,0	0,1	1,9	0,0	0,0	14,1
<i>Media</i>	<b>2,4</b>	<i>1,0</i>	<i>2,4</i>	<i>2,7</i>	<i>3,0</i>	<i>4,1</i>	<i>2,4</i>	<i>3,8</i>	<i>5,7</i>

Fuente: *Tablas estadísticas, D.2 x D.1* (Porcentajes verticales)

Puede observarse que en los hogares formados por varias personas emparentadas que no constituyen un núcleo familiar, más de las tres cuartas partes constan de solo dos personas. Y también casi las tres cuartas partes de los hogares constituidos por un único núcleo monoparental sin personas asociadas, que es lo más habitual en este tipo de hogares, está formado también por solo dos personas (es decir, un padre o una madre solos con un único hijo/a). También están formados por solo dos personas el 44 % de los hogares constituidos por un núcleo

familiar conyugal sin miembros asociados, es decir, son hogares en los que reside solo la pareja conyugal sin hijos. Gran parte de los hogares pluripersonales, en suma, se reducen al formato mínimo de dos personas conviviendo.

Como se ha observado ya en la distribución de las estructuras de los hogares, los tamaños varían también mucho según el grupo residente esté formado solo por personas nacidas en España, solo por nacidos en el extranjero o sea un grupo mixto en cuanto al origen nacional de sus residentes. Para comparar las distribuciones de estos tres subconjuntos en cuanto a los tamaños de hogar deben eliminarse del cálculo los hogares unipersonales, que por definición no pueden existir en el grupo mixto. Una vez hecho esto, se obtienen las siguientes distribuciones y medias:

<b><u>NÚMERO DE MIEMBROS DEL HOGAR</u></b>		<b><u>Tabla 3.11</u></b>		
		<i>Nacimiento de los residentes</i>		
<u>Base:</u>	<b>Total hogares</b>	Todos nacidos en España	Algunos en España, otros en otro país	Todos nacidos en el extranjero
<u>Hogares pluripersonales</u>				
Dos	<b>43,6</b>	49,7	22,8	42,6
Tres	<b>26,1</b>	25,2	27,6	31,3
Cuatro	<b>18,2</b>	17,8	20,9	13,7
Cinco	<b>9,2</b>	5,5	21,8	9,5
Seis	<b>1,8</b>	1,1	4,1	1,6
Siete	<b>0,6</b>	0,4	0,9	1,2
Ocho o más	<b>0,6</b>	0,3	2,0	0,0
<i>Media</i>	<b>3,0</b>	2,9	3,7	3,0

Fuente: *Tablas estadísticas, D.2 x D.7* (Porcentajes verticales)

En el subconjunto de hogares pluripersonales, los mixtos en cuanto al nacimiento de sus miembros están formados por 3,7 personas como media, mientras en los otros dos subconjuntos las medias están en torno a 3. La proporción de hogares de dos miembros es la mitad en los hogares mixtos que en los demás, y mientras que las viviendas con más de cuatro residentes son el 29 % entre los hogares mixtos, en el conjunto de los demás no llegan al 10 %.

Varía también significativamente el tamaño de los hogares madrileño según la edad de la persona de referencia del hogar (prh), yendo el número medio de miembros desde 1,7 en los hogares cuya prh es de edad más avanzada (80 años o más) hasta 3,0 en aquellos cuya prh tienen una edad intermedia (entre 35 y 44 años).

<b><u>NÚMERO DE MIEMBROS DEL HOGAR</u></b>		<b><u>Tabla 3.12</u></b>							
		<i>Edad de la persona de referencia del hogar</i>							
	<b>Total hogares</b>	Menos de 25	25-34	35-44	45-54	55-64	65-79	80 a. o más	
Uno	<b>30,8</b>	28,0	23,5	20,7	26,0	23,4	37,4	51,7	
Dos	<b>30,2</b>	24,5	37,9	20,2	18,0	31,0	40,5	34,3	
Tres	<b>18,1</b>	25,8	17,6	21,7	22,1	22,0	14,3	9,0	
Cuatro	<b>12,6</b>	7,0	11,4	20,7	22,9	14,8	4,4	2,5	
Cinco	<b>6,4</b>	11,9	6,8	12,8	9,4	6,1	2,5	1,3	
Seis	<b>1,2</b>	2,9	1,2	2,8	0,7	1,2	0,7	0,9	
Siete	<b>0,4</b>	0,0	1,6	0,3	0,5	0,4	0,0	0,3	
Ocho o más	<b>0,5</b>	0,0	0,0	0,8	0,3	1,2	0,2	0,0	
<i>Media</i>	<b>2,4</b>	2,6	2,5	3,0	2,8	2,6	2,0	1,7	

Fuente: *Tablas estadísticas, D.2 x D.9* (Porcentajes verticales)

Como puede verse en la tabla, en los hogares con prh de 65 años o más alrededor del 80 % constan solo de uno o dos miembros, proporción que se reduce a la mitad en los de edades intermedias.

En cuanto a los hogares de mayor tamaño, aparte de aquellos cuya prh tiene 35-44 años, también en el pequeño subconjunto de los que tienen una prh del grupo más joven (menos de 25 años) son relativamente frecuentes los hogares con más de cuatro miembros, que son, en cambio, muy escasos entre los hogares con prh mayor de 65 años.

Puede observarse, por último, que el tamaño del hogar tiene relación también con el nivel económico de los residentes. Con excepción del atípico estrato inferior, el tamaño medio del hogar va creciendo entre 1,8 miembros en el estrato de 500-999 € hasta casi el doble, 3,4 miembro como media, en el de 4000 € o más:

**NÚMERO DE MIEMBROS DEL HOGAR****Tabla 3.13**

	Total hogares	<i>Renta mensual del hogar</i>							
		< 500 €	500-999 €	1000-1499 €	1500-1999 €	2000-2499 €	2500-2999 €	3000-3999 €	4000 € o más
Uno	<b>30,8</b>	39,2	57,6	36,8	29,7	23,8	11,5	8,9	7,6
Dos	<b>30,2</b>	24,7	21,7	30,3	32,6	35,4	30,9	30,9	22,5
Tres	<b>18,1</b>	15,8	11,1	16,8	19,6	20,4	24,0	22,1	22,3
Cuatro	<b>12,6</b>	10,1	5,6	8,9	11,3	13,1	22,7	23,8	25,5
Cinco	<b>6,4</b>	5,4	3,1	5,6	5,6	5,7	8,4	10,2	18,3
Seis	<b>1,2</b>	4,6	0,6	0,4	0,4	0,9	1,8	2,7	1,9
Siete	<b>0,4</b>	0,0	0,0	0,2	0,5	0,2	0,4	1,0	1,1
Ocho o más	<b>0,5</b>	0,3	0,1	0,9	0,3	0,4	0,4	0,4	0,7
<i>Media general</i>	<b>2,4</b>	2,3	1,8	2,2	2,4	2,5	3,0	3,1	3,4
<i>Media en pluripersonales</i>	<b>3,0</b>	3,2	2,8	3,0	2,9	2,9	3,2	3,3	3,6

Fuente: *Tablas estadísticas*, D.2 x D.21*(Porcentajes verticales)*

Pero las diferencias en el número de miembros según el nivel de renta están muy influidas por el peso de los hogares unipersonales, cuya proporción disminuye muy fuertemente a medida que crece la renta mensual. Si hacemos abstracción de las personas que viven solas y calculamos la distribuciones por tamaños de los hogares pluripersonales de los distintos estratos de renta, la diferencia en las medias, aunque sigue manteniéndose, disminuye mucho. La media general de tamaño en los hogares pluripersonales es de 3,0 miembros por hogar, y esa media va creciendo más ligeramente desde 2,8, en el estrato de 500-999 € hasta 3,6, en el de más de 4000 €



### **3.3. Composición del hogar según las características de sus miembros**

#### **(a) Composición del hogar según la edad de sus miembros**

Solo menos de una quinta parte (19,6 %) de los hogares tienen entre sus miembros algún menor de 16 años, en cambio más de las dos quintas partes (42,3 %) tienen algún mayor de 65 años. Por otra parte, solo hay un 13,7 % de hogares que están formados únicamente por personas menores de 40 años. Esta distribución desequilibrada hacia las edades mayores y el hecho de que gran número de hogares unipersonales sean de personas de edad avanzada da como resultado una media de edad en el conjunto de hogares muy elevada, de 51,5 años.

[Hay que advertir que esta media es la de las medias de edad de los hogares y no la media de edad de los individuos, que en Madrid – según los datos recogidos en esta encuesta- es actualmente de 45,2 años.]

Se encuentran algunas diferencias significativas en la composición por edades de los hogares de las tres grandes zonas de la ciudad:

**COMPOSICIÓN DEL HOGAR  
SEGÚN LA EDAD DE SUS MIEMBROS**

**Tabla 3.14**

	<b>Total hogares</b>	<b>Zona Centro*</b>	<b>Periferia Norte-Oeste*</b>	<b>Periferia Sur-Este*</b>
Algún miembro de 0-15 años	<b>19,6</b>	15,2	21,1	22,1
Algún miembro de 16-64 años	<b>73,5</b>	73,5	74,2	73,3
Algún miembro de 65 años o más	<b>42,3</b>	42,0	45,9	41,2
Solo menores de 25 años	<b>1,1</b>	2,1	0,8	0,5
Solo menores de 40 años	<b>13,7</b>	17,4	9,6	12,7
Solo mayores de 65 años	<b>26,4</b>	26,5	25,6	26,7
<i>Media de edad de los hogares</i>	<b>51,5</b>	51,6	51,4	51,5

Fuente: *Tablas estadísticas, D.4 x K.7*

*(Porcentajes verticales)*

Zona Centro = Distritos 1-7

Periferia Norte-Oeste = Distritos 8, 9, 16, 21

Periferia Sur-Este = Distritos 10-15, 17-20

Las diferencias relativamente pequeñas que se encuentran entre las grandes zonas, que se neutralizan en la media de edad de los hogares, se acentúan mucho entre distritos. Los distritos en los que la media de edad de los hogares es más alta son Moratalaz y Ciudad Lineal (con 55 años); las más bajas se encuentran en Villa de Vallecas y Vicálvaro, con 47 años de edad media de sus hogares, y Arganzuela, con 48.

Por otra parte, en los distritos de Centro y Chamberí la proporción de hogares que cuentan con algún menor de 16 años entre sus miembros no llega al 12 %; en cambio esa proporción supera el 25 % en Puente de Vallecas, Usera, Villaverde y Barajas. Y tienen algún miembro de 65 años o más por encima de un 50 % de los hogares de Salamanca, Chamberí y Moratalaz, distritos en los que, además, más de un tercio de los hogares están formados únicamente por miembros de esas edades.

Las diferencias en la composición por edades del grupo residente son marcadas según la estructura de los hogares, como muestra la siguiente tabla:

**COMPOSICIÓN DEL HOGAR  
SEGÚN LA EDAD DE SUS MIEMBROS**

**Tabla 3.15**

	Total hogares	<i>Estructura del hogar</i>							Dos o más núcleos
		Uni-personal	Pluripersonal sin núcleo		Núcleo familiar único			Mono-parental con asociados	
			Emparentados	No emparentados	Conyugal sin asociados	Conyugal con asociados	Mono-parental sin asociados		
Algún miembro de 0-15 a.	<b>19,6</b>	0,0	4,1	1,2	28,3	38,8	16,6	53,9	85,8
Algún miembro de 16-64 a.	<b>73,5</b>	47,8	81,2	95,9	79,9	95,0	97,8	99,4	99,5
Algún miembro de 65 a. o más	<b>42,3</b>	52,2	49,6	28,7	33,7	53,3	50,1	56,1	37,9
Solo menores de 25 años	<b>1,1</b>	1,7	0,0	13,4	0,2	0,0	0,8	0,2	0,0
Solo menores de 40 años	<b>13,7</b>	12,9	15,7	48,1	14,8	7,3	5,5	8,3	5,3
Solo mayores de 65 años	<b>26,4</b>	52,2	18,8	4,1	20,0	4,5	2,2	0,6	0,5
<i>Media de edad de los hogares</i>	<b>51,5</b>	62,9	53,4	42,1	47,2	45,3	48,2	38,1	34,8

Fuente: Tablas estadísticas, D.4 x D.1

(Porcentajes verticales)

Casi no se encuentran en Madrid hogares constituidos por núcleos familiares conyugales que estén formados por menores de 25 años. Los hogares constituidos solo por jóvenes aparecen con cierta frecuencia (13 %) en las viviendas en las que reside un grupo de personas no emparentadas, y también, aunque en pequeña proporción (0,8 %), en hogares constituidos por un núcleo monoparental.

Los hogares formados solo por mayores de 65 años son frecuentes (alrededor del 20 %) entre los constituidos por un núcleo conyugal sin personas asociadas y entre los hogares pluripersonales sin núcleo formados por personas emparentadas.

En conjunto, los tipos de hogares que tienen una media de edad más baja son los constituidos por más de un núcleo familiar (donde la edad media del hogar baja por que generalmente coexisten en ellos al menos dos generaciones) y los monoparentales con personas asociadas (en los que la presencia de padres con hijos menores y de estos tiende también a bajar la edad media). Aparte de los unipersonales (en los que la 'edad del hogar' refleja simplemente la del individuo que lo constituye), la edad media más alta se encuentra en los hogares sin núcleo formados por personas emparentadas, porque sus miembros suelen ser de edad madura y pertenecer a la misma generación.

La composición por edades está también muy relacionada, obviamente, con la edad de la persona de referencia del hogar, porque, en hogares de tamaño

reducido, como los madrileños, y formados la mayoría de las veces por un núcleo conyugal, la edad de esa persona determina mucho la de los demás miembros. Como puede verse en la tabla siguiente la media de edad del hogar en cada subconjunto suele estar siempre algo por debajo del intervalo de edades de la prh, o de su punto medio.

<b><u>COMPOSICIÓN DEL HOGAR</u></b>		<b><u>Tabla 3.16</u></b>							
<b><u>SEGÚN LA EDAD DE SUS MIEMBROS</u></b>		<i>Edad de la persona de referencia del hogar</i>							
	<b>Total hogares</b>	Menos de 25	25-34	35-44	45-54	55-64	65-79	80 a. o más	
Algún miembro de 0-15 a.	<b>19,6</b>	22,2	29,2	54,4	32,9	7,7	2,9	2,2	
Algún miembro de 16-64 a.	<b>73,5</b>	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	31,6	26,6	
Algún miembro de 65 a. o más	<b>42,3</b>	1,6	2,0	4,6	4,7	15,2	100,0	100,0	
Solo menores de 25 años	<b>1,1</b>	58,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Solo menores de 40 años	<b>13,7</b>	77,9	84,6	34,2	0,0	0,0	0,0	0,0	
Solo mayores de 65 años	<b>26,4</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	68,3	73,4	
<i>Media de edad de los hogares</i>	<b>51,5</b>	<b>23,7</b>	<b>28,3</b>	<b>31,5</b>	<b>40,7</b>	<b>51,8</b>	<b>66,8</b>	<b>79,2</b>	

Fuente: *Tablas estadísticas, D.4 x D.9* (Porcentajes verticales)

Como se desprende también de la tabla anterior, es poco frecuente en Madrid la convivencia entre generaciones (más allá de la de los núcleos familiares), al menos cuando los titulares de la vivienda son jóvenes: en los hogares en los que la prh tiene menos de 35 años apenas llegan al 2 % los que tienen entre sus miembros algún mayor de 65 años; y aun en aquellos en los que la prh tienen entre 35 y 54 años, menos de un 5 % conviven con alguna persona mayor de 65 años.

Las diferencias en la composición por edades del hogar y en su edad media son muy marcadas también entre los grupos residentes según el nacimiento de sus miembros. La edad media de los hogares mixtos (con personas nacidas en España y en el extranjero) (36,5 años) es mucho más baja que la de los hogares donde todos han nacido en país extranjero (44,7 años) y la de los hogares con todos sus miembros nacidos en España, que es muy alta (55,1 años).

**COMPOSICIÓN DEL HOGAR**  
**SEGÚN LA EDAD DE SUS MIEMBROS**

***Tabla 3.17***

	<b>Total hogares</b>	<i>Nacimiento de los residentes</i>		
		Todos nacidos en España	Algunos en España, otros en otro país	Todos nacidos en el extranjero
Algún miembro de 0-15 años	<b>19,6</b>	13,3	57,8	10,7
Algún miembro de 16-64 años	<b>73,5</b>	68,0	95,5	86,2
Algún miembro de 65 años o más	<b>42,3</b>	48,2	23,3	20,0
Solo menores de 25 años	<b>1,1</b>	0,8	0,7	4,1
Solo menores de 40 años	<b>13,7</b>	11,3	20,9	24,5
Solo mayores de 65 años	<b>26,4</b>	31,9	4,5	13,8
<i>Media de edad de los hogares</i>	<b>51,5</b>	55,1	36,5	44,7

Fuente: *Tablas estadísticas, D.4 x D.7*

*(Porcentajes verticales)*

Además de las diferencias en la edad media de los hogares, es notable la que puede observarse en cuanto a la presencia de menores de 16 años, que se encuentra en un 58 % de los hogares mixtos y solo en un 11 % de los formados solo por personas nacidas en el extranjero. Y también la baja proporción de hogares con miembros nacidos fuera de España en los que hay personas mayores de 65 años, que son solo entre 20 y 23 %, mientras en los hogares constituidos solo por nacidos en España se encuentran personas de esas edades en casi la mitad (48,2 %).

Más allá de la presencia de alguna persona de edad avanzada o de algún menor, es interesante observar el número de miembros de estos estratos etarios que se encuentra en los hogares. En el conjunto de los viviendas madrileñas ya hemos visto que menos de un 20 % tenían menores de 16 años entre sus miembros; puede verse también en la tabla siguiente que más de la mitad de esos hogares con menores tienen solo uno, y que solo un escaso 2 % tienen más de dos menores. Por otra parte, es bastante mayor la proporción de hogares madrileños que tienen dos o más mayores de 65 años (15 %) que la de los que tienen dos o más menores (9 %).

**PRESENCIA DE MIEMBROS  
MENORES Y MAYORES EN LOS HOGARES**

***Tabla 3.18***

	Total hogares	<i>Edad de la persona de referencia del hogar</i>						80 a. o más
		Menos de 25	25-34	35-44	45-54	55-64	65-79	
<b>Miembros menores de 16 años</b>								
• Ninguno	<b>80,4</b>	77,8	70,8	45,6	67,1	92,3	97,1	97,8
• Uno	<b>10,6</b>	15,1	13,7	24,1	20,4	5,8	1,9	1,5
• Dos	<b>6,9</b>	5,0	12,1	22,3	10,1	1,3	0,9	0,5
• Tres o más	<b>2,1</b>	2,1	3,4	7,9	2,4	0,5	0,1	0,2
<b>Miembros mayores de 65 años</b>								
• Ninguno	<b>57,7</b>	98,4	98,0	95,4	95,3	84,8	0,0	0,0
• Uno	<b>27,5</b>	1,6	2,0	3,6	4,3	14,2	56,9	70,4
• Dos	<b>14,2</b>	0,0	0,0	1,0	0,4	1,0	41,6	27,9
• Tres o más	<b>0,6</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5	1,7

Fuente: *Tablas estadísticas*, D.4 (a) x D.9

*(Porcentajes verticales)*

Solo se encuentran menores en más de la mitad de los hogares cuya prh tiene entre 35 y 44 años y en un tercio de los de 45 a 54. Y en cuanto a personas mayores, en más del 95 % de los hogares cuya prh tiene menos de 55 años no hay ninguna entre los miembros del hogar.

Entre los hogares de distinta composición en cuanto al nacimiento de sus miembros, hay más de dos menores en el 28 % de los de composición mixta, y solo en un 6 % de los formados solo por personas nacidas en España, y en un 3 % en los de nacidos en el extranjero.

**PRESENCIA DE MIEMBROS  
MENORES Y MAYORES EN LOS HOGARES**

**Tabla 3.19**

	Total hogares	<i>Nacimiento de los residentes</i>		
		Todos nacidos en España	Algunos en España, otros en otro país	Todos nacidos en el extranjero
<b>Miembros menores de 16 años</b>				
• Ninguno	<b>80,4</b>	86,7	42,2	89,3
• Uno	<b>10,6</b>	7,1	30,1	8,2
• Dos	<b>6,9</b>	4,9	20,5	1,9
• Tres o más	<b>2,1</b>	1,3	7,2	0,7
<b>Miembros mayores de 65 años</b>				
• Ninguno	<b>57,7</b>	51,8	76,7	80,0
• Uno	<b>27,5</b>	30,9	14,9	17,7
• Dos	<b>14,2</b>	16,8	7,2	2,3
• Tres o más	<b>0,6</b>	0,5	1,2	0,0

Fuente: *Tablas estadísticas*, D.4 (a) x D.7

(Porcentajes verticales)

**(b) Composición del hogar según los estudios de sus miembros**

En uno de cada cinco hogares madrileños (20,5 % del total) hay alguien que está cursando algún tipo de estudios actualmente, y en un 5,9 % alguno de los miembros está cursando actualmente estudios universitarios.

En cuanto al nivel de estudios de los miembros de los hogares, en casi la mitad (47,3 %) hay alguien que tiene estudios universitarios, y en un 78,4 % alguno de los miembros s tiene al meno el bachillerato o ha terminado otros estudios de ese nivel. Una pequeña -pero apreciable- proporción de hogares madrileños, un 3,6 % del total, no tiene entre sus miembros nadie que haya llegado a completar el nivel mínimo de estudios: todos ellos, o dejaron los estudios antes de terminar la enseñanza primaria o elemental, o no llegaron a estudiar.

Estas circunstancias se distribuyen de modo muy diverso en los hogares según la edad de su persona de referencia, como muestra la siguiente tabla:

**PRESENCIA DE MIEMBROS EN EL HOGAR  
SEGÚN ESTUDIOS Y NIVEL CURSADO**

***Tabla 3.20***

	Total hogares	<i>Edad de la persona de referencia del hogar</i>						80 a. o más
		Menos de 25	25-34	35-44	45-54	55-64	65-79	
Alguien cursa estudios	<b>19,5</b>	62,2	16,4	18,6	35,5	27,7	8,5	4,1
Alguien cursa estudios universitarios	<b>5,9</b>	25,3	8,7	3,8	7,4	10,4	3,2	0,7
Nadie con estudios completados	<b>3,6</b>	0,0	0,8	0,1	0,6	1,3	5,0	14,5
Nadie con bachiller o superiores	<b>21,6</b>	7,7	9,7	8,3	10,2	13,5	32,3	53,2
Nadie con estudios universitarios	<b>52,7</b>	52,8	39,7	43,7	44,7	46,2	60,9	76,0

Fuente: *Tablas estadísticas, D.5 x D.9*

*(Porcentajes verticales)*

En los hogares cuya prh tiene menos de 65 años es raro –se da en menos del 1 %– que no haya nadie en el hogar con estudios completados de algún nivel, al menos elementales. Pero entre los de prh mayor de 65 años, un 8,4 % se encuentran en esa situación (14,5 %, en el caso de los hogares con prh mayor de 80 años).

La proporción de hogares en la que hay alguien con estudios universitarios es superior al 50 % en todos los subconjuntos cuya prh tiene entre 25 y 64 años. Cae a partir de esa edad, a menos del 40 %, entre los hogares con prh de 65-79 años, y menos del 25 %, en los de 80 años o más.

Las diferencias en los estudios de los miembros de los hogares que se hacen patentes en la tabla siguiente entre los que están compuestos solo por personas nacidas en España y los formados por extranjeros están en parte causadas por la distinta composición etaria de esos hogares. Pero, con independencia de los factores que incidan en ello, evidencian que, por término medio, los hogares con residentes nacidos en el extranjero tienen estudios con mayor frecuencia, y los que tienen son de nivel más elevado.



**PRESENCIA DE MIEMBROS EN EL HOGAR  
SEGÚN ESTUDIOS Y NIVEL CURSADO**

***Tabla 3.21***

	Total hogares	<i>Nacimiento de los residentes</i>		
		Todos nacidos en España	Algunos en España, otros en otro país	Todos nacidos en el extranjero
Alguien cursa estudios	19,5	16,5	32,2	26,1
Alguien cursa estudios universitarios	5,9	5,5	8,3	5,8
Nadie con estudios completados	3,6	4,3	1,2	1,0
Nadie con bachiller o superiores	21,6	24,4	11,3	13,5
Nadie con estudios universitarios	52,7	52,7	51,8	54,5

Fuente: *Tablas estadísticas, D.5 x D.7*

*(Porcentajes verticales)*

Las diferencias en el nivel de estudios de los miembros de los hogares residentes en los distintos distritos son, en algunos aspectos, muy fuertes. Especialmente, en las proporciones de hogares en los que no hay nadie que haya llegado a completar el nivel de bachillerato, que va de un 8 % en Chamartín y un 9 % en Barajas, al 35 % en Villaverde. Las diferencias en cuanto a las proporciones de hogares en los que no hay ningún miembro con estudios universitarios son más fuertes aún: van desde un mínimo del 22 % en Chamartín al 77 % en Usera y el 75 % en Villa de Vallecas. [*Tablas por distritos, D.5*].

**(c) Composición del hogar según la relación con la actividad de sus miembros**

El 31,8 % de los hogares madrileños no tienen ningún activo entre sus miembros, y en un 37,6 % no había ninguna persona ocupada cuando se realizó esta encuesta. Por otra parte, se encontraba parado alguno de los miembros del hogar, habiendo trabajado antes, en un 14,3 % de las viviendas, y en un 2,2 % alguien estaba buscando su primer empleo.

Alguna persona económicamente inactiva hay en un 60,3 % de los hogares madrileños: en un 36,8 % hay algún jubilado; en 1,2 %, alguna persona

incapacitada para trabajar, y en un 8,4 %, algún otro tipo de pensionista (con pensiones de viudedad u otras distintas de la jubilación o prejubilación).

Esta composición según la actividad varía mucho, lógicamente, según la edad de la persona de referencia del hogar:

<b><u>PRESENCIA DE MIEMBROS EN EL HOGAR</u></b>		<b><u>Tabla 3.22</u></b>						
<b><u>SEGÚN RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD</u></b>		<i>Edad de la persona de referencia del hogar</i>						
	<b>Total hogares</b>	Menos de 25	25-34	35-44	45-54	55-64	65-79	80 a. o más
Algún residente activo	<b>68,2</b>	63,6	96,5	99,4	97,1	84,5	30,0	23,1
• Algún ocupado	<b>62,4</b>	59,3	91,9	95,1	89,6	75,9	25,2	19,2
• Algún parado que ha trabajado	<b>14,3</b>	7,4	18,9	16,0	21,2	21,8	6,5	5,0
• Alguien busca primer empleo	<b>2,2</b>	4,6	2,3	2,0	4,0	3,1	1,3	0,4
Algún residente inactivo	<b>60,3</b>	53,6	15,2	19,4	37,9	59,8	97,4	99,7
• Algún jubilado	<b>36,8</b>	0,0	2,1	3,3	5,0	30,4	82,7	70,7
• Alguien incapacitado	<b>1,2</b>	0,6	0,3	0,6	1,6	2,1	1,3	0,9
• Algún otro pensionista	<b>8,4</b>	0,0	0,9	1,9	3,7	6,1	12,2	24,4
• Algún estudiante	<b>12,1</b>	50,6	7,9	7,5	25,0	19,4	3,9	2,2
• Alguien en tareas del hogar	<b>14,0</b>	5,9	4,4	8,1	8,6	15,9	19,8	22,0

Fuente: *Tablas estadísticas, D.6 x D.9* (Porcentajes verticales)

Hay algún ocupado en el hogar en el 92 % de los hogares cuya prh tiene entre 25 y 54 años, reduciéndose al 25 % o menos en los hogares con prh de mayor edad. En el pequeño subconjunto de hogares con una prh de menos de 25 años –en los que abundan los estudiantes- los que tienen algún ocupado entre sus miembros son alrededor del 60 %.

Con algún parado (antes trabajando o en busca de primer empleo) entre sus miembros encontramos alrededor del 20-25 % de los hogares con prh entre 25 y 64 años, es decir, casi todos los hogares con prh en edad laboral.

La presencia de inactivos de los distintos tipos está muy relacionada con la edad media del hogar, de la que es buen indicador la edad de su prh.

Como en otros aspectos, son muy marcadas las diferencias entre los hogares con distinta composición según el origen nacional de sus miembros, que pueden verse en la tabla siguiente:

**PRESENCIA DE MIEMBROS EN EL HOGAR**  
**SEGÚN RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD**

**Tabla 3.23**

	Total hogares	<i>Nacimiento de los residentes</i>		
		Todos nacidos en España	Algunos en España, otros en otro país	Todos nacidos en el extranjero
Algún residente activo	<b>68,2</b>	62,2	93,1	80,7
• Algún ocupado	<b>62,4</b>	56,3	87,5	76,2
• Algún parado que ha trabajado	<b>14,3</b>	12,4	23,0	17,0
• Alguien busca primer empleo	<b>2,2</b>	1,3	6,4	4,1
Algún residente inactivo	<b>60,3</b>	64,8	48,3	39,1
• Algún jubilado	<b>36,8</b>	42,4	20,2	13,5
• Alguien incapacitado	<b>1,2</b>	1,3	1,3	0,5
• Algún otro pensionista	<b>8,4</b>	9,4	5,4	5,3
• Algún estudiante	<b>12,1</b>	10,4	17,9	17,4
• Alguien en tareas del hogar	<b>14,0</b>	14,4	16,6	5,5

Fuente: *Tablas estadísticas, D.6 x D.7*

*(Porcentajes verticales)*

Mientras solo el 62 % de los hogares de personas nacidas en España tienen entre sus miembros algún activo, esa proporción supera el 80 % en los hogares de personas nacidas en el extranjero, y al 90 % en los de composición mixta. Pero en estos dos subconjuntos con algún nacido en el extranjero es bastante mayor la incidencia del paro, lo que disminuye algo su proporción de ocupados.

Por el contrario, mientras en un 42 % los hogares de nacidos en España hay algún jubilado, solo encontramos jubilados en un 20 % de los hogares mixtos y en un 14 % de los formados solo por personas nacidas en países extranjeros. También se da en proporción más pequeña la presencia de personas dedicadas principalmente a las tareas del hogar en los grupos de residentes nacidos todos ellos en el extranjero.

Considerando el conjunto de los miembros del hogar que podrían ser activos –los mayores de 16 años–, los hogares madrileños se dividen en un 38,5 % en los que todos sus miembros mayores de 16 años son activos; un 29,7 % en los que hay activos e inactivos, y un 31,8 %, en el que todos los mayores de 16 años son inactivos.

En los hogares en los que todos sus miembros son activos, en más del 80 % (31,4 % de 38,5 %) están todos ocupados, habiendo en los demás algún parado. Entre los hogares en los que hay activos e inactivos, hay un 12 % aproximadamente (3,5 % de 29,7 %) en los que no hay ninguna persona con ocupación, estando parados todos los activos.

En la siguiente tabla se examina la distribución de estas situaciones según el número de miembros que forman el hogar:

<b>COMPOSICIÓN DEL HOGAR SEGÚN LA ACTIVIDAD DE LOS MIEMBROS</b>		<b>Tabla 3.24</b>					
		<i>Número de miembros del hogar</i>					
	<b>Total hogares</b>	Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Seis o más
Todos los mayores de 16 a. activos	<b>38,5</b>	41,6	35,1	39,2	43,2	34,2	20,8
• Todos están ocupados	<b>30,5</b>	36,6	28,7	27,1	31,5	23,9	9,9
• Alguno ocupado y alguno en paro	<b>5,7</b>	0,0	5,2	10,6	11,1	10,1	10,2
• Todos están parados	<b>2,3</b>	5,1	1,2	1,4	0,6	0,3	0,7
Algunos activos y otros inactivos	<b>29,7</b>	0,0	24,7	53,4	54,9	63,8	78,0
• Y hay algún ocupado	<b>26,2</b>	0,0	20,5	46,1	51,2	59,9	71,0
• Y no hay ningún ocupado	<b>3,5</b>	0,0	4,2	7,3	3,8	3,9	7,0
Todos los mayores de 16 a. inactivos	<b>31,8</b>	58,4	40,2	7,5	1,9	2,0	1,2

Fuente: *Tablas estadísticas, D.6 (a) x D.2* (Porcentajes verticales)

La composición del hogar según la actividad de sus miembros es también muy distinta en relación con la edad de su prh, que es un indicador, indirecto pero muy aproximado, de la edad media del hogar. En la siguiente tabla, en la que se realiza ese análisis, puede verse cómo cambia la composición de actividad del hogar a medida que crece su edad:

**COMPOSICIÓN DEL HOGAR**  
**SEGÚN LA ACTIVIDAD DE LOS MIEMBROS**

***Tabla 3.25***

	Total hogares	<i>Edad de la persona de referencia del hogar</i>						
		Menos de 25	25-34	35-44	45-54	55-64	65-79	80 a. o más
Todos los mayores de 16 a. activos	<b>38,5</b>	46,4	84,0	78,6	59,1	38,6	2,6	0,3
• Todos están ocupados	<b>30,5</b>	37,4	67,0	66,1	46,8	27,3	1,8	0,3
• Alguno ocupado y alguno en paro	<b>5,7</b>	6,3	13,7	9,6	8,3	7,4	0,5	0,0
• Todos están parados	<b>2,3</b>	2,7	3,3	2,9	3,9	4,0	0,3	0,0
Algunos activos y otros inactivos	<b>29,7</b>	17,2	12,5	20,7	38,0	45,9	27,4	22,8
• Y hay algún ocupado	<b>26,2</b>	15,6	11,2	19,4	34,4	41,2	23,0	18,8
• Y no hay ningún ocupado	<b>3,5</b>	1,6	1,4	1,3	3,6	4,7	4,4	3,9
Todos los mayores de 16 a. inactivos	<b>31,8</b>	36,4	3,5	0,6	2,9	15,5	70,0	76,9

Fuente: *Tablas estadísticas*, D.6 (a) x D.9

(Porcentajes verticales)

Todos los miembros (mayores de 16 años) del hogar son activos en alrededor del 80 % de las viviendas cuya prh tiene entre 25 y 44 años, pero solo en los dos tercios de ellas están todos ocupados. Entre los hogares con una prh de mayor edad (de 65 o más años), un 72,5 % están compuestos solo por miembros inactivos, y en otro 4,4 % más, aunque hay residentes activos, no hay ninguno que esté ocupado; en el 23,0 % restante, además de los inactivos y parados, hay alguna persona ocupada.

Como hemos visto antes, las diferencias en la actividad son muy marcadas entre los hogares de distinta composición en cuanto al origen nacional de sus miembros. Mientras en los hogares compuestos solo por nacidos en España únicamente un 34,6 % tiene a todos sus miembros activos y hay un 37,8 % de ellos en los que todos los miembros son inactivos, estas proporciones son muy distintas en los hogares con personas nacidas fuera de España: con todos sus miembros activos hay un 60 % de los hogares cuyos miembros son todos nacidos en el extranjero, y un 47 %, en los hogares mixtos; y con todos inactivos, un 19 %, entre los primeros, y solo un 7 % entre los segundos:

**COMPOSICIÓN DEL HOGAR  
SEGÚN LA ACTIVIDAD DE LOS MIEMBROS**

**Tabla 3.26**

	Total hogares	<i>Nacimiento de los residentes</i>		
		Todos nacidos en España	Algunos en España, otros en otro país	Todos nacidos en el extranjero
Todos los mayores de 16 a. activos	<b>38,5</b>	34,6	47,2	59,8
• Todos están ocupados	<b>30,5</b>	28,2	33,2	47,6
• Alguno ocupado y alguno en paro	<b>5,7</b>	4,2	12,2	9,1
• Todos están parados	<b>2,3</b>	2,3	1,8	3,1
Algunos activos y otros inactivos	<b>29,7</b>	27,6	45,8	20,9
• Y hay algún ocupado	<b>26,2</b>	23,9	42,1	19,4
• Y no hay ningún ocupado	<b>3,5</b>	3,6	3,8	1,5
Todos los mayores de 16 a. inactivos	<b>31,8</b>	37,8	6,9	19,3

Fuente: *Tablas estadísticas*, D.6 (a) x D.7

(Porcentajes verticales)

Chamberí y Moratalaz son los distritos madrileños donde es menor la proporción de hogares en la que hay algún activo (59 %), y también en la que hay algún ocupado (55 %). Las proporciones más altas de hogares que tienen algún parado entre sus miembros, sin embargo, no se encuentran en esos distritos, sino en los de Usera (24 %), Tetuán y Villaverde (21 %), y Puente de Vallecas y San Blas-Canillejas (20 %). Hay que notar que esta proporción de hogares con algún parado es, como mínimo, del 10 % en todos los distritos, siendo los de porcentajes más bajos Salamanca (10 %) y Centro (11 %).

En cuanto a la presencia de inactivos, en todos los distritos, excepto Centro y Arganzuela, más del 50 % de los hogares tienen algún inactivo entre sus miembros mayores de 16 años. Pero varía mucho respecto a la clase de inactivos que hay en los hogares: jubilados (con un máximo en Salamanca, donde un 48 % de los hogares tienen algún inactivo de esa clase), personas dedicadas a las tareas del hogar (máximo en Usera: 21 %) o estudiantes (16 % en los hogares de Hortaleza y Salamanca).

**(d) Composición del hogar según el origen nacional de sus miembros**

Esta composición, que tanto parece incidir en la distribución de otras características de los hogares, es actualmente, en Madrid, de un 77,3 % de hogares formados solamente por personas nacidas en España, un 8,1 % de hogares en los que todos sus miembros han nacido fuera de España y un 14,6 % compuesto por personas nacidas en España y otra(s) nacidas en el extranjero.

Este último subconjunto, de hogares de composición mixta, se subdivide según el número de miembros de cada origen nacional del siguiente modo: en un 3,3 % de los casos se trata de hogares formados solo por una pareja mixta; en un 7,4 % de estos hogares hay un miembro nacido en España y varios de origen extranjero (3,6 %) o uno nacido fuera de España y varios nacidos en España (3,8 %); en el resto (3,8 %), el hogar se compone de varias personas nacidas en España y varias nacidas en el extranjero.

Es interesante observar que, en estos hogares mixtos, la persona de referencia del hogar suele ser en mayor proporción un residente nacido en el extranjero (61 %), más que uno de los nacidos en España (39 %). En la mayoría de estos casos (42 %) en que el titular es un extranjero, se trata de una persona nacida en América Latina.

La distribución de los hogares de diversa composición nacional en las distintas zonas de Madrid es la siguiente:

<b><u>COMPOSICIÓN DEL HOGAR</u></b>		<b><u>Tabla 3.27</u></b>		
<b><u>SEGÚN EL NACIMIENTO DE SUS MIEMBROS</u></b>				
	<b>Total hogares</b>	<b>Zona Centro*</b>	<b>Periferia Norte-Oeste*</b>	<b>Periferia Sur-Este*</b>
Todos nacidos en España	<b>77,3</b>	75,5	80,6	77,4
Algunos nacidos en España. otros en el extranjero	<b>14,6</b>	13,8	13,4	15,5
Todos nacidos en el extranjero	<b>8,1</b>	10,7	6,1	7,1

Fuente: *Tablas estadísticas, D.7 x K.7* (Porcentajes verticales)

Zona Centro = Distritos 1-7  
Periferia Norte-Oeste = Distritos 8, 9, 16, 21  
Periferia Sur-Este = Distritos 10-15, 17-20

Aunque existen diferencias significativas entre las zonas, son mucho mayores las que se encuentran entre los distritos dentro de cada zona. Las proporciones más bajas de hogares compuestos solo por personas nacidas fuera de España se encuentran en tres distritos de características socioeconómicas muy distintas, situados cada uno en una zona distinta de la ciudad: Villa de Vallecas (3 %), en la Periferia Sur-Este, Fuencarral-El Pardo (4 %), en la Norte-Oeste, y Retiro (5 %), en la Zona Centro. Las proporciones más altas se encuentran en dos distritos de la zona central: el distrito de Centro (19 %) y el de Tetuán (17 %).

Las mayores proporciones de hogares formados solo por personas nacidas en España se encuentran en Moratalaz y Villa de Vallecas (84 %), y la menor, en el distrito Centro, donde ese porcentaje es del 67 %.

Los hogares mixtos en cuanto al origen nacional de sus miembros se encuentran distribuidos por todos los distritos, en proporciones que oscilan entre el 11 y el 16 %, salvo en Moratalaz (9 %), en Villaverde (20 %) y en Usera (18 %). [Tablas por distritos, D.7]

#### **\* Composición de los hogares según la nacionalidad de sus miembros**

*En los análisis de esta parte del informe, de carácter principalmente sociodemográfico, se considera, sobre todo, el país de nacimiento de los residentes en las viviendas –aunque en la encuesta se recogía también su nacionalidad–, porque, aunque esta tenga una indudable trascendencia jurídica, desde una perspectiva sociocultural la diferencia más relevante no está en el estatuto de nacionalidad sino en el origen nacional.*

*Complementariamente se recogen aquí los datos más relevantes sobre la composición de los hogares según la nacionalidad de sus miembros.*

Aunque, como hemos visto, los hogares que tienen entre sus miembros alguna persona nacida en el extranjero son un 22,7 % del total en Madrid, aquellos en los que alguno es de nacionalidad extranjera son solo un 13,0 %.

Entre los hogares compuestos solo por personas que tienen nacionalidad española (el 87,0 % de los hogares madrileños actualmente), un 81,4 % están formados solo por personas que tienen únicamente la nacionalidad española; otro 4,4 % de estos hogares lo forman personas con doble nacionalidad y otras que solo tienen la nacionalidad española; y el 1,2 % restante lo forman hogares en los que todos sus miembros tienen doble nacionalidad, española y otra.

Hay, por otra parte, un 8,5 % de hogares madrileños con una composición mixta en cuanto a la nacionalidad de sus miembros, formados por españoles y extranjeros. Entre ellos, en un 3,0 % de los casos todos o alguno de los españoles que participan en estos hogares tienen doble nacionalidad.



Por último, hay un 4,5 % de hogares (en número absolutos, unos 56.000) formados solamente por personas de nacionalidad extranjera. Dentro de este subconjunto de hogares extranjeros, hay un 56 % cuyos miembros han nacido en el mismo país, estando el resto formado por personas nacidas en distintos países.

En la siguiente tabla puede verse la distribución de los hogares según su composición en cuanto a la nacionalidad de sus miembros, cruzada por su composición según el país de nacimiento:

<b><u>COMPOSICIÓN DEL HOGAR</u></b>		<b><u>Tabla 3.28</u></b>		
<b><u>SEGÚN LA NACIONALIDAD DE LOS MIEMBROS</u></b>				
<i>Nacimiento de los residentes</i>				
	<b>Total hogares</b>	<b>Todos nacidos en España</b>	<b>Algunos en España, otros en otro país</b>	<b>Todos nacidos en el extranjero</b>
Todos ciudadanos españoles	<b>87,0</b>	99,6	47,1	38,3
• Todos solo españoles	<b>81,4</b>	97,9	30,1	16,0
• Alguno con doble nacionalidad	<b>4,4</b>	1,6	14,8	11,7
• Todos con doble nacionalidad	<b>1,2</b>	0,0	2,2	10,6
Algunos españoles y otros extranjeros	<b>8,5</b>	0,3	49,3	14,3
• Los españoles, solo con esta nacionalidad	<b>5,6</b>	0,3	35,3	3,1
• Algún español con doble nacionalidad	<b>1,4</b>	0,0	8,9	1,1
• Todos los españoles con doble nacionalidad	<b>1,6</b>	0,0	5,1	10,0
Todos ciudadanos extranjeros (solo)	<b>4,5</b>	0,1	3,5	47,4
• Todos nacidos en el mismo país	<b>1,9</b>	0,1	0,0	22,4
• Nacidos en distintos países	<b>2,5</b>	0,0	3,5	25,0

Fuente: *Tablas estadísticas, D.8 x D.7* (Porcentajes verticales)

## **B. Características de los núcleos familiares**

*Se ha analizado ya en las secciones anteriores la composición de los hogares según los núcleos familiares que los formaban. En esta sección se van a considerar los núcleos familiares como unidades, y no ya como elementos componentes de los hogares. La base de los análisis que siguen es el conjunto de núcleos familiares que hay en Madrid, con independencia de los hogares de los que forman parte.*

*Aunque el concepto de núcleo familiar es más abstracto que el de hogar, el sentido de estos análisis radica en el hecho de ser los núcleos familiares el elemento fundamental en la formación de hogares, y poder considerarse la forma más típica de hogar –al menos en la época moderna- la constituida por un núcleo familiar y solo uno. En principio, la idea moderna de hogar tiende a identificarse con la de núcleo familiar independiente ocupando una vivienda; tiende a considerarse los hogares sin núcleo o con varios núcleos como situaciones de transición o propias de circunstancias específicas.*

*En este estudio –a diferencia de los Censos y las estadísticas del INE- se utiliza un concepto ampliado de núcleo familiar: este siempre está constituido por una pareja conyugal o por un padre o una madre con hijo(s) que conviven en una vivienda, pero puede incluir también, como miembros asociados al núcleo, otras personas, emparentadas o no, que, sin formar núcleo aparte por sí mismas, conviven con aquellos. Así, una pareja, con o sin hijos, con la que convive, por ejemplo, el padre de uno de los cónyuges, forman parte de un mismo núcleo familiar, los primeros como ‘miembros constitutivos’ y el segundo, como ‘miembro asociado’.*

*También –como en el Censo de 2011- se considera aquí que forma parte del núcleo de sus padres el hijo o hija que convive con ellos, sin que sea condición necesaria para ello que esté soltero sino únicamente la de que no conviva en el hogar con su pareja (en cuyo caso formaría un segundo núcleo, independiente del de sus padres).*

*Como se ha dicho anteriormente, se distingue entre ‘núcleos principales’ y ‘núcleos huésped’, siendo los primeros aquellos de los que forma parte el titular de la vivienda (como miembro constitutivo o asociado), y los segundos, los que conviven con un núcleo principal (o, excepcionalmente, con un titular que no forma núcleo familiar, en cuyo caso se da la situación de un hogar en el que existe un ‘núcleo huésped’ sin que haya ‘núcleo principal’).*

### **3.4. Estructura y composición de los núcleos familiares**

Como hemos visto al analizar la estructura de los hogares, en el 64,3 % de las viviendas madrileñas hay al menos un núcleo familiar. Un solo núcleo –con o sin otras personas asociadas- hay en el 61,9 %, y dos núcleos, en el 2,2 %. Se encontraron también en la encuesta un 0,2 % de hogares (unos dos millares en términos absolutos) integrados por tres núcleos familiares distintos, que en todos los casos estaban emparentados entre sí.

En conjunto, residen unos 838.000 núcleos familiares en las viviendas madrileñas, de los cuales 806.000 son núcleos principales y los 32.000 restantes, núcleos secundarios, que comparten vivienda con un núcleo principal (o, excepcionalmente, con un titular sin núcleo). Analizamos aquí, primero, las características del conjunto de núcleos, principales o secundarios, según su tamaño y según el tipo de composición.

En la tabla siguiente se muestran las distribuciones del conjunto de núcleos según el número de sus miembros, incluyendo las personas constitutivas del núcleo y las que conviven con el núcleo en el hogar, según su número de miembros nucleares (los que constituyen el núcleo) y según el número de miembros asociados (las que conviven con el núcleo, emparentadas o no, sin ser miembros nucleares):

**TAMAÑO DE LOS NÚCLEOS****Tabla 3.29**

	Total núcleos	<i>Número de miembros del hogar</i>				
		Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Seis o más
<u>Número de miembros del núcleo</u>						
• Dos	43,6	100,0	0,0	5,3	12,8	19,7
• Tres	28,1	0,0	100,0	0,0	14,5	25,4
• Cuatro	18,6	0,0	0,0	94,7	0,0	19,0
• Cinco	8,2	0,0	0,0	0,0	72,8	6,1
• Más de cinco	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	29,8
<i>Media</i>	3,0	2,0	3,0	3,9	4,3	4,1
<u>Número de miembros nucleares</u>						
• Dos	48,3	100,0	13,3	8,1	16,1	29,1
• Tres	26,4	0,0	86,7	8,4	17,4	20,1
• Cuatro	18,6	0,0	0,0	83,5	17,9	21,2
• Cinco	5,6	0,0	0,0	0,0	48,6	7,9
• Más de cinco	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	21,7
<i>Media</i>	2,9	2,0	2,9	3,8	4,0	3,8
<u>Número de miembros asociados</u>						
• Ninguno	90,8	100,0	86,6	88,7	76,0	77,7
• Uno	7,8	0,0	13,4	8,5	17,8	18,7
• Dos o más	1,4	0,0	0,0	2,8	6,3	3,6
<i>Media</i>	1,2	0,0	1,0	1,3	1,4	1,4

Fuente: *Tablas estadísticas, G.1 x D.2**(Porcentajes verticales)*

El 43,8 % de todos los núcleos familiares está formado solo por dos personas (una pareja de cónyuges o un padre o madre con un solo hijo). Otro 27,7 % lo forman tres miembros, contando entre ellos las personas asociadas al núcleo, si hay alguna; y un 18,9 % , por cuatro miembros (incluidos asociados). Con más de cuatro miembros, entre nucleares y asociados, solo hay un 9,6 % núcleos. Si tomamos en cuenta solo los *miembros nucleares* (los cónyuges y sus hijos) la proporción de núcleos que tienen solo dos miembros se eleva al 48,3 %.

Carecen de *miembros asociados* más del 90 % de los núcleos familiares: un 8,1 % tienen un único miembro asociado y solo un 1,5 % dos o más.

Las principales diferencias en la composición de los núcleos están en la estructura del grupo que lo constituye y en la presencia o no, como miembros del núcleo, de otras personas asociadas a él. La distribución de estos distintos tipos de núcleos familiares puede verse en la siguiente tabla:

**COMPOSICIÓN DE LOS NÚCLEOS****Tabla 3.30**

	Total núcleos	<i>Número de miembros del núcleo</i>			
		Dos	Tres	Cuatro	Cinco o más
Pareja sin hijos	<b>35,1</b>	77,2	7,9	4,5	0,0
• Con miembros asociados	<b>2,3</b>	0,0	7,7	0,9	0,0
• Sin miembros asociados	<b>32,8</b>	74,9	0,0	0,2	0,0
Pareja con hijo(s)	<b>46,0</b>	0,0	72,9	91,8	88,1
• Con miembros asociados	<b>3,6</b>	0,0	0,0	6,8	23,8
• Sin miembros asociados	<b>42,5</b>	0,0	72,9	85,0	64,3
Padre con hijo(s)	<b>3,3</b>	4,8	3,1	0,6	2,7
• Con miembros asociados	<b>0,5</b>	0,0	0,8	0,3	2,4
• Sin miembros asociados	<b>2,8</b>	4,8	2,3	0,3	0,3
Madre con hijo(s)	<b>15,5</b>	20,3	16,3	6,5	9,2
• Con miembros asociados	<b>2,8</b>	0,0	4,5	3,7	7,9
• Sin miembros asociados	<b>12,7</b>	20,3	11,8	2,9	1,2

Fuente: *Tablas estadísticas, G.2 x G.1**(Porcentajes verticales)*

El núcleo familiar más típico es el de la pareja con algún hijo residiendo sin otros miembros asociados; en el conjunto de los núcleos esa estructura se da en el 42,5 % de los casos. Ese tipo de grupo nuclear es también el que con más frecuencia está acompañado de miembros asociados al núcleo (3,6 %).

La segunda estructura de núcleo familiar, muy frecuente también, es la de la pareja sin hijos y sin miembros asociados: la encontramos en casi un tercio (32,8 %) de los casos. Es la estructura que menos suele acompañarse de miembros asociados (2,3 %).

De las dos estructuras monoparentales, la de madre con hijo(s) es, con mucho, la más frecuente; la encontramos en un 15,5 % de núcleos, mientras la de padre con hijo(s) solo representa un 3,3 %.

Puede verse, por último, en la tabla siguiente cuál es la relación de los miembros asociados con el grupo constitutivo del núcleo:

<b><u>TIPO DE MIEMBROS ASOCIADOS EN LOS NÚCLEOS</u></b>		<b><u>Tabla 3.31</u></b>			
<u>Base:</u> <u>Núcleos familiares</u> <u>con miembros asociados</u>		<u>Número de miembros del núcleo</u>			
	<b>Total núcleos con asociados</b>	Tres	Cuatro	Cinco o más	
Pareja sin hijos	<b>25,0</b>	59,5	7,5	0,0	
• Con ascendientes	<b>10,2</b>	25,7	0,8	0,0	
• Con parientes laterales	<b>6,5</b>	13,8	4,3	0,0	
• Con descendientes	<b>3,7</b>	9,3	0,4	0,0	
• Con no emparentados	<b>4,8</b>	10,6	2,8	0,0	
Pareja con hijo(s)	<b>38,8</b>	0,0	54,7	69,8	
• Con ascendientes	<b>19,0</b>	0,0	29,0	32,5	
• Con parientes laterales	<b>13,6</b>	0,0	14,9	27,5	
• Con descendientes	<b>3,0</b>	0,0	11,1	0,5	
• Con no emparentados	<b>5,9</b>	0,0	0,9	15,9	
Padre con hijo(s)	<b>5,6</b>	6,1	2,7	7,0	
• Con ascendientes	<b>2,0</b>	3,6	0,0	1,7	
• Con parientes laterales	<b>2,9</b>	2,5	0,0	5,3	
• Con descendientes	<b>1,3</b>	0,1	2,7	1,7	
• Con no emparentados	<b>0,6</b>	0,9	1,1	0,0	
Madre con hijo(s)	<b>30,6</b>	34,4	35,1	23,2	
• Con ascendientes	<b>4,7</b>	3,3	11,9	1,1	
• Con parientes laterales	<b>9,7</b>	8,9	11,7	9,1	
• Con descendientes	<b>12,8</b>	14,2	10,8	12,8	
• Con no emparentados	<b>6,0</b>	8,1	2,8	6,1	

Fuente: *Tablas estadísticas, G.2 A x G.1* (Porcentajes verticales)

En el conjunto de los núcleos que tienen miembros asociados, un 35,9 % tienen como tales a personas con parentesco ascendente (generalmente, padres, madres o suegros/as); un 20,8 % tienen descendientes (nietos o sobrinos, generalmente); un

32,7 % tienen asociadas a personas con parentesco lateral (hermanos, cuñados, primos...), un 17,3 %, a personas no emparentadas.

En los núcleos conyugales (con o sin hijos) predominan como asociados los ascendientes y, en menor grado, las personas con parentesco lateral. en los núcleos monoparentales de madre con hijo(s), predominan los descendientes y los parientes laterales.

## C. Características de los individuos residentes en los hogares

*Aunque no es objetivo de este estudio la investigación de las características sociodemográficas de los individuos residentes en Madrid, para el estudio de los hogares se han recogido una serie de características de todos sus miembros, constituyendo con ellos una muestra de 15.498 individuos.*

*La explotación de esta muestra tiene una indudable utilidad para realizar análisis sociodemográficos actualizados de la población de Madrid, y como contraste con los datos obtenidos por otras fuentes, como el Padrón de Habitantes.*

*De las tablas estadísticas que se han realizado con esta muestra de individuos (que pueden consultarse en los volúmenes de Tablas estadísticas y Tablas por distritos de este Informe) se extraen aquí algunos de sus resultados principales.*

*Por otra parte, se analizan aquí también las características del subconjunto de individuos que son titulares de las viviendas, y especialmente de los que son persona de referencia del hogar (prh) en este estudio.*

### 3.5. Posición de los residentes en la estructura del hogar

La primera diferenciación entre los residentes de los hogares es si son titulares de la vivienda o residen en una vivienda de la que es titular otro (u otros) de los miembros del hogar. El titular se tomaba en la encuesta como ‘persona de referencia del hogar’ (prh) y principal informante –salvo en casos excepcionales en que no estuviera capacitado para responder a la entrevista-; cuando había varios titulares se seleccionaba como prh uno de ellos, según criterios establecidos en las Instrucciones<sup>12</sup>.

---

<sup>12</sup> Cuando eran titulares los dos cónyuges del núcleo principal –como sucedía en la mayoría de los casos de dos titulares-, podía tomarse como prh cualquiera de los dos, siempre que pudiera informar de lo que se preguntaba en el cuestionario. Cuando los titulares eran padre o madre e hijo/a, se tomaba como prh al padre/madre. Y en los demás casos –que eran muy poco frecuentes- se tomaba como informante al mayor de los titulares.



La distribución de los hogares según tengan uno o varios titulares de la vivienda y, en su caso, según la relación que exista entre ellos, se analiza más abajo, en la sección sobre el régimen de tenencia de la vivienda.

Del conjunto de individuos residentes en los hogares, un 58,0 % eran titulares de la vivienda; entre ellos, un 41,4 % (uno por hogar) se tomaban como prh, y las posiciones de los demás residentes se referían a ellos, salvo cuando conviven varios núcleos en la vivienda. En este último caso –muy minoritario- se determinaba la persona de referencia del núcleo huésped (prnh) y las posiciones, respecto a ella, de los demás miembros del núcleo huésped.

Los residentes se distribuyen según sus posiciones en el hogar del siguiente modo:

<b><u>POSICIÓN DE LOS RESIDENTES EN LA ESTRUCTURA DEL HOGAR</u></b>		<b><u>Tabla 3.32</u></b>	
	<b>Total individuos</b>	<b>Titulares</b>	<b>No titulares</b>
Residente en hogar unipersonal	<b>12,8</b>	22,0	0,0
Miembros del núcleo principal	<b>79,2</b>	73,1	87,7
• PRH en hogares con núcleo	<b>26,7</b>	45,8	0,2
• Cónyuge de la PRH	<b>21,6</b>	26,0	15,5
• Hijo/a de la PRH	<b>26,8</b>	0,2	63,4
• Otro pariente de la PRH	<b>3,7</b>	0,9	7,5
• No emparentados con la PRH	<b>0,5</b>	0,1	1,1
Miembros de núcleo huésped	<b>2,8</b>	0,0	6,7
• PRNH	<b>1,1</b>	0,0	2,5
• Cónyuge de la PRNH	<b>0,6</b>	0,0	1,5
• Hijo/a de la PRNH	<b>1,1</b>	0,0	2,7
Miembros de h. pluripersonal sin núcleo	<b>5,2</b>	4,9	5,6
• PRH	<b>2,0</b>	3,5	0,0
• Emparentados con la PRH	<b>1,1</b>	0,5	1,9
• No emparentados con la PRH	<b>2,1</b>	0,9	3,7

Fuente: *Tablas estadísticas, F.1 x K.5* (Porcentajes verticales)

En conjunto, los residentes en Madrid se dividen en un 12,8 % que viven solos, un 79,2 % que viven integrados en los núcleos familiares principales de los hogares, un 2,8 % que constituyen núcleos huésped y un 5,2 % que viven en hogares pluripersonales sin núcleo familiar.

Entre los miembros de los núcleos familiares principales, son prh un 26,7 % y cónyuges de la prh, el 21,7 %; el resto –un 30,9 % de los miembros de los hogares- son generalmente otros miembros nucleares: hijos/as de la prh (26,8 %) y, en una pequeña proporción, padres o madres que conviven con un hijo/a que es titular de la vivienda<sup>13</sup>. El resto (4,0 %) son personas asociadas al núcleo principal, cuya relación con este examinaremos más abajo.

La distribución por sexos de los residentes en las distintas posiciones es la siguiente:

---

<sup>13</sup> Este último caso se da solo cuando una persona sin cónyuge ni hijos es titular de la vivienda y con ella conviven su padre/madre o ambos. Si el titular tuviera cónyuge y/o hijo(s) constituiría un núcleo al cual el padre o la madre estaría asociado; y si, además, convivieran ambos –padre y madre- en el hogar con ese núcleo, constituirían otro núcleo independiente (un núcleo huésped).

**POSICIÓN DE LOS RESIDENTES  
EN LA ESTRUCTURA DEL HOGAR**

***Tabla 3.33***

	<b>Total individuos</b>	<b>Varones</b>	<b>Mujeres</b>
Residente en hogar unipersonal	<b>12,8</b>	9,8	15,3
Miembros del núcleo principal	<b>79,2</b>	82,9	76,0
• PRH en hogares con núcleo	<b>26,7</b>	26,2	27,1
• Cónyuge de la PRH	<b>21,6</b>	22,8	20,6
• Hijo/a de la PRH	<b>26,8</b>	30,5	23,5
• Otro pariente de la PRH	<b>3,7</b>	3,0	4,3
• No emparentados con la PRH	<b>0,5</b>	0,4	0,6
Miembros de núcleo huésped	<b>2,8</b>	2,7	2,9
• PRNH	<b>1,1</b>	1,0	1,1
• Cónyuge de la PRNH	<b>0,6</b>	0,6	0,7
• Hijo/a de la PRNH	<b>1,1</b>	1,1	1,1
Miembros de h. pluripersonal sin núcleo	<b>5,2</b>	4,6	5,8
• PRH	<b>2,0</b>	1,6	2,4
• Emparentados con la PRH	<b>1,1</b>	1,1	1,1
• No emparentados con la PRH	<b>2,1</b>	1,9	2,2

Fuente: *Tablas estadísticas*, F.1 x F.2\_1

(Porcentajes verticales)

Es de notar la mayor proporción de mujeres en hogares sin núcleo familiar (21,1 %, por 14,4 % entre los varones), sea viviendo solas o con otras personas emparentadas o no, o asociadas al núcleo (4,9 %, y 3,4 % entre los varones).

También es significativa la diferencia de la proporción de hijo/as de la prh conviviendo en el hogar, que es notablemente mayor entre los varones (30,5 % en esta posición) que entre las mujeres (23,5 %).

La distribución por edades, que es muy diversa respecto a las posiciones que los individuos ocupan en el hogar, puede verse en la siguiente tabla:

**POSICIÓN DE LOS RESIDENTES  
EN LA ESTRUCTURA DEL HOGAR**

**Tabla 3.34**

	Total individuos	<i>Edad de los residentes</i>							
		0-15 años	16-24 años	25-34 años	35-44 años	45-54 años	55-64 años	65-79 años	80 a. más
Residente en hogar unipersonal	<b>12,8</b>	0,0	2,2	7,1	11,1	14,6	11,9	13,8	22,9
Miembros del núcleo principal	<b>79,2</b>	92,9	87,1	75,0	82,6	80,0	83,8	82,7	73,8
• PRH en hogares con núcleo	<b>26,7</b>	0,0	3,0	17,0	33,5	33,6	39,7	42,7	42,4
• Cónyuge de la PRH	<b>21,6</b>	0,1	1,7	13,3	29,1	32,1	38,4	37,1	26,2
• Hijo/a de la PRH	<b>26,8</b>	89,0	75,0	40,4	17,5	12,3	3,3	0,9	0,8
• Otro pariente de la PRH	<b>3,7</b>	3,7	6,6	3,2	2,0	1,8	2,4	2,0	4,3
• No emparentados con la PRH	<b>0,5</b>	0,3	0,7	1,1	0,6	0,3	0,0	0,0	0,0
Miembros de núcleo huésped	<b>2,8</b>	6,6	2,7	4,0	1,5	2,2	1,8	1,2	0,3
• PRNH	<b>1,1</b>	0,0	0,6	2,8	0,9	1,2	1,5	0,9	0,0
• Cónyuge de la PRNH	<b>0,6</b>	0,0	1,1	1,1	0,6	1,0	0,3	0,4	0,3
• Hijo/a de la PRNH	<b>1,1</b>	6,6	1,0	0,2	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
Miembros de h. pluripers. sin núcleo	<b>5,2</b>	0,3	8,0	13,9	4,8	3,1	2,5	2,2	3,0
• PRH	<b>2,0</b>	0,0	2,2	4,7	1,7	1,4	1,2	0,5	2,3
• Emparentados con la PRH	<b>1,1</b>	0,2	1,5	2,2	1,3	0,5	1,0	1,2	0,7
• No emparentados con la PRH	<b>2,1</b>	0,0	4,3	7,1	1,9	1,2	0,3	0,4	0,0

Fuente: *Tablas estadísticas, F.1 x F.2\_2*

*(Porcentajes verticales)*

La posición de ‘miembro del núcleo principal’, que es la mayoritaria en todos los grupos de edad, va disminuyendo hasta un mínimo a los 25-34 años, grupo en el que se alcanza el porcentaje más alto de miembros de hogares pluripersonales sin núcleo. Vuelve luego a crecer hasta disminuir de nuevo al mínimo en el grupo de más de 80 años, en este caso por el fuerte aumento de los residentes en hogares unipersonales (personas viviendo solas), que alcanza su mayor proporción en este grupo de edad.

Las diferencias de posiciones en el hogar de los residentes nacidos en España y los nacidos en el extranjero pueden verse en la siguiente tabla:

**POSICIÓN DE LOS RESIDENTES  
EN LA ESTRUCTURA DEL HOGAR**

***Tabla 3.35***

	Total individuos	Nacidos en España	Nacidos en otro país	En UE	En América Latina	En otros países
Residente en hogar unipersonal	<b>12,8</b>	13,8	8,1	16,7	5,1	12,1
Miembros del núcleo principal	<b>79,2</b>	79,7	77,1	70,0	80,2	71,4
• PRH en hogares con núcleo	<b>26,7</b>	26,4	27,9	26,2	28,9	26,0
• Cónyuge de la PRH	<b>21,6</b>	21,0	24,3	28,3	23,0	25,4
• Hijo/a de la PRH	<b>26,8</b>	29,1	16,4	11,0	18,0	14,6
• Otro pariente de la PRH	<b>3,7</b>	3,1	6,6	4,1	8,0	3,2
• No emparentados con la PRH	<b>0,5</b>	0,2	2,0	0,5	2,3	2,3
Miembros de núcleo huésped	<b>2,8</b>	2,2	5,6	3,0	6,5	4,7
• PRNH	<b>1,1</b>	0,6	2,9	1,4	3,7	1,4
• Cónyuge de la PRNH	<b>0,6</b>	0,4	1,8	1,6	1,9	1,7
• Hijo/a de la PRNH	<b>1,1</b>	1,2	0,9	0,0	0,9	1,6
Miembros de h. pluripers. sin núcleo	<b>5,2</b>	4,3	9,2	10,3	8,2	11,8
• PRH	<b>2,0</b>	1,9	2,7	3,4	2,5	2,9
• Emparentados con la PRH	<b>1,1</b>	1,1	1,2	1,1	1,2	1,0
• No emparentados con la PRH	<b>2,1</b>	1,3	5,3	5,7	4,5	7,9

Fuente: *Tablas estadísticas, F.1 x F.7*

*(Porcentajes verticales)*

Ya hemos visto anteriormente que es bastante mayor la proporción de residentes nacidos en España que de nacidos en el extranjero que viven en hogares unipersonales. Pero hay grandes diferencias entre estos últimos: los residentes nacidos en otros países de la Unión Europea viven solos en mayor proporción que los nacidos en España, más que triplicando la proporción de los latinoamericanos.

Entre los nacidos en el extranjero –sobre todo entre los europeos- es más del doble que entre los nacidos en España la proporción de los que viven en hogares pluripersonales sin núcleo.

Y también la pertenencia a núcleos huésped –bastante escasa en general- se da con mucha mayor frecuencia entre los nacidos en el extranjero, especialmente entre los latinoamericanos.

### **3.6. Parentesco de los residentes con la persona de referencia del hogar**

Del 58,5 % de residentes que conviven en los hogares con su persona de referencia, una gran mayoría (un 48,9 %) son cónyuges<sup>14</sup> o hijos/as del titular que se toma como persona de referencia, con el que constituyen un núcleo familiar.

El restante 9,6 % se distribuye entre un 6,9 % con otros parentescos y un 2,7 % de personas no emparentadas con el titular.

Entre los otros emparentados, hay un 3,0 % que son descendientes (sobre todo, nietos -1,6 %- y sobrinos -0,8 %-), un 2,1 % de personas con parentesco lateral (en la mayoría de los casos, hermanos -1,5 %-) y un 1,9 % de ascendientes (casi todos ellos padres o madres, o suegros/as).

Y entre los no emparentados, la mayoría (2,0 %) de los que encontramos en las viviendas madrileñas son personas que la comparten en hogares sin núcleo; hay también un pequeño número que son amigos (0,4 %); las demás categorías de no emparentados –incluyendo el servicio doméstico residente en el hogar- aparecen con una frecuencia ínfima, del orden del 0,1 %.

La distribución detallada de estas proporciones, en el conjunto de la población madrileña y por edades, puede verse en la siguiente tabla:

---

<sup>14</sup> La categoría de ‘cónyuges’, en este estudio, no distingue según la formalización del vínculo: las parejas conyugales pueden ser tanto matrimonios como parejas de hecho.

**PARENTESCO DE LOS RESIDENTES  
CON LA PERSONA DE REFERENCIA**

***Tabla 3.36***

	Total individuos	<i>Edad de los residentes</i>							
		0-15 años	16-24 años	25-34 años	35-44 años	45-54 años	55-64 años	65-79 años	80 a. más
Persona de referencia del hogar	<b>41,5</b>	0,0	7,5	28,8	46,2	49,6	52,7	57,1	67,6
Emparentados con la PRH	<b>55,8</b>	99,7	87,5	63,1	51,4	48,2	46,9	42,5	32,4
- Con vínculo lateral	<b>23,7</b>	0,6	3,9	17,0	31,8	33,5	41,0	38,4	26,9
• Cónyuge	<b>21,6</b>	0,1	1,7	13,3	29,1	32,1	38,4	37,1	26,2
• Hermano/a	<b>1,5</b>	0,4	1,5	2,2	1,7	1,1	1,8	1,0	0,7
• Cuñado/a	<b>0,3</b>	0,1	0,3	0,4	0,3	0,3	0,6	0,1	0,0
• Primo/a	<b>0,2</b>	0,0	0,4	0,8	0,4	0,0	0,1	0,2	0,0
• Otro parentesco lateral	<b>0,1</b>	0,0	0,0	0,3	0,3	0,0	0,1	0,0	0,0
- Con parentesco descendente	<b>30,3</b>	98,9	83,4	46,0	19,7	13,7	3,4	1,4	0,8
• Hijo/a	<b>27,3</b>	89,0	75,8	41,8	18,4	13,1	3,3	0,9	0,8
• Yerno/nuera	<b>0,5</b>	0,0	0,7	0,7	0,6	0,4	0,1	0,4	0,0
• Nieto/a	<b>1,6</b>	7,3	4,6	1,2	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0
• Sobrino/a	<b>0,8</b>	1,7	2,3	2,0	0,4	0,2	0,0	0,1	0,0
• Otro descendente	<b>0,1</b>	0,9	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- Con parentesco ascendente	<b>1,9</b>	0,0	0,2	0,1	0,1	1,1	2,6	2,8	4,6
• Padre/madre	<b>1,4</b>	0,0	0,0	0,0	0,1	0,5	2,0	2,1	4,6
• Suegro/a	<b>0,3</b>	0,0	0,2	0,0	0,0	0,2	0,6	0,0	0,0
• Tío/a	<b>0,1</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
• Abuelo/a	<b>0,0</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
• Otro ascendente	<b>0,1</b>	0,0	0,0	0,1	0,0	0,4	0,0	0,6	0,0
No emparentados con la PRH	<b>2,7</b>	0,3	5,1	8,1	2,4	2,2	0,3	0,4	0,0
Servicio doméstico	<b>0,1</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Realquilado/ a pensión	<b>0,1</b>	0,0	0,2	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Acogido	<b>0,1</b>	0,0	0,0	0,4	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0
Personas compartiendo vivienda	<b>2,0</b>	0,0	4,3	7,1	1,9	1,2	0,3	0,4	0,0
Otra relación	<b>0,4</b>	0,3	0,5	0,7	0,5	0,8	0,0	0,0	0,0

Fuente: *Tablas estadísticas*, F.3 x F.2 (b)

(Porcentajes verticales)

Puede observarse, complementariamente, que las personas asociadas a los núcleos, emparentadas con el titular pero que no forman parte constitutiva del núcleo, cuyo número es reducido en los hogares madrileños (solo se encuentran en un 2 %), son, en un 34 % de los casos, padres o madres, o suegros/as, de los titulares; en un 21 %, hermanos o cuñados; en un 19 %, nietos, y en un 6 % , sobrinos. [*Tablas estadísticas*, F.10]

Estas personas emparentadas con el núcleo familiar y que viven con él, han convivido siempre con el titular de la vivienda en el 55 % de los casos. Entre las demás, no llegan a un 6 % las que han venido a residir con el núcleo hace menos

de diez años; las demás, o venían ya con el grupo familiar cuando este vino a vivir a la residencia actual (20 %) o se unieron al hogar hace más de diez años (20 %). Puede concluirse, en suma, que los parientes asociados al núcleo familiar están, en general, estrechamente vinculados a este, y su integración en el grupo familiar que comparte la vivienda no parece ser, en la mayoría de los casos, una situación transitoria. [*Tablas estadísticas*, F.11]

Y en cuanto al pequeño subconjunto de individuos emparentados que conviven en hogares sin núcleo familiar (que representan solo un 1,2 % de la población madrileña), en la mayoría de los casos (66 %) se trata de hermanos, y en los demás, de un abuelo/a con su nieto/a (13%), un tío/a con su sobrino/a (11 %) o varios primos (8 %). [*Tablas estadísticas*, F.3 x D.1 (reelaboración)]



### **3.7. Características de los residentes**

*En la encuesta se recogían las características de todos los residentes en las viviendas que eran de mayor interés para conocer la composición de los hogares. Además de su posición en la vivienda y el parentesco con la persona de referencia –que analizamos en los apartados anteriores- se recogían también el sexo, la edad, el nivel de estudios completados, la relación con la actividad y la situación profesional de los ocupados, el país de nacimiento y la nacionalidad, y, en el caso de personas nacidas en el extranjero, el año en que vinieron a España (por primera vez).*

*Los datos de la encuesta sobre el sexo, la edad, el nivel de estudios y el país de nacimiento y la nacionalidad de los residentes tienen un interés secundario, porque no aportan información significativa sobre la ya disponible en las explotaciones del Padrón de Habitantes y en otras fuentes estadísticas<sup>15</sup>, por lo que no se analizan aquí. En cambio, los datos relativos a la actividad y a la antigüedad de la residencia en España de los nacidos fuera, y su distribución según las zonas y distritos de Madrid y según otras variables, no están disponibles en otras fuentes con una muestra tan amplia como esta, y los resultados principales sobre ello se presentan en este apartado.*

#### **(a) La relación de los residentes con la actividad**

De acuerdo con los resultados de esta encuesta, en el conjunto de la población madrileña mayor de 16 años hay un 57,0 % de residentes activos, entre ellos un 48,1 % de ocupados y un 8,9 % de parados. De esos ocupados, un 41,5 % lo están a tiempo completo, y otro 6,6 % trabajan a tiempo parcial. Y de los parados, un 7,7 % son personas que han trabajado antes, y 1,2 %, personas en busca de su primer empleo.

Las tasas absolutas de paro registrado (tasas calculadas sobre el conjunto de la población de 16 a 64 años) en el municipio de Madrid oscilaron durante los meses en que se realizó esta encuesta entre 7,9 y 8,5 %, es decir, algo por debajo del porcentaje de residentes mayores de 16 años que, en su relación con la actividad, se declaraban ‘parados’ en esta encuesta. Aparte del distinto ámbito poblacional, ambos datos son compatibles por la diferencia entre el paro registrado y el declarado, que incluye personas en esa situación que no están registradas.

---

<sup>15</sup> Los datos que proporciona la encuesta para estas variables, en todo caso, pueden consultarse en los volúmenes de *Tablas estadísticas* y *Tablas por distritos*, F.2 y F.4.

Calculada sobre la población activa, como se hace habitualmente, se obtiene en Madrid una tasa de paro del 15,7 %, superior a las que calculaba la EPA para el conjunto de la Comunidad en los dos primeros trimestres de 2018 (durante los que se realizaron los trabajos de esta encuesta), que eran de 13,4 y 12,1 %. Dejando a un lado el distinto ámbito poblacional y el hecho de que la tasa de la EPA se refiere a la Comunidad y no al municipio de Madrid, esta diferencia – habitual en las encuestas- entre el porcentaje de personas que se declaran en paro y el de aquellas que la EPA registra como paradas se explica por los criterios más estrictos que aplica el INE –de acuerdo con las convenciones internacionales- para el concepto de ‘parado’, que incluye, por ejemplo, el requisito de estar buscando activamente empleo en la semana previa a la entrevista. La declaración de los propios sujetos como parados es menos estricta y habitualmente da como resultado cifras algo mayores de personas en esa situación.

En el 43,0 % de inactivos hay un 22,2 % de jubilados y un 4,2 % de pensionistas no jubilados, un 6,9 % de personas dedicadas principalmente a las tareas del hogar y un 8,6 % de estudiantes.

Hay algunas diferencias significativas en la distribución de los residentes por su relación con la actividad entre las zonas de la ciudad:

**RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD  
DE LOS RESIDENTES**

**Tabla 3.37**

	<b>Total individuos</b>	<b>Zona Centro*</b>	<b>Periferia Norte- Oeste*</b>	<b>Periferia Sur-Este*</b>
Activo	<b>57,0</b>	57,9	56,2	56,7
- Ocupado	<b>48,1</b>	49,7	48,1	47,0
• A tiempo completo	<b>41,5</b>	44,3	42,0	39,4
• A tiempo parcial	<b>6,6</b>	5,3	6,1	7,6
- Parado	<b>8,9</b>	8,3	8,0	9,7
• Antes trabajando	<b>7,7</b>	6,9	6,8	8,5
• Busca primer empleo	<b>1,2</b>	1,4	1,3	1,2
Inactivo	<b>43,0</b>	42,1	43,8	43,3
• Jubilado	<b>22,2</b>	24,3	24,9	19,9
• Pensionista	<b>4,2</b>	3,0	3,3	5,2
• Incapacitado	<b>0,6</b>	0,6	0,2	0,8
• Estudiante	<b>8,6</b>	9,1	8,1	8,5
• Tareas del hogar	<b>6,9</b>	4,5	6,6	8,5
• Otros inactivos	<b>0,3</b>	0,3	0,5	0,2

Fuente: *Tablas estadísticas, F.5 x K.7*

*(Porcentajes verticales)*

Zona Centro = Distritos 1-7

Periferia Norte-Oeste = Distritos 8, 9, 16, 21

Periferia Sur-Este = Distritos 10-15, 17-20

Las distribuciones de la población mayor de 16 años según la relación con la actividad son, en conjunto, parecidas, con ligeras diferencias, en la Zona Centro y en la Periferia Norte-Oeste, pero difieren bastante de las de esas dos zonas, en todos los aspectos, en la Periferia Sur-Este, como puede verse en la tabla anterior.

Pero las diferencias más marcadas se encuentran entre los distritos, incluso dentro de la misma zona. Así, encontramos las proporciones más altas de activos en dos distritos de la zona central, los de Arganzuela y Centro, y en otro de la Periferia Sur-Este, Vicálvaro; en estos distritos la tasa de actividad está entre el 64 y el 66 %. En el extremo contrario, con las proporciones de activos más bajas, hay dos distritos de la Zona Centro, Salamanca y Chamberí, y otro de la Periferia Sur-Este, Moratalaz, con tasas de actividad entre el 48 y el 50 %. Las tasas (absolutas) de paro oscilan entre el mínimo del 5 % en Salamanca y el máximo del 13 % en Usera.

También son muy distintas las proporciones de jubilados que residen en los diversos distritos, que van desde 32 % en Salamanca, y 30 % en Moratalaz y en Chamberí, hasta 15 % en Usera y 16 % en Villa de Vallecas en Villaverde.

Las muy diferentes tasas de actividad, ocupación y paro en varones y mujeres pueden verse en la siguiente tabla:

<b><u>RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD DE LOS RESIDENTES</u></b>		<b><u>Tabla 3.38</u></b>		
	<b>Total individuos</b>	<b>Varones</b>	<b>Mujeres</b>	
Activo	<b>57,0</b>	63,1	51,9	
- Ocupado	<b>48,1</b>	54,3	42,9	
• A tiempo completo	<b>41,5</b>	49,6	34,6	
• A tiempo parcial	<b>6,6</b>	4,7	8,2	
- Parado	<b>8,9</b>	8,9	9,0	
• Antes trabajando	<b>7,7</b>	7,4	7,9	
• Busca primer empleo	<b>1,2</b>	1,5	1,1	
Inactivo	<b>43,0</b>	36,6	47,7	
• Jubilado	<b>22,2</b>	25,0	19,9	
• Pensionista	<b>4,2</b>	1,6	6,3	
• Incapacitado	<b>0,6</b>	0,6	0,6	
• Estudiante	<b>8,6</b>	9,0	8,3	
• Tareas del hogar	<b>6,9</b>	0,4	12,4	
• Otros inactivos	<b>0,4</b>	0,3	0,5	

Fuente: *Tablas estadísticas, F.5 x F.2 (a)* *(Porcentajes verticales)*

Entre las mujeres, la tasa de actividad es once puntos inferior a la que se registra entre los varones. No hay diferencias importantes respecto a los porcentajes de residentes parados de uno y otro sexo (en torno al 9 % en ambos subconjuntos), pero sí respecto a la proporción de ocupados, y especialmente en la de ocupados a tiempo completo, que es quince puntos superior entre los varones.

Entre los inactivos, el porcentaje de personas que cobran una pensión de algún tipo es parecida en varones (26,6 %) y mujeres (26,2 %), pero son más entre los

varones que entre las mujeres las pensiones de jubilación y a la inversa las pensiones de otros tipos.

Las personas dedicadas principalmente a las tareas del hogar son, en Madrid, un 12,4 % entre las mujeres y un 0,4 % entre los varones.

Hay que notar que estas diferencias, aunque se mantienen en todos los grupos de edad, se mitigan mucho en los subconjunto más jóvenes (hasta 34 años), como vemos abajo.

La distribución de las situaciones de relación con la actividad según los grupos de edad (considerados por separado varones y mujeres) es la siguiente:

**RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD  
DE LOS RESIDENTES**

**Tabla 3.39**

	Total	<i>Edad de los residentes</i>						
		16-24 años	25-34 años	35-44 años	45-54 años	55-64 años	65-79 años	80 a. más
<b><u>Varones mayores de 16 años</u></b>								
Activos	<b>63,1</b>	31,6	89,8	98,1	94,7	75,7	6,4	0,3
- Ocupados	<b>54,3</b>	20,3	76,6	90,2	81,6	63,7	5,7	0,3
• A tiempo completo	<b>49,6</b>	11,5	65,2	85,3	78,1	60,5	5,2	0,3
• A tiempo parcial	<b>4,7</b>	8,8	11,3	4,9	3,5	3,2	0,5	0,0
- Parados	<b>8,9</b>	11,3	13,2	7,9	13,1	11,9	0,7	0,0
• Antes trabajando	<b>7,4</b>	3,9	10,6	7,2	12,5	11,7	0,6	0,0
• Busca primer empleo	<b>1,5</b>	7,4	2,6	0,7	0,6	0,2	0,1	0,0
Inactivos	<b>36,6</b>	67,2	10,1	1,8	5,0	24,3	93,6	99,5
• Jubilados	<b>25,0</b>	0,2	0,0	0,1	1,1	18,6	91,2	95,3
• Pensionistas	<b>1,6</b>	0,5	0,1	0,6	1,9	3,8	1,9	3,5
• Incapacitados	<b>0,6</b>	0,3	0,2	0,9	0,8	1,7	0,0	0,2
• Estudiantes	<b>9,0</b>	66,0	9,9	0,2	0,2	0,1	0,0	0,0
• Tareas del hogar	<b>0,4</b>	0,2	0,1	0,1	1,0	0,0	0,6	0,5
• Otros inactivos	<b>0,3</b>	1,2	0,1	0,1	0,3	0,1	0,0	0,2
<b><u>Mujeres mayores de 16 años</u></b>								
Activas	<b>51,9</b>	28,0	87,8	91,3	86,6	63,3	4,1	0,7
- Ocupadas	<b>42,9</b>	17,9	73,1	77,4	73,3	51,3	3,7	0,6
• A tiempo completo	<b>34,6</b>	10,7	57,9	63,3	60,3	43,9	2,7	0,2
• A tiempo parcial	<b>8,2</b>	7,3	15,2	14,2	13,0	7,4	1,0	0,4
- Paradas	<b>9,0</b>	10,1	14,7	13,9	13,2	12,0	0,3	0,1
• Antes trabajando	<b>7,9</b>	3,7	13,0	13,8	12,8	11,7	0,3	0,0
• Busca primer empleo	<b>1,1</b>	6,4	1,7	0,1	0,5	0,3	0,1	0,1
Inactivas	<b>47,7</b>	71,3	12,0	8,4	13,3	36,1	95,3	98,4
• Jubiladas	<b>19,9</b>	0,0	0,0	0,2	1,0	14,2	61,1	49,8
• Pensionista	<b>6,3</b>	0,0	0,2	0,5	2,4	3,5	11,4	28,1
• Incapacitadas	<b>0,6</b>	0,1	0,4	0,7	1,1	1,0	0,5	0,4
• Estudiantes	<b>8,3</b>	68,2	7,5	0,2	0,3	0,2	0,0	0,0
• Tareas del hogar	<b>12,4</b>	2,9	3,9	6,8	8,5	17,1	22,3	20,2
• Otras inactivas	<b>0,5</b>	0,8	0,2	0,3	0,2	0,6	0,6	0,9

Fuente: *Tablas estadísticas*, F.5 x F.2 (b)

(*Porcentajes verticales*)

Es interesante observar también la relación que existe entre los niveles de estudios y la actividad. En la tabla siguiente se presenta la distribución de las situaciones de relación con la actividad según el nivel de estudios completados por los sujetos.

Hay que tener en cuenta que se incluyen en la tabla, con el nivel más alto que han completado hasta ahora, tanto los mayores de 16 años que han concluido ya sus estudios como los que continúan estudiando. Puede observarse que un 23,1 % de quienes están estudiando son activos, y que un 4,5 % de los que, en su relación con la actividad, se

declaran activos siguen estudiando actualmente [Tablas estadísticas, F.5 x F.4, verticales y horizontales]

<b><u>RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD DE LOS RESIDENTES</u></b>		<b><u>Tabla 3.40</u></b>						
		<i>Nivel superior de estudios completados</i>						
<u>Base:</u> <u>Residentes mayores de 16 años</u> <u>que han concluido sus estudios</u>	<b>Total</b> <b>individuos</b>	<b>Sin</b> <b>estudios</b>	<b>Nivel</b> <b>ESO</b>	<b>Nivel</b> <b>bachiller</b>	<b>FP</b> <b>medio</b>	<b>FP</b> <b>superior</b>	<b>Nivel</b> <b>diploma</b>	<b>Nivel</b> <b>superior</b>
Activo	<b>61,2</b>	22,6	41,4	63,8	77,4	78,5	73,6	74,5
- Ocupado	<b>51,6</b>	15,4	30,9	52,4	65,6	68,1	63,6	67,3
• A tiempo completo	<b>45,1</b>	12,0	24,1	43,2	55,5	61,5	58,5	62,6
• A tiempo parcial	<b>6,5</b>	3,3	6,8	9,2	10,1	6,6	5,2	4,7
- Parado	<b>9,6</b>	7,2	10,5	11,4	11,8	10,4	9,9	7,2
• Antes trabajando	<b>8,4</b>	4,8	9,6	10,1	8,8	9,3	8,5	6,4
• Busca primer empleo	<b>1,3</b>	2,4	1,0	1,3	2,9	1,2	1,4	0,8
Inactivo	<b>38,8</b>	77,4	58,6	36,2	22,6	21,5	26,4	25,5
• Jubilado	<b>24,5</b>	38,2	33,1	23,6	14,5	14,4	20,1	20,3
• Pensionista	<b>4,6</b>	15,9	9,0	2,4	3,4	2,5	1,6	1,2
• Incapacitado	<b>0,7</b>	1,7	1,1	0,7	0,8	0,4	0,2	0,3
• Estudiante	<b>1,0</b>	0,0	0,6	2,1	0,1	0,6	0,7	1,2
• Tareas del hogar	<b>7,6</b>	20,6	14,2	7,1	3,7	3,1	3,2	2,4
• Otros inactivos	<b>0,4</b>	1,0	0,6	0,3	0,2	0,4	0,7	0,2

Fuente: Tablas estadísticas, F.5 x F.4 (Porcentajes verticales)

En el conjunto de personas que han dejado ya de estudiar, las tasas más altas de actividad (en torno al 77-78 %) se encuentran entre los titulados con Formación Profesional, seguidos de los que tienen estudios de nivel superior (74,5 %), muy por encima de los sujetos cuyos estudios completados más altos son de bachillerato o similares (64 %) o del nivel ESO o similar (41 %). Las tasas de ocupación presentan también unas diferencias parecidas, con los titulados de FP Superior (68 %) y los de estudios superiores (67 %) por encima de las demás categorías. Estas tasas, sin embargo, están influidas por la distinta composición por edades de los subconjuntos clasificados según los estudios, con proporciones mucho más altas de jubilados y pensionistas entre los que tienen menos estudios.

Las diferencias entre las tasas de paro, calculadas sobre la población activa de cada subconjunto<sup>16</sup>, son también muy marcadas disminuyendo a medida que se eleva el nivel de estudios completados. En este subconjunto de personas que han terminado (o abandonado) ya los estudios, la tasa de paro es del 15,7 %. En el

<sup>16</sup> En la tabla anterior los porcentajes de parados se calculan sobre el total de cada subconjunto; en este texto se han recalculado para tener las 'tasas de paro' (calculadas, como habitualmente, sobre la población activa).

subgrupo que no ha completado siquiera los estudios elementales esa tasa es del 32 %, y del 25 % entre los que solo han completado estos estudios (la ESO o nivel equivalente). A partir de ese nivel la tasa va bajando: 18 % en los activos de nivel Bachiller (o equivalente), 15 % en los de FP de grado Medio; 13 %, en los de FP de grado Superior y en los diplomados universitarios (o titulación equivalente), y algo menos de 10 % (9,6 %) en el subconjunto con estudios superiores.

Por último, pueden verse en la tabla siguiente las importantes diferencias que existen en la relación con la actividad de los residentes en Madrid nacidos en España y fuera de España:

<b><u>RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD DE LOS RESIDENTES</u></b>		<b><u>Tabla 3.41</u></b>				
	<b>Total individuos</b>	<b>Nacidos en España</b>	<b>Nacidos en otro país</b>	<b>En UE</b>	<b>En América Latina</b>	<b>En otros países</b>
Activo	<b>57,0</b>	52,4	75,6	77,8	78,4	62,9
- Ocupado	<b>48,1</b>	44,7	61,8	67,8	63,0	51,7
• A tiempo completo	<b>41,5</b>	39,7	48,7	59,9	47,5	43,1
• A tiempo parcial	<b>6,6</b>	5,0	13,1	7,8	15,5	8,6
- Parado	<b>8,9</b>	7,7	13,9	10,0	15,5	11,2
• Antes trabajando	<b>7,7</b>	6,8	11,2	9,9	12,3	8,2
• Busca primer empleo	<b>1,2</b>	0,9	2,7	0,1	3,2	3,0
Inactivo	<b>43,0</b>	47,6	24,4	22,2	21,6	37,1
• Jubilado	<b>22,2</b>	26,2	5,8	10,5	3,2	11,6
• Pensionista	<b>4,2</b>	4,7	2,1	1,9	1,6	4,2
• Incapacitado	<b>0,6</b>	0,7	0,4	0,2	0,4	0,7
• Estudiante	<b>8,6</b>	8,5	9,3	6,5	10,4	7,9
• Tareas del hogar	<b>6,9</b>	7,1	6,1	2,7	5,4	11,9
• Otros inactivos	<b>0,4</b>	0,3	0,7	0,4	0,7	0,8

Fuente: *Tablas estadísticas*, F.5 x F.7 (Porcentajes verticales)

La tasa de actividad es más de veinte puntos superior, en general, entre los nacidos en el extranjero, y, particularmente, entre los latinoamericanos y los nacidos en países de la Unión Europea.

Entre los nacidos en el extranjero también es mucho más alto el porcentaje de parados, aunque con diferencias entre sus países de origen. Mientras entre los nacidos en España la tasa de paro (calculada sobre la población activa) no llega al 10 %, entre los latinoamericanos alcanza casi el 20 %, y entre los nacidos en otros países fuera de la Unión Europea es de un 18 %. Los nacidos en la Unión



Europea, en cambio, tienen una tasa de paro similar a la de los nacidos en España.

También son de notar las diferencias existentes en los porcentajes de personas que cobran una pensión, sea de jubilación o de otro tipo: mientras entre los nacidos en España hay un 31 % de residentes en Madrid en esa situación, entre los latinoamericanos ese porcentaje no llega al 5 %.

### **(b) La situación profesional de los ocupados**

En el subconjunto de residentes activos que están ocupados, en Madrid, el 90,5 % son trabajadores por cuenta ajena; solo un 8,8 % son empresarios, profesionales liberales o trabajadores por cuenta propia. El 0,7 % restante son trabajadores en régimen de ayuda familiar, miembros de cooperativas y personas clasificadas en otras situaciones.

Entre los trabajadores por cuenta ajena, una sexta parte (15,4 %) son eventuales o temporales, y el resto (75,1 %), tienen empleos fijos o indefinidos.

Entre los empresarios y trabajadores por cuenta propia, un 5,8 % trabajan solos, sin personal asalariado, y un 3,0 % emplean personal.

Las situaciones profesionales varían mucho en los subconjuntos de ocupados según el sexo y según el grupo de edad, como puede verse en las tablas siguientes:

<b><u>SITUACIÓN PROFESIONAL DE LOS RESIDENTES OCUPADOS</u></b>		<b><u>Tabla 3.42</u></b>		
	<b>Total ocupados</b>	<b>Varones</b>	<b>Mujeres</b>	
Trabajadores por cuenta ajena	<b>90,6</b>	88,5	92,7	
• Fijos o indefinidos	<b>75,1</b>	76,1	74,2	
• Eventuales o temporales	<b>15,4</b>	12,5	18,6	
Trabajadores por cuenta propia	<b>8,8</b>	11,2	6,2	
• Que emplean personal	<b>3,0</b>	4,1	1,9	
• Que no emplean personal	<b>5,8</b>	7,2	4,2	
Trabajadores de ayuda familiar	<b>0,4</b>	0,2	0,8	

Fuente: *Tablas estadísticas*, F.6 x F.2 (a) (Porcentajes verticales)

La proporción de trabajadores eventuales o temporales es un 50 % más alta entre las mujeres que entre los varones (18,6 % y 12,5 %, respectivamente). En cambio, los trabajadores por cuenta propia son proporcionalmente casi el doble entre los varones que entre las mujeres, tanto entre los que emplean personal como entre los que no lo emplean.

Estas diferencias entre varones y mujeres se reproducen en todos los grupos de edad, como puede verse en la siguiente tabla donde se comparan las distribuciones según la situación profesional de los ocupados de los grupos de edad en uno y otro sexo:

<b><u>SITUACIÓN PROFESIONAL DE LOS RESIDENTES OCUPADOS</u></b>		<b><u>Tabla 3.43</u></b>						
		<i>Edad de los ocupados</i>						
		<b>Total ocupados</b>	<b>16-24 años</b>	<b>25-34 años</b>	<b>35-44 años</b>	<b>45-54 años</b>	<b>55-64 años</b>	<b>65 a. más</b>
<b><u>Varones ocupados</u></b>								
Trabajadores por cuenta ajena	<b>88,5</b>	96,2	92,4	91,0	84,8	87,0	90,0	
• Fijos o indefinidos	<b>76,1</b>	46,5	70,7	80,8	78,2	81,1	74,0	
• Eventuales o temporales	<b>12,5</b>	49,7	21,7	10,2	6,7	5,8	16,0	
Trabajadores por cuenta propia	<b>11,2</b>	3,1	7,4	9,0	14,6	13,0	14,0	
• Que emplean personal	<b>4,1</b>	1,0	2,4	3,0	5,7	4,8	3,0	
• Que no emplean personal	<b>7,2</b>	2,1	5,0	6,0	8,9	8,3	11,0	
Trabajadores de ayuda familiar	<b>0,2</b>	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0	1,0	
<b><u>Mujeres ocupadas</u></b>								
Trabajadoras por cuenta ajena	<b>92,7</b>	97,9	93,2	92,0	93,3	92,0	86,1	
• Fijas o indefinidas	<b>74,2</b>	36,4	67,1	74,5	79,8	83,2	67,0	
• Eventuales o temporales	<b>18,6</b>	61,6	26,1	17,5	13,4	8,7	19,1	
Trabajadoras por cuenta propia	<b>6,2</b>	1,2	4,7	6,7	6,3	7,4	12,2	
• Que emplean personal	<b>1,9</b>	0,0	0,6	2,6	2,9	1,6	2,6	
• Que no emplean personal	<b>4,2</b>	1,2	4,2	4,2	3,5	5,8	9,6	
Trabajadoras de ayuda familiar	<b>0,8</b>	0,0	1,9	0,9	0,2	0,3	0,9	
Fuente: <i>Tablas estadísticas, F.6 x F.2 (b)</i>		<i>(Porcentajes verticales)</i>						

Dentro del subconjunto de personas ocupadas que han concluido ya sus estudios las diferencias en la situación profesional son significativas entre los distintos niveles de formación. En particular, la proporción de trabajadores con contratos eventuales o temporales oscila entre el 18 y el 23 % en los niveles formativos inferiores y medios, estando solo entre 9 y 11 % en los niveles universitarios (diplomados y superiores).

**SITUACIÓN PROFESIONAL  
DE LOS RESIDENTES OCUPADOS**

**Tabla 3.44**

<u>Base:</u> <u>Residentes mayores de 16 años</u> <u>que han concluido sus estudios</u>	Total ocupados	Sin estudios	<i>Nivel superior de estudios completados</i>					
			Nivel ESO	Nivel bachiller	FP medio	FP superior	Nivel diploma	Nivel superior
Trabajadores por cuenta ajena	<b>90,4</b>	83,2	91,0	91,7	92,3	93,0	90,9	88,6
• Fijos o indefinidos	<b>75,7</b>	63,8	68,4	73,4	72,2	76,6	80,2	79,7
• Eventuales o temporales	<b>14,8</b>	19,4	22,6	18,3	20,1	16,4	10,7	8,8
Trabajadores por cuenta propia	<b>8,9</b>	13,0	8,0	7,0	7,7	6,7	8,6	11,1
• Que emplean personal	<b>3,1</b>	7,3	2,7	2,2	3,2	2,5	2,7	4,0
• Que no emplean personal	<b>5,7</b>	5,8	5,3	4,8	4,5	4,3	5,9	7,1
Trabajadores de ayuda familiar	<b>0,5</b>	1,9	0,8	1,3	0,0	0,3	0,0	0,1

Fuente: *Tablas estadísticas*, F.6 x F.4

(Porcentajes verticales)

Asimismo, hay diferencias significativas en la situación profesional de los ocupados entre los nacidos en España y los nacidos fuera, y entre estos según la zona de la que son originarios. Como puede verse en la tabla siguiente, la diferencia más notoria está entre los latinoamericanos y los nacidos en otros países fuera de la Unión Europea, por un lado, y los nacidos en España o en la Unión Europea. Las proporciones de trabajadores eventuales entre aquellos (27 %) duplican a las que se registran entre estos (12 y 14 %).

**SITUACIÓN PROFESIONAL  
DE LOS RESIDENTES OCUPADOS**

**Tabla 3.45**

	Total individuos	Nacidos en España	Nacidos en otro país	En UE	En América Latina	En otros países
Trabajadores por cuenta ajena	<b>90,6</b>	90,2	91,8	90,8	92,9	87,4
• Fijos o indefinidos	<b>75,1</b>	77,9	66,9	77,1	65,8	60,1
• Eventuales o temporales	<b>15,4</b>	12,2	24,9	13,7	27,1	27,3
Trabajadores por cuenta propia	<b>8,8</b>	9,4	7,1	9,2	5,6	11,6
• Que emplean personal	<b>3,0</b>	3,2	2,6	3,3	1,5	7,1
• Que no emplean personal	<b>5,8</b>	6,2	4,5	5,9	4,1	4,6
Trabajadores de ayuda familiar	<b>0,4</b>	0,2	1,1	0,0	1,4	0,6

Fuente: *Tablas estadísticas*, F.6 x F.7

(Porcentajes verticales)

**(c) La antigüedad de la estancia en España de los residentes nacidos en otros países**

Más de las dos terceras partes (68,5 %) de los residentes en Madrid nacidos en el extranjero vinieron a España hace más de diez años, y un 22,4 %, hace más de veinte años. Los años en los vinieron una mayor proporción de los nacidos en el extranjero que residen actualmente en Madrid fueron los de la década anterior a la crisis, entre 1999 y 2008; en ese periodo llegaron el 46 % de ellos.

Entre los que han venido durante la última década (31,5 %), los que llegaron entre 2017 y 2018 representan un 9,5 % del total, una proporción mucho mayor que la de los bienios anteriores de esta década; sobre todo a partir de 2010, los residentes en Madrid llegados a España cada año representan por término medio solo un 2,5 % del total (15 % entre 2011 y 2016).

Las proporciones varían bastante según la zona de origen de los nacidos en el extranjero, como puede verse en la siguiente tabla:

<b><u>AÑO DE LA VENIDA A ESPAÑA</u></b>		<b><u>DE LOS RESIDENTES NACIDOS EN OTRO PAÍS</u></b>		
<i>Nacimiento de los residentes</i>				
	<b>Total</b>	Nacidos en resto de UE	Nacidos en Latinoamérica	Nacidos en otro país
2017-2018	<b>9,5</b>	11,7	10,0	5,3
2015-2016	<b>5,9</b>	5,5	6,2	5,2
2013-2014	<b>4,3</b>	5,3	4,2	4,1
2011-2012	<b>4,8</b>	5,0	4,2	7,0
2009-2010	<b>7,0</b>	9,5	5,9	9,0
2004-2008	<b>23,8</b>	22,0	25,9	17,2
1999-2003	<b>22,1</b>	11,2	27,0	12,9
1994-1998	<b>8,0</b>	6,7	7,8	10,0
1989-1993	<b>2,8</b>	2,5	2,4	5,0
1984-1988	<b>1,8</b>	0,9	1,3	4,8
1979-1983	<b>1,8</b>	1,3	1,7	3,1
Antes de 1979	<b>8,0</b>	18,3	3,5	16,6

Fuente: *Tablas estadísticas, F.9 x F.7* (Porcentajes verticales)

Entre los nacidos fuera de España hay personas de nacionalidad española, aunque nacieran en el extranjero; personas que han adquirido –o que tenían ya antes de venir a España- doble nacionalidad, española y de otro país, y otros que tienen solo nacionalidad extranjera. Los de nacionalidad española nacidos en el

extranjero que residen en Madrid representan un 15,6 % del total; los que tienen actualmente doble nacionalidad son un 33,4 %, y los de nacionalidad extranjera, el 50,9 %.

La distribución de los años en que vinieron a España los nacidos en el extranjero, según su zona de origen es la siguiente:

<b><u>AÑO DE LA VENIDA A ESPAÑA</u></b> <b><u>DE LOS RESIDENTES NACIDOS EN OTRO PAÍS</u></b>	<i>Nacionalidad de los nacidos fuera de España</i>			
	<b>Total</b>	<b>Nacionalidad española</b>	<b>Doble nacionalidad</b>	<b>Nacionalidad extranjera</b>
2017-2018	<b>9,5</b>	3,2	3,4	15,4
2015-2016	<b>5,9</b>	1,4	4,6	8,2
2013-2014	<b>4,3</b>	1,9	3,3	5,7
2011-2012	<b>4,8</b>	1,3	3,2	6,9
2009-2010	<b>7,0</b>	2,5	8,5	7,4
2004-2008	<b>23,8</b>	17,4	23,9	25,8
1999-2003	<b>22,1</b>	23,6	28,3	17,7
1994-1998	<b>8,0</b>	11,7	9,2	6,0
1989-1993	<b>2,8</b>	3,5	3,6	2,2
1984-1988	<b>1,8</b>	2,6	2,9	0,9
1979-1983	<b>1,8</b>	5,1	2,2	0,6
Antes de 1979	<b>8,0</b>	26,0	6,9	3,2

Fuente: *Tablas estadísticas, F.9 x F.8* (Porcentajes verticales)

Entre los españoles nacidos en el extranjero, un 26 % habían venido a España ya antes de 1979; son relativamente pocos, en cambio, los que han llegado al país después de 2008, alrededor del 10 %, aunque su proporción parece haber crecido significativamente en 2017-2018: en poco más de un año, un 3,2 %, mientras los llegados entre los años 2011 y 2016 representan solo un 4,6 %.

Más de la mitad (52 %) de los residentes en Madrid que tienen doble nacionalidad llegaron a España entre 1999 y 2008, y otra cuarta parte habían venido ya anteriormente.

Entre los que tienen nacionalidad extranjera hay una clara progresión en las llegadas durante los últimos años, a partir del mínimo del bienio 2013-2014 (5,7 %). En 2017-2018 han llegado un 15,4 % de estos residentes.

#### **4. Los recursos económicos de los hogares y los gastos de vivienda**

*El método de encuesta presenta dificultades e inconvenientes importantes para estudiar los recursos económicos de los hogares y sus gastos, tanto por las resistencias y reticencias de los entrevistados para responder a preguntas sobre estos asuntos, como por la dificultad para calcular sus ingresos y, sobre todo, sus gastos. Un estudio riguroso de los ingresos y los gastos de los hogares solo puede hacerse con métodos ad hoc, como los que se aplican en los estudios de los presupuestos familiares y de las condiciones de vida que realiza el INE. Sin embargo, aunque en el marco de esta encuesta no es posible aplicar ese tipo de métodos más rigurosos, los datos sobre ingresos y gastos son esenciales para los análisis de este estudio orientados a evaluar los problemas, necesidades y demandas relacionadas con la vivienda y la capacidad de los hogares para afrontarlos. Los resultados del estudio sobre ingresos y gastos deben, por tanto, considerarse afectados por una mayor imprecisión y mayores márgenes de error que en las demás secciones de este Informe.*

*[Hay que decir, sin embargo, que las disposiciones que se han tomado en el diseño de los cuestionarios y para el contraste y coherencia interna de los datos obtenidos en las entrevistas, hacen que se haya logrado una proporción mucho más alta de respuestas sobre ingresos y gastos, y una precisión mayor que la que suele obtenerse en otras encuestas]*

## **4.1 Los ingresos mensuales de los hogares**

*En la encuesta, para la investigación de los ingresos de los hogares, se trataban de modo distinto los hogares unipersonales, los que estaban formados por un solo núcleo, los que constaban de varios núcleos y los formados por varias personas sin constituir núcleo.*

*Después de pedir información sobre todos los miembros del hogar que tenían algún tipo de ingresos, por trabajo o por algún otro concepto (pensiones, rentas u otros), se preguntaba cuáles eran los ingresos netos, excluidas retenciones de impuestos y Seguridad Social, que tenían mensualmente los sujetos de referencia por todos esos conceptos.*

*En general, cuando el hogar estaba constituido por un solo núcleo, se consideraba que sus ingresos eran los de todos los miembros del grupo familiar, excluyendo únicamente los de personas sin parentesco que convivieran con el núcleo.*

*Cuando el hogar estaba formado por varios núcleos familiares distintos, emparentados o no, se preguntaba por separado (y se calculaban independientemente) los ingresos del núcleo principal y los de los núcleos secundarios.*

*Por último, en caso de hogares sin núcleo familiar, se investigaba previamente si tenían una economía en común o cada uno de sus miembros administraba sus ingresos independientemente. Solo en caso de que tuvieran una economía en común se consideraba que podía hablarse de 'ingresos del hogar'; los demás casos (que se han presentado tan solo en un 3,4 % de las viviendas) no eran analizados en este estudio.*

La distribución de los tipos de ingresos y el número de personas del hogar que los tienen se presenta en la siguiente tabla<sup>17</sup>:

---

<sup>17</sup> Como se ha advertido, en la base de esta tabla entran los hogares en los que existe una economía en común (incluso aunque no tengan ingresos actualmente), quedando fuera los pluripersonales sin núcleo donde varios miembros tienen ingresos y los administran independientemente. Por otra parte, el número de miembros con economía en común incluye todos los miembros del hogar que no son personas no emparentadas ni pertenecen a núcleos familiares secundarios, cuyos ingresos, si los tienen, se suponen independientes de la economía del hogar.

**TIPO DE INGRESOS DEL HOGAR****Tabla 4.1**

<u>Base:</u> <u>Hogares con economía en común</u>	<b>Total hogares</b>	<u>Miembros con economía en común</u>				
		Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco
Ningún miembro con ingresos	<b>0,5</b>	0,0	0,8	0,8	1,0	0,5
Algún miembro con ingresos	<b>99,5</b>	100,0	99,2	99,2	99,0	99,5
• Uno solo	<b>83,9</b>	100,0	78,7	72,8	75,1	77,8
• Dos	<b>10,2</b>	0,0	16,8	15,6	11,1	10,3
• Tres	<b>3,7</b>	0,0	2,5	9,0	8,4	5,3
• Cuatro o más	<b>1,6</b>	0,0	1,2	1,8	4,5	6,1
Solo miembros con ing. del trabajo	<b>48,2</b>	38,3	39,3	57,3	75,5	72,4
• Uno solo	<b>41,4</b>	38,3	31,5	46,3	62,0	59,5
• Dos	<b>4,4</b>	0,0	6,4	5,8	7,1	7,3
• Tres o más	<b>2,4</b>	0,0	1,4	5,2	6,4	5,7
Solo miembros con ing. de otro tipo	<b>35,6</b>	58,3	40,4	16,0	3,9	6,6
• Uno solo	<b>33,8</b>	58,3	36,4	13,7	3,5	6,2
• Dos	<b>1,3</b>	0,0	2,9	1,5	0,4	0,4
• Tres o más	<b>0,5</b>	0,0	1,1	0,9	0,0	0,0
Ingresos del trabajo y de otro tipo	<b>15,6</b>	3,5	19,5	25,9	19,6	20,6
• Uno solo	<b>8,7</b>	3,5	10,8	12,8	9,6	12,1
• Dos	<b>4,5</b>	0,0	7,5	8,3	3,6	2,7
• Tres	<b>1,7</b>	0,0	0,9	4,5	4,2	1,7
• Cuatro o más	<b>0,7</b>	0,0	0,4	0,4	2,3	4,1

Fuente: *Tablas estadísticas*, D.20 x D.2 A*(Porcentajes verticales)*

Aparte del pequeño subconjunto de viviendas (0,5 % del total) en las que ningún residente tiene ningún tipo de ingresos, el 48,2 % de los hogares tienen solo ingresos del trabajo, que en la mayoría de los casos (41,4 %) obtiene uno solo de sus miembros; otro 35,6 % tienen únicamente ingresos de otras fuentes, en la mayoría de los casos, pensiones, que casi siempre (33,8 %) ingresa también uno solo de los miembros. En el restante 15,6 % de los casos, el hogar tiene ingresos del trabajo y de otros fuentes (pensiones, rentas de capital, etc.), que más de la mitad de las veces obtiene también uno solo de sus miembros. En el conjunto de los hogares con economía en común, solo en un 15,5 % de los casos más de una persona aporta ingresos al grupo: dos, en el 10,2 %; tres en el 3,7 %, y cuatro o más, en el 1,6 %.

La media de ingresos mensuales netos de los hogares madrileños (excluyendo de estos ingresos los de los núcleos secundarios y las personas no emparentadas con el núcleo familiar) es de 1.788,5 €. Esta media, como veremos más abajo, varía



mucho en zonas y distritos de la ciudad y según diversos parámetros. La mediana de la distribución se sitúa por debajo, en los 1.500 €.

En la encuesta se ha encontrado un 0,5 % de hogares que carecían de ingresos en el momento de la entrevista, y un 8,3 % cuyos ingresos netos eran inferiores a los 500 € al mes<sup>18</sup>. Por debajo de los 1.000 € mensuales se encuentran –incluyendo los anteriores- una cuarta parte de los hogares (25,0 %). Algo más de la mitad de los hogares (52,7 %) tienen ingresos entre 1.000 y 2.500 €. Por encima de esa cifra se encuentra a una quinta parte (21,0 %). Del restante 0,8 % se carece de datos en la encuesta<sup>19</sup>.

La distribución de los ingresos mensuales de los hogares, en el conjunto de Madrid y en las grandes zonas que se distinguen en la ciudad, puede verse en la siguiente tabla:

---

<sup>18</sup> Este subconjunto de la muestra con rentas mensuales muy bajas presentan resultados atípico y a veces contradictorios en la mayor parte de los análisis que se realizan en este estudio según los ingresos de los hogares. Ello induce a pensar que se trata de un grupo muy heterogéneo en el que se agregan situaciones muy diversas, desde familias indigentes a hogares con algún patrimonio pero sin rentas mensuales fijas, o que viven únicamente de sus ahorros; en relación con esta última situación, puede observarse que el 72 % de los hogares de este estrato de ingresos son propietarios de su vivienda, y que más de 20 % declaran gastos mensuales de vivienda superiores a los 500 € que ingresan.

<sup>19</sup> La proporción de hogares que no han contestado a las preguntas sobre ingresos es excepcionalmente baja, muy inferior a la que se obtiene en otras encuestas. Ello debe atribuirse al hecho de que una parte importante de la entrevista, previa a las preguntas sobre ingresos, estaba centrada en los gastos del hogar en distintos capítulos, de modo que, cuando se le preguntaba por los ingresos, se había introducido ya el entrevistado, ampliamente, en el tema de la economía del hogar y tenía poco sentido la negativa a responder.

**INGRESOS MENSUALES DEL HOGAR****Tabla 4.2**

<u>Base:</u> <u>Hogares con economía en común</u>	<b>Total hogares</b>	Zona Centro*	Periferia Norte-Oeste*	Periferia Sur-Este*
Sin ingresos	<b>0,5</b>	0,2	0,6	0,7
Menos de 500 €	<b>8,3</b>	9,1	9,7	7,2
500-749 €	<b>6,6</b>	5,6	4,2	8,1
750-999 €	<b>10,2</b>	9,3	7,1	11,9
1.000-1.499 €	<b>22,1</b>	18,2	18,7	25,9
1.500-1.999 €	<b>16,7</b>	16,7	13,2	17,9
2.000-2.499 €	<b>13,8</b>	13,8	16,7	12,8
2.500-2.999 €	<b>7,0</b>	7,2	8,5	6,4
3.000-3.499 €	<b>5,3</b>	6,7	6,1	4,0
3.500-3.999 €	<b>3,0</b>	3,7	5,0	1,8
4.000 € o más	<b>5,6</b>	8,7	9,3	2,4
<i>Media</i>	<i>1.788,5</i>	<i>1.955,7</i>	<i>2.038,7</i>	<i>1.591,9</i>

Fuente: *Tablas estadísticas, D.21 x K.7**(Porcentajes verticales)*

Zona Centro = Distritos 1-7

Periferia Norte-Oeste = Distritos 8, 9, 16, 21

Periferia Sur-Este = Distritos 10-15, 17-20

La media de ingresos mensuales es muy similar en la Zona Centro y la Periferia Norte-Oeste, pero es casi 500 € más baja en la Periferia Sur-Este.

Entre distritos las diferencias son más marcadas, sobre todo entre los extremos, en los que se encuentran, por un lado, con la renta mediana más alta, Chamartín (2.381 €), y, por el otro, con la más baja, Puente de Vallecas (1.346 €) [*Tablas por distritos, D.21*].

Tanto las medias como las distribuciones de ingresos varían también mucho según el número de miembros del hogar (excluidos los que no participan de la economía en común: núcleos secundarios y personas sin parentesco con el núcleo, cuyos ingresos, si los tienen, tampoco se incluyen en el ingreso del hogar):

**INGRESOS MENSUALES DEL HOGAR****Tabla 4.3**

<u>Base:</u> <u>Hogares con economía en común</u>	<b>Total hogares</b>	<u>Miembros con economía en común</u>				
		Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco o más
Sin ingresos	<b>0,5</b>	0,0	0,8	0,8	1,0	0,5
Menos de 500 €	<b>8,3</b>	11,5	6,8	6,6	5,6	9,7
500-749 €	<b>6,6</b>	13,6	4,3	2,8	2,0	2,0
750-999 €	<b>10,2</b>	16,9	8,8	6,7	4,3	4,3
1.000-1.499 €	<b>22,1</b>	25,7	23,3	20,0	15,2	16,4
1.500-1.999 €	<b>16,7</b>	15,6	18,4	18,3	14,2	13,1
2.000-2.499 €	<b>13,8</b>	10,3	16,2	15,4	14,7	12,1
2.500-2.999 €	<b>7,0</b>	2,5	7,5	10,6	11,5	8,9
3.000-3.499 €	<b>5,3</b>	1,6	5,6	6,9	10,2	8,1
3.500-3.999 €	<b>3,0</b>	0,7	2,6	4,1	6,4	7,9
4.000 € o más	<b>5,6</b>	1,4	4,6	7,3	12,9	16,7
<i>Media</i>	<b>1.788,5</b>	1.297,7	1.814,8	2.033,9	2.403,2	2.427,6

Fuente: *Tablas estadísticas, D.21 x D.2 A**(Porcentajes verticales)*

De la tabla anterior puede extraerse también información sobre los ingresos netos por residente, que varían mucho según el número de miembros que participan de la economía en común del hogar. En los hogares con un solo miembro se acercaría a los 1.300 €; algo por encima de los 900 €, en los hogares con dos miembros; algo menos de 700 €, en los de tres miembros; algo más de 600 € en los de cuatro, y alrededor de 500 € *per capita* en los hogares en los que cinco o más miembros participan en la economía común.

Si se consideran los ingresos desde la perspectiva de las personas que los aportan al hogar y del tipo de ingresos que aportan se obtienen los siguientes resultados:

**INGRESOS MENSUALES DEL HOGAR****Tabla 4.4**

<u>Base:</u> <u>Hogares con economía en común</u>	<u>Miembros que aportan ingresos</u>					
	Total hogares	Solo pensiones	Alguien con ingresos del trabajo	Uno	Dos	Tres o más
Menos de 500 €	8,3	12,6	5,9	6,2	3,7	6,7
500-749 €	6,6	13,8	2,6	2,8	2,5	0,5
750-999 €	10,2	16,9	6,5	7,0	6,0	3,1
1.000-1.499 €	22,1	23,4	21,6	22,6	19,8	14,5
1.500-1.999 €	16,7	13,0	19,0	18,9	22,1	13,5
2.000-2.499 €	13,8	10,6	15,7	15,5	17,0	15,1
2.500-2.999 €	7,0	3,3	9,1	8,5	10,7	13,2
3.000-3.499 €	5,3	2,5	6,9	6,8	5,1	10,5
3.500-3.999 €	3,0	1,2	4,0	3,4	4,5	9,3
4.000 € o más	5,6	1,8	7,8	7,5	7,1	12,1
<i>Media</i>	<i>1.788,5</i>	<i>1.328,9</i>	<i>2.045,2</i>	<i>2.000,2</i>	<i>2.073,8</i>	<i>2.465,5</i>

Fuente: Tablas estadísticas, D.21 x D.2 B

(Porcentajes verticales)

Es notable que prácticamente no haya diferencia en los ingresos mensuales medios de los hogares en los que uno solo de sus miembros aporta ingresos del trabajo y los de aquellos en los que trabajan dos miembros.

Otros parámetros que tienen clara incidencia sobre los ingresos de los hogares son la edad y la actividad de su persona de referencia (prh):

**INGRESOS MENSUALES DEL HOGAR****Tabla 4.5**

<u>Base:</u> <u>Hogares con economía en común</u>	Total hogares	<u>Edad de la persona de referencia del hogar</u>						
		Menos de 25	25-34	35-44	45-54	55-64	65-79	80 a. o más
Sin ingresos	0,5	0,9	1,4	0,3	0,9	0,5	0,3	0,4
Menos de 500 €	8,3	17,7	4,9	4,8	8,0	10,2	8,6	10,2
500-749 €	6,6	2,1	2,9	3,3	3,9	3,4	8,0	18,6
750-999 €	10,2	13,3	4,1	6,2	6,6	7,5	14,4	19,2
1.000-1.499 €	22,1	34,7	23,6	17,6	20,5	20,3	24,8	25,0
1.500-1.999 €	16,7	11,3	22,4	21,1	18,0	15,3	16,1	10,5
2.000-2.499 €	13,8	9,9	18,3	15,3	15,4	13,9	13,5	8,2
2.500-2.999 €	7,0	2,0	7,6	10,8	9,1	8,3	4,6	2,6
3.000-3.499 €	5,3	1,7	6,0	7,1	6,9	6,8	4,0	1,0
3.500-3.999 €	3,0	3,8	3,4	4,6	2,4	4,6	1,5	1,9
4.000 € o más	5,6	0,0	3,9	8,4	7,4	8,1	3,7	1,6
<i>Media</i>	<i>1.788,5</i>	<i>1.308,6</i>	<i>1.910,6</i>	<i>2.116,5</i>	<i>1.966,0</i>	<i>1.981,0</i>	<i>1.583,0</i>	<i>1.248,5</i>

Fuente: Tablas estadísticas, D.21 x D.9

(Porcentajes verticales)

Los ingresos medios mensuales crecen con la edad de la persona de referencia hasta las edades intermedias, alcanzando un máximo en el grupo de 35-44 años, para disminuir luego ligeramente en los dos grupos de edad siguientes (45-54 y 55-64) y caer mucho en los de mayor edad.

El segmento de los hogares que tienen ingresos por debajo de los mil euros mensuales es de un 33 % en los hogares con personas de referencia más jóvenes; del 31 % en los del grupo de 65 a 79 años, y del 48 % en el grupo de más edad (80 y más años).

En cuanto a la actividad de la persona de referencia del hogar, también las diferencias son muy marcadas, como muestra la siguiente tabla:

<b>INGRESOS MENSUALES DEL HOGAR</b>		<i>Actividad de la persona de referencia del hogar</i>					
<u>Base:</u> Hogares con economía en común	<b>Total hogares</b>	Ocupado	Parado	Jubilado	Pensio- nista	Tareas del hogar	Otra situación
Sin ingresos	<b>0,5</b>	0,4	1,7	0,2	0,5	1,2	3,0
Menos de 500 €	<b>8,3</b>	4,9	18,9	7,8	13,9	12,0	25,4
500-749 €	<b>6,6</b>	1,7	11,3	8,0	23,5	10,7	7,7
750-999 €	<b>10,2</b>	5,7	10,1	12,6	22,1	17,8	9,5
1.000-1.499 €	<b>22,1</b>	19,4	26,5	24,0	20,7	27,1	28,7
1.500-1.999 €	<b>16,7</b>	19,2	13,5	16,8	7,7	13,4	11,3
2.000-2.499 €	<b>13,8</b>	17,0	8,6	14,3	4,8	6,2	6,7
2.500-2.999 €	<b>7,0</b>	10,0	3,5	5,2	1,9	4,9	4,9
3.000-3.499 €	<b>5,3</b>	7,7	3,2	4,1	0,8	1,7	1,3
3.500-3.999 €	<b>3,0</b>	4,4	0,8	2,1	1,8	1,3	0,8
4.000 € o más	<b>5,6</b>	8,6	0,8	4,0	1,8	3,2	0,8
<i>Media</i>	<b>1.788,5</b>	2.149,0	1.271,1	1.641,4	1.117,0	1.382,0	1.180,8

Fuente: *Tablas estadísticas, D.21 x D.11* (Porcentajes verticales)

[Hay que recordar que los ingresos que se reflejan en la tabla anterior son los del conjunto del hogar, y no los de la persona de referencia; esta puede ser o no la principal sustentadora de la economía familiar, y los ingresos pueden proceder de ella sola, de ella y de otros o sólo de otras personas]

Los ingresos medios van de los 2.149 € mensuales en los hogares cuya prh es una persona ocupada, a los 1.117 € en los de pensionistas. Los hogares en los que la prh está parada tienen unos ingresos medios de 1.271 €, y aquellos en los que esta persona está jubilada, de 1.641 €.

En cuanto al estrato con ingresos más bajos, por debajo de los 1.000 € mensuales encontramos al 60 % de los hogares cuya prh es pensionista, y al 40 % de aquellos en los que la prh está en paro.

Los ingresos medios mensuales varían también significativamente en los subconjuntos clasificados según la composición del hogar por origen nacional de sus miembros. Como puede verse en la tabla siguiente, los hogares formados por personas nacidas en el extranjero tienen una media de ingresos netamente inferior a los demás. En cambio, los hogares de composición mixta superan claramente en ingresos a los compuestos solo por miembros nacidos en España; esta diferencia puede explicarse, en gran medida, por la distinta edad media de los hogares de estos subconjuntos, mucho más alta –y con más jubilados y pensionistas, por tanto- la de estos hogares que la de aquellos.

<b><u>INGRESOS MENSUALES DEL HOGAR</u></b>		<b><u>Tabla 4.7</u></b>		
		<i>Nacimiento de los residentes</i>		
<u>Base:</u> <u>Hogares con economía en común</u>	<b>Total hogares</b>	Todos nacidos en España	Algunos en España, otros en otro país	Todos nacidos en el extranjero
Sin ingresos	<b>0,5</b>	0,4	1,0	1,7
Menos de 500 €	<b>8,3</b>	8,2	7,4	10,1
500-749 €	<b>6,6</b>	7,1	4,2	5,7
750-999 €	<b>10,2</b>	10,4	8,6	11,4
1.000-1.499 €	<b>22,1</b>	21,3	23,0	28,9
1.500-1.999 €	<b>16,7</b>	16,2	19,2	18,1
2.000-2.499 €	<b>13,8</b>	14,2	12,8	12,0
2.500-2.999 €	<b>7,0</b>	7,2	7,2	4,4
3.000-3.499 €	<b>5,3</b>	5,6	4,6	3,0
3.500-3.999 €	<b>3,0</b>	3,1	3,1	1,9
4.000 € o más	<b>5,6</b>	5,5	8,2	2,1
<i>Media</i>	<b>1.788,5</b>	1.792,9	1.896,7	1.543,2

Fuente: *Tablas estadísticas, D.21 x D.7* (Porcentajes verticales)

## **4.2 Los gastos de vivienda**

*Además de los alquileres y las cuotas hipotecarias –que se analizan más adelante-, se recogían en la encuesta datos sobre los demás gastos de vivienda más importantes de los hogares: los de electricidad y gas, y los gastos ordinarios y extraordinarios de comunidad (incluyendo todos los conceptos). Únicamente han quedado fuera del estudio algunos gastos de periodicidad anual, en particular el IBI; pero sobre el gasto de las viviendas por este concepto hay información suficiente en las estadísticas municipales.*

*El cálculo de los gastos de los hogares en estos capítulos es complicado para la mayor parte de los entrevistados, porque se trata, en la mayoría de los casos, de gastos que varían de unos meses a otros, y no es frecuente que se sepa cuál es su importe anual. Para estimar el gasto con la mayor precisión posible, se pedía a los entrevistados el importe anual total, si lo conocían, y además (en todos los casos) el gasto mensual mínimo y máximo. Con estos datos, y teniendo en cuenta la distribución probable de meses con gasto máximo y mínimo (según las instalaciones consumidoras de energía que tuvieran las viviendas y el tipo de energía que se utilizaba en ellas), se realizó una estimación del gasto anual en cada uno de los capítulos estudiados.*

*[Hay que subrayar, por tanto, que se trata de una estimación, y no de un cálculo exacto, como el que podría hacerse con la consulta de los recibos correspondientes o de una contabilidad detallada de los gastos del hogar].*

*En las tablas estadísticas y en este informe el dato se presenta como gasto medio mensual, dividiendo por doce el gasto anual estimado.*

### **(a) El gasto de electricidad**

El 99,1 % de los hogares tienen gastos de electricidad<sup>20</sup>. El 0,9 % restante corresponde, en todos los casos, a hogares que tienen su vivienda en régimen de cesión gratuita o en condiciones especiales, que, aunque tienen electricidad en la vivienda, no tienen gasto por su consumo, porque ese gasto es asumido por quien les cede o alquila en esas condiciones la vivienda.

---

<sup>20</sup> *Tablas estadísticas*, C.39 (r). Porcentaje calculado sobre el total de hogares. La cifra ligeramente menor de las tablas siguientes corresponde al porcentaje calculado sobre el subconjunto de hogares con estimación de gasto, de cuya base quedan excluidos las viviendas con gasto de electricidad cuya cuantía se desconoce.

Entre los que tienen gastos de electricidad, hay un 14,5 % de hogares en los que no se ha podido estimar de modo fiable su gasto mensual porque no han sabido (o no han querido) proporcionar información suficiente sobre ello en la entrevista. Todos los análisis de este apartado se refieren, por tanto al 86,4 % de los hogares, y los porcentajes de las tablas que se incluyen aquí tienen como base este subconjunto<sup>21</sup>.

El gasto mensual medio<sup>22</sup> en electricidad, según las estimaciones de este estudio, es, en el conjunto de las viviendas madrileñas, de 68,8 € mensuales, estando la mediana de su distribución en 58,3 €.

Como puede verse en la tabla siguiente, la media de gasto varía muy poco si comparamos las viviendas en propiedad, las alquiladas y las cedidas en condiciones especiales, consideradas en conjunto.

<b><u>GASTO MENSUAL DE LA VIVIENDA EN ELECTRICIDAD</u></b>		<b><u>Tabla 4.8</u></b>		
		<i>Régimen de tenencia de la vivienda</i>		
<u>Base:</u> <u>Hogares con estimación del gasto</u>	<b>Total hogares</b>	Vivienda en propiedad	Vivienda alquilada	Vivienda en condiciones especiales
Sin gastos en electricidad	<b>1,1</b>	0,0	0,0	17,8
Menos de 30 € al mes	<b>5,7</b>	5,9	4,5	8,6
30-39 €	<b>14,3</b>	13,8	16,7	9,8
40-49 €	<b>17,3</b>	17,2	18,4	14,5
50-59 €	<b>14,4</b>	14,1	16,4	8,7
60-69 €	<b>11,5</b>	11,5	12,1	9,3
70-79 €	<b>9,4</b>	9,4	10,3	5,5
80-99 €	<b>12,5</b>	13,6	9,4	13,6
100-119 €	<b>5,8</b>	5,9	6,0	4,0
120 € o más	<b>8,0</b>	8,7	6,1	8,2
<i>Media de gasto</i>	<b>68,8</b>	69,7	66,0	69,6
<i>Fuente: Tablas estadísticas, C.39 x C.2</i>		<i>(Porcentajes verticales)</i>		

<sup>21</sup> Esto implica suponer que la distribución de los gastos en el subconjunto de hogares para los que no han podido estimarse estos es similar al del subconjunto con estimaciones. Sin embargo, para que el error en los datos resultantes fuera importante, dado que el subconjunto sin estimaciones es relativamente reducido, la distribución de sus gastos tendría que apartarse mucho de la de los hogares con estimación.

<sup>22</sup> Hay que subrayar que todos los gastos de estas tablas, porcentajes y medias, son gastos mensuales medios, en los que se hallan promediados los gastos –muy diferentes– de distintas épocas del año.



Un 20 % de los hogares tienen menos de 40 € de gastos mensuales medios, y un 13,8 %, 100 € o más.

La principal diferencia en el gasto eléctrico de los hogares radica en las instalaciones de calefacción. En las viviendas con una instalación de calefacción individual que funciona con electricidad la media de gasto mensual es de 90 €, mientras en el resto es de 64 €. En la siguiente tabla puede verse la distribución del gasto en uno y otro subconjunto de hogares.

<b><u>GASTO MENSUAL DE LA VIVIENDA EN ELECTRICIDAD</u></b>		<b><u>Tabla 4.9</u></b>	
		<i>Calefacción eléctrica</i>	
<u>Base:</u> <u>Hogares con estimación del gasto</u>	<b>Total hogares</b>	Con calefacción individual eléctrica	Sin calefacción individual eléctrica
Sin gastos en electricidad	<b>1,1</b>	1,2	1,0
Menos de 30 € al mes	<b>5,7</b>	3,1	6,3
30-39 €	<b>14,3</b>	5,1	16,3
40-49 €	<b>17,3</b>	7,6	19,4
50-59 €	<b>14,4</b>	10,7	15,1
60-69 €	<b>11,5</b>	11,0	11,6
70-79 €	<b>9,4</b>	12,9	8,6
80-99 €	<b>12,5</b>	19,2	11,1
100-119 €	<b>5,8</b>	10,5	4,8
120 € o más	<b>8,0</b>	18,8	5,8
<i>Media de gasto</i>	<b>68,8</b>	90,0	64,3
Fuente: <i>Tablas estadísticas, C.39 x B.11 A</i>		<i>(Porcentajes verticales)</i>	

Aparte de las medias, las diferencias fundamentales entre estos dos subconjuntos de hogares están en los segmentos extremos: mientras en las viviendas sin calefacción de electricidad, un 43 % gastan menos de 50 € mensuales, en aquellas cuya instalación funciona con esa fuente de energía el porcentaje baja al 17 %; y a la inversa, el 29 % de los hogares de este grupo gastan más de 100 € en electricidad, por solo el 11 % de los que no usan electricidad en su calefacción.

Como puede verse en el volumen de *Tablas estadísticas, C.39*, otras diferencias en el gasto eléctrico de los hogares de los distintos subconjuntos poblacionales y áreas de la ciudad, aunque individualmente pueden ser muy grandes (como hemos

visto en su distribución general, en la tabla anterior, con vivienda que gastan menos de 40 € y otras que gastan tres, cuatro o cinco veces más), son relativamente pequeñas consideradas en el promedio del conjunto. Así, por ejemplo, según el año de construcción, el gasto medio va de 64-65 € en las viviendas de los años 60 y 70 a 75-76 €, en las de los años 90 y posteriores. Solo según el tamaño de la vivienda hay diferencias más grandes, entre 64-65 € de gasto en las que tienen menos de 80 m<sup>2</sup>, y más de 90 € en las de más de 150 m<sup>2</sup>. También se apartan significativamente del gasto medio las viviendas unifamiliares, con más de 105 €.

### **(b) El gasto de gas**

Un 73,4 % de los hogares madrileños tienen gastos de gas<sup>23</sup>; los restantes no utilizan gas en la vivienda (salvo un número muy reducido de hogares que, aunque utilizan gas, no paga por ese gasto, que asume quien les cede la vivienda en condiciones especiales).

De los que tienen gasto de gas, hay, en la encuesta, un 12,5 % que no ha proporcionado datos suficientes para poder estimar su cuantía. Las medias y porcentajes sobre el gasto de gas en los hogares se calculan sobre el subconjunto del que se han podido hacer estimaciones.

El gasto medio en gas, en los hogares madrileños que utilizan esta fuente de energía, es de 73,3 €, estando la mediana en 62,4 €.

La media de gasto en gas es algo más baja en las viviendas alquiladas que en las que son propiedad del hogar, pero las diferencias son reducidas:

---

<sup>23</sup> *Tablas estadísticas*, C.39 (r). Porcentaje calculado sobre el total de hogares. La cifra algo menor de las tablas siguientes corresponde al porcentaje calculado sobre el subconjunto de hogares con estimación de gasto, de cuya base quedan excluidos las viviendas con gasto de gas cuyo cuantía se desconoce.

**GASTO MENSUAL DE LA VIVIENDA  
EN GAS**

**Tabla 4.10**

<u>Base:</u> <u>Hogares con estimación del gasto</u>	<b>Total hogares</b>	<u>Régimen de tenencia de la vivienda</u>		
		Vivienda en propiedad	Vivienda alquilada	Vivienda en condiciones especiales
Sin gastos en gas	<b>30,4</b>	27,5	35,8	38,4
Menos de 30 € al mes	<b>8,8</b>	8,6	8,4	11,6
30-39 €	<b>8,0</b>	8,1	8,0	7,2
40-49 €	<b>8,5</b>	8,3	9,3	8,0
50-59 €	<b>7,1</b>	6,6	9,3	4,9
60-69 €	<b>7,0</b>	7,0	7,2	6,4
70-79 €	<b>6,6</b>	7,1	5,8	4,7
80-99 €	<b>9,2</b>	10,0	7,2	8,7
100-119 €	<b>5,6</b>	6,5	3,3	4,4
120 € o más	<b>8,7</b>	10,2	5,6	5,6
<i>Media de gasto</i>	<b>73,3</b>	<i>75,5</i>	<i>67,2</i>	<i>70,5</i>

Fuente: *Tablas estadísticas, C.40 x C.2*

*(Porcentajes verticales)*

La distribución de los gastos de gas de los hogares se aleja mucho de la normal, con porcentajes parecidos en todos los intervalos que se distinguen en la tabla, y con algunos de los porcentajes más elevados en los extremos, lo que indica que los consumos de gas son muy diferentes en distintos subconjuntos, que en la tabla se suman.

Como en el caso del gasto en electricidad, la principal diferencia en el gasto de gas está entre los hogares que usan esta fuente de energía para una instalación individual de calefacción y los demás. Entre los primeros, el gasto medio que resulta mensualmente es de 83,5 €, mientras en el resto un 57,4 % no tienen ningún gasto en gas y, entre los demás, ese gasto se reduce a 50,2 €.

**GASTO MENSUAL DE LA VIVIENDA  
EN GAS**

***Tabla 4.11***

<u>Base:</u> <u>Hogares con estimación del gasto</u>	<b>Total hogares</b>	<u>Calefacción de gas</u>	
		Con calefacción individual de gas	Sin calefacción individual de gas
Sin gastos en gas	<b>30,4</b>	3,5	57,4
Menos de 30 € al mes	<b>8,8</b>	5,5	12,2
30-39 €	<b>8,0</b>	6,7	9,3
40-49 €	<b>8,5</b>	10,8	6,1
50-59 €	<b>7,1</b>	11,0	3,2
60-69 €	<b>7,0</b>	10,6	3,4
70-79 €	<b>6,6</b>	10,5	2,7
80-99 €	<b>9,2</b>	15,6	2,9
100-119 €	<b>5,6</b>	10,1	1,0
120 € o más	<b>8,7</b>	15,6	1,8
<i>Media de gasto</i>	<b>73,3</b>	<i>83,5</i>	<i>50,2</i>

Fuente: *Tablas estadísticas, C.40 x B.11 B*

*(Porcentajes verticales)*

Otras variables tienen menos incidencia en el gasto de gas, al menos cuando se consideran en conjunto sus categorías; pero las diferencias son algo mayores que en el gasto de electricidad. En relación con el año de construcción de la vivienda, los hogares cuya vivienda fue construida antes de los años 70 tienen gastos de gas inferiores a los 70 € mensuales, mientras los de los años 80 gastan como media casi 80 €, y en las viviendas construidas posteriormente el gasto medio es superior a los 85 €. Las viviendas con menos de 80 m<sup>2</sup> tienen un gasto en gas entre 65 y 70 € mensuales, y en las mayores de 150 m<sup>2</sup> ese gasto supera los 95 € como media. El subconjunto con mayor gasto en gas es el de las viviendas unifamiliares: 125 € al mes. [*Tablas estadísticas, C.40*].

**(c) Los gastos de comunidad**

Se han considerado tanto los gastos de comunidad ordinarios (como el recibo mensual de la comunidad y otros que se pagan aparte en algunas viviendas, como los gastos de garaje o de vigilancia), como los extraordinarios que se pagan en cuotas, indefinidamente o durante varios años (como las derramas por obras, por instalación de ascensor, u otras).

Aunque los gastos de este grupo suelen ir a cargo del propietario de la vivienda, encontramos algunos hogares que tienen su vivienda en régimen de alquiler y tienen algún gasto de esta categoría.

En conjunto, un 71,2 % de los hogares madrileños tienen algún gasto de comunidad. Un 96,2 % de los que son propietarios de la vivienda pagan gastos de este tipo, y entre ellos un 20,8 % tienen actualmente algún gasto extraordinario. Pero también hay un 9,6 % de hogares que están alquilados en condiciones normales y tienen algún gasto ordinario de comunidad. Entre los que ocupan una vivienda cedida gratuitamente o alquilada en condiciones especiales, hay un 35,1 % que tienen que hacerse cargo de algún gasto de comunidad.<sup>24</sup>

La media de gastos (ordinarios o extraordinarios) de comunidad es de 130 € mensuales, pero la mediana es mucho más baja, de solo 50 €, por lo mucho que se aleja la distribución de la normal. En la siguiente tabla puede verse esta distribución:

<b><u>GASTOS DE COMUNIDAD Y OTROS GASTOS ORDINARIOS</u></b>		<b><u>Tabla 4.12</u></b>		
		<i>Régimen de tenencia de la vivienda</i>		
<u>Base:</u>				
<u>Hogares con estimación del gasto</u>	<b>Total hogares</b>	Vivienda en propiedad	Vivienda alquilada	Vivienda en condiciones especiales
Sin gastos de comunidad	<b>32,1</b>	4,4	90,9	65,8
Menos de 30 € al mes	<b>2,3</b>	2,8	1,3	1,3
30-39 €	<b>3,7</b>	5,0	0,7	3,2
40-49 €	<b>4,9</b>	6,8	0,9	2,1
50-59 €	<b>6,8</b>	9,3	0,8	6,1
60-69 €	<b>4,9</b>	6,6	0,5	5,4
70-79 €	<b>3,7</b>	5,1	0,6	2,5
80-99 €	<b>6,5</b>	9,3	0,6	2,7
100-119 €	<b>7,8</b>	11,1	1,0	3,6
120-159 €	<b>10,1</b>	14,5	1,3	2,1
160-199 €	<b>4,3</b>	6,4	0,5	0,0
200-299 €	<b>7,4</b>	10,7	0,6	2,7
300 € o más	<b>5,4</b>	7,9	0,2	2,3
<i>Media de gasto</i>	<b>130,3</b>	<i>133,1</i>	<i>90,6</i>	<i>101,9</i>

Fuente: *Tablas estadísticas, C.41 x C.2* (Porcentajes verticales)

<sup>24</sup> *Tablas estadísticas, C.39 (r)*. Porcentajes calculados sobre el total de hogares. La cifra algo menor de la tabla siguiente corresponde al porcentaje calculado sobre el subconjunto de hogares con estimación de gasto, de cuya base quedan excluidos las viviendas con gastos de comunidad cuyo cuantía se desconoce.

Las diferencias en la cuantía de los gastos de comunidad son muy amplias, tanto porque son muy distintas las que pagan, en su caso, los que son propietarios de su vivienda y los que la tienen alquilada, como porque son muy distintas las cuotas cuando incluyen servicios centralizados de calefacción, agua caliente y/o aire acondicionado y cuando no los incluyen.

#### **(d) Gasto agregado de las viviendas**

A partir de los datos estimados del gasto en electricidad y gas, y de los datos recogidos sobre los gastos de comunidad se calcula el gasto ordinario agregado de uso y mantenimiento de las viviendas. Para obtener el gasto total de la vivienda hay que añadir el alquiler mensual –en caso de viviendas en régimen de arrendamiento- o la cuota mensual del crédito hipotecario –en caso de viviendas en propiedad con hipotecas- (además de los impuestos que graven la vivienda y estén a cargo de quienes residen en ella, que no se estudian aquí).

En la encuesta se han reunido datos suficientes sobre todas las categorías de gastos para calcular el gasto agregado total de casi el 80 % de los hogares (79,3 %). A este conjunto de hogares se refieren tanto las medias como los porcentajes en las tablas estadísticas y los análisis de este informe.

En cuanto a los gastos que hemos llamado ‘de uso y mantenimiento’ –es decir, todos los gastos ordinarios fijos, salvo el alquiler, las cuotas hipotecarias y los impuestos- su media para los hogares madrileños es actualmente de 210,5 €, estando la mediana de la distribución en 160 €. Casi un 5 % tienen un gasto mensual inferior a 50 € o no tienen gasto ninguno. Un 39 % de hogares tienen un gasto entre 100 y menos de 200 euros, y menos de un 8 % gastan más de 400 €.

Este gasto ‘de uso y mantenimiento’ se distribuye, en el conjunto y según el régimen de tenencia, del siguiente modo:

**GASTO AGREGADO TOTAL DE LA VIVIENDA**  
**(excluido alquiler / hipoteca)**

**Tabla 4.13**

<u>Base:</u> <u>Hogares con estimación del gasto</u>	<u>Régimen de tenencia de la vivienda</u>			
	<b>Total hogares</b>	Vivienda en propiedad	Vivienda alquilada	Vivienda en condiciones especiales
Sin gastos	<b>1,0</b>	0,0	0,0	15,5
Menos de 50 € al mes	<b>3,8</b>	0,3	11,5	9,1
50-99 €	<b>13,5</b>	4,0	36,3	16,5
100-149 €	<b>19,7</b>	15,2	30,6	21,7
150-199 €	<b>19,0</b>	22,5	11,2	15,2
200-249 €	<b>14,0</b>	17,9	5,1	10,7
250-299 €	<b>10,4</b>	14,2	2,7	2,7
300-399 €	<b>10,9</b>	15,5	0,9	4,6
400-499 €	<b>4,0</b>	5,3	1,2	2,1
500-599 €	<b>1,8</b>	2,5	0,2	1,4
600 € o más	<b>1,8</b>	2,6	0,3	0,5
<i>Media de gasto</i>	<b>210,5</b>	254,1	118,3	140,8

Fuente: *Tablas estadísticas, C.42 (A) x C.2*

*(Porcentajes verticales)*

Las diferencias en este tipo de gasto agregado son muy grandes según el régimen de tenencia, como puede verse en la tabla anterior, yendo la media desde menos de 120 € mensuales en las viviendas alquiladas hasta más de 250 € en las que se tienen en propiedad (con las medianas de esas distribuciones en 102 € y 203 €, respectivamente). Hay que notar también que las viviendas que se tienen en condiciones especiales tienen, por término medio, más gastos a cargo de los residentes: 141 € mensuales (con la mediana en 120 €).

Si se incluyen los alquileres y cuotas hipotecarias se tiene el gasto total de las viviendas (excluidos impuestos). La media de este gasto en Madrid es actualmente de 480 €, estando la mediana muy por debajo, en 294 €.

Si se agregase en el caso de las viviendas en propiedad lo que pagan sus hogares por el IBI, que puede estimarse ligeramente por encima de los 1.000 € anuales, el gasto medio mensual de estos hogares, incluido ese concepto, aumentaría en unos 83 €, y la media general de los hogares madrileños, en unos 58 €, es decir, 538 € en total.

Esta cifra puede compararse con la que calcula, para Barcelona, el *Institut d'Estadística de Catalunya* en la *Enquesta de condicions de vida* de 2017, que es de 457,9 €, incluyendo alquiler, hipoteca, seguros, impuestos y gastos corrientes (agua, luz y combustible), resultando ser el gasto mensual medio de los hogares un 17,5 % más alto en Madrid que en Barcelona.

La media de gasto de las viviendas en propiedad (sin incluir IBI) es en Madrid de 369 € (mediana: 257 €), la de las viviendas alquiladas, 800,5 € (mediana: 757 €), y la de las viviendas cedidas gratuitamente o alquiladas en condiciones especiales, 284 € (mediana: 236 €). Estos gastos se distribuyen del siguiente modo:

<b>GASTO AGREGADO TOTAL DE LA VIVIENDA</b> <b>(incluido alquiler / hipoteca)</b>		<b>Tabla 4.14</b>			
		<i>Régimen de tenencia de la vivienda</i>			
<u>Base:</u> <u>Hogares con estimación del gasto</u>	<b>Total hogares</b>	Vivienda en propiedad	Vivienda alquilada	Vivienda en condiciones especiales	
Sin gastos	<b>1,0</b>	0,0	0,0	15,5	
Menos de 50 € al mes	<b>0,6</b>	0,2	0,5	4,3	
50-99 €	<b>2,9</b>	3,2	1,0	7,6	
100-149 €	<b>9,1</b>	12,2	0,5	11,7	
150-199 €	<b>12,9</b>	18,2	0,4	9,3	
200-249 €	<b>10,1</b>	14,2	0,2	9,4	
250-299 €	<b>8,1</b>	11,5	0,1	5,7	
300-399 €	<b>9,3</b>	12,5	1,7	7,7	
400-499 €	<b>5,1</b>	5,5	3,2	8,9	
500-599 €	<b>7,4</b>	5,1	12,4	9,8	
600-699 €	<b>8,5</b>	4,0	20,7	4,1	
700-799 €	<b>7,2</b>	3,5	17,8	1,5	
800-899 €	<b>5,5</b>	2,7	13,3	1,6	
900-999 €	<b>4,0</b>	2,1	9,2	1,1	
1.000-1.199 €	<b>4,9</b>	2,7	11,1	0,6	
1.200-1.499 €	<b>2,3</b>	1,4	5,1	0,4	
1.500 € o más	<b>1,4</b>	0,9	2,8	0,6	
<i>Media de gasto</i>	<b>479,8</b>	<i>369,3</i>	<i>800,5</i>	<i>284,3</i>	
<i>Fuente: Tablas estadísticas, C.42 (B) x C.2</i>		<i>(Porcentajes verticales)</i>			

En una amplia mayoría (72 %) de las viviendas en propiedad los gastos mensuales son inferiores a los 400 €, y solo para un 10 % de estos hogares el gasto mensual es superior a los 800 € (incluyendo hipoteca, cuando la tienen).

Los gastos de las viviendas alquiladas (incluyendo la renta mensual) son mucho más elevados: solo en un 7,5 % de los casos bajan de los 500 €, y para un 41,5 % de los hogares en ese régimen de tenencia suben de los 800 € al mes.

En cuanto a las viviendas que se tienen en condiciones especiales, hay un 15,5 % que no tienen ningún gasto, ni los de energía, y otro 33 % gastan menos de 200 €, pero hay también un 10 % cuyos gastos mensuales de vivienda superan los 600 €.



Los gastos medios agregados varían significativamente por zonas de Madrid: por término medio, son algo mayores en la Zona Centro que en la Periferia Norte-Oeste, pero mucho mayores en esas dos zonas que en la Periferia Sur-Este, como se ve en la siguiente tabla:

<b>GASTO AGREGADO TOTAL DE LA VIVIENDA</b>		<b>Tabla 4.15</b>		
<b>(incluido alquiler / hipoteca)</b>		<i>Zona de Madrid</i>		
<u>Base:</u>				
<u>Hogares con estimación del gasto</u>	<b>Total hogares</b>	Zona Centro*	Periferia Norte-Oeste*	Periferia Sur-Este*
Sin gastos	<b>1,0</b>	2,1	0,3	0,4
Menos de 50 € al mes	<b>0,6</b>	1,2	0,1	0,2
50-99 €	<b>2,9</b>	2,6	3,3	2,9
100-149 €	<b>9,1</b>	5,8	5,5	12,3
150-199 €	<b>12,9</b>	9,5	12,1	15,2
200-249 €	<b>10,1</b>	8,5	11,4	10,8
250-299 €	<b>8,1</b>	8,2	11,2	7,1
300-399 €	<b>9,3</b>	11,8	11,4	7,0
400-499 €	<b>5,1</b>	6,1	5,5	4,3
500-599 €	<b>7,4</b>	5,8	4,5	9,3
600-699 €	<b>8,5</b>	7,3	5,3	10,3
700-799 €	<b>7,2</b>	5,7	7,7	8,0
800-899 €	<b>5,5</b>	5,9	5,2	5,3
900-999 €	<b>4,0</b>	5,7	4,2	2,8
1.000-1.199 €	<b>4,9</b>	7,6	5,3	2,9
1.200-1.499 €	<b>2,3</b>	3,7	4,8	0,6
1.500 € o más	<b>1,4</b>	2,6	2,0	0,5
<i>Media de gasto</i>	<b>479,8</b>	<i>539,8</i>	<i>515,4</i>	<i>430,3</i>
Fuente: <i>Tablas estadísticas, C.42 (B) x K.7</i>		<i>(Porcentajes verticales)</i>		
Zona Centro = Distritos 1-7				
Periferia Norte-Oeste = Distritos 8, 9, 16, 21				
Periferia Sur-Este = Distritos 10-15, 17-20				

Las diferencias se ensanchan entre los distritos. Van desde los 608 € de gasto medio por hogar en el distrito Centro y 575 € en Chamartín, a los 385 € en Moratalaz, 402 en Puente de Vallecas, 410 € en San Blas-Canillejas y 411 € en Usera.

Hay también alguna diferencia según el tipo de edificación, pero son menores. El gasto medio más caro es el de las viviendas en edificios integrados en urbanizaciones o complejos de varios edificios (517 €), por encima de las

viviendas unifamiliares (498 €); pero las diferencias, en la media de los subconjunto, son relativamente pequeñas:

<b><u>GASTO AGREGADO TOTAL DE LA VIVIENDA</u></b>		<b><u>Tabla 4.16</u></b>			
<b><u>(incluido alquiler / hipoteca)</u></b>					
<u>Base:</u>		<u>Tipo de edificación</u>			
<u>Hogares con estimación del gasto</u>	<b>Total hogares</b>	Edificación singular	Edificación compleja	Edificio unifamiliar	Edificio plurifamiliar
Sin gastos	<b>1,0</b>	1,2	0,3	0,0	1,0
Menos de 50 € al mes	<b>0,6</b>	0,6	0,3	0,0	0,6
50-99 €	<b>2,9</b>	3,4	1,1	15,7	2,5
100-149 €	<b>9,1</b>	10,1	5,4	13,5	8,9
150-199 €	<b>12,9</b>	13,6	10,0	11,4	12,9
200-249 €	<b>10,1</b>	9,5	12,4	8,0	10,2
250-299 €	<b>8,1</b>	7,7	9,4	10,0	8,0
300-399 €	<b>9,3</b>	8,5	12,2	4,1	9,4
400-499 €	<b>5,1</b>	4,9	5,9	4,3	5,1
500-599 €	<b>7,4</b>	7,5	7,0	3,7	7,5
600-699 €	<b>8,5</b>	9,0	6,7	4,8	8,6
700-799 €	<b>7,2</b>	7,0	7,9	2,7	7,3
800-899 €	<b>5,5</b>	5,0	7,1	1,2	5,6
900-999 €	<b>4,0</b>	3,8	4,5	5,0	3,9
1.000-1.199 €	<b>4,9</b>	4,7	5,6	6,0	4,8
1.200-1.499 €	<b>2,3</b>	2,2	2,6	2,9	2,3
1.500 € o más	<b>1,4</b>	1,3	1,6	6,7	1,3
<i>Media de gasto</i>	<b>479,8</b>	469,6	517,0	497,5	479,5

Fuente: *Tablas estadísticas, C.42 (B) x A.1* (Porcentajes verticales)

El gasto total medio de la vivienda (excluido el IBI) varía según el año de construcción, sobre todo por el efecto de las cuotas hipotecarias, que incrementan mucho el total agregado en las viviendas de las dos últimas décadas. La distribución de gastos según la antigüedad del edificio es la siguiente:

**GASTO AGREGADO TOTAL DE LA VIVIENDA**  
**(incluido alquiler / hipoteca)**

**Tabla 4.17**

<u>Base:</u> <u>Hogares con estimación del gasto</u>	<b>Total</b> <b>viviendas</b>	<u>Año de construcción del edificio</u>						
		Antes de 1940	1940- 1959	1960- 1969	1970- 1979	1980- 1989	1990- 1999	2000- 2017
Sin gastos	<b>1,0</b>	1,7	1,7	1,0	1,0	0,6	0,0	0,1
Menos de 50 € al mes	<b>0,6</b>	1,5	1,2	0,4	0,3	0,6	0,0	0,3
50-99 €	<b>2,9</b>	4,4	4,6	3,3	2,5	2,5	0,3	1,5
100-149 €	<b>9,1</b>	8,8	8,1	13,4	9,3	10,5	5,8	3,3
150-199 €	<b>12,9</b>	13,0	10,4	14,6	16,9	18,8	12,0	5,3
200-249 €	<b>10,1</b>	6,3	11,2	10,3	13,2	12,2	14,0	6,2
250-299 €	<b>8,1</b>	6,6	9,1	7,2	9,7	10,4	12,6	5,5
300-399 €	<b>9,3</b>	7,3	9,7	7,9	9,9	12,6	16,4	6,7
400-499 €	<b>5,1</b>	4,7	5,3	5,2	4,7	3,6	7,0	4,5
500-599 €	<b>7,4</b>	5,9	8,7	8,4	5,5	6,9	5,9	6,3
600-699 €	<b>8,5</b>	9,2	7,6	9,6	7,7	3,7	6,4	9,4
700-799 €	<b>7,2</b>	6,3	7,3	8,0	6,1	4,7	4,2	11,4
800-899 €	<b>5,5</b>	6,0	3,9	3,7	4,6	3,2	5,4	10,2
900-999 €	<b>4,0</b>	5,2	3,1	2,7	2,6	1,7	2,9	10,8
1.000-1.199 €	<b>4,9</b>	7,9	4,2	2,5	3,8	4,0	4,5	9,7
1.200-1.499 €	<b>2,3</b>	1,8	3,2	1,0	2,0	2,3	1,8	6,3
1.500 € o más	<b>1,4</b>	3,4	0,9	1,0	0,6	1,7	0,7	2,4
<i>Media de gasto</i>	<b>479,8</b>	531,2	458,0	420,2	423,1	410,2	445,4	692,4

Fuente: *Tablas estadísticas, C.42 (B) x A.2*

*(Porcentajes verticales)*

También hay marcadas diferencias entre los gastos agregados según el tamaño de la vivienda, que hay que atribuir más a la incidencia de alquileres e hipotecas que a los demás gastos, que hemos visto ya en los apartados anteriores que no varían demasiado con el parámetro del tamaño.

**GASTO AGREGADO TOTAL DE LA VIVIENDA  
(incluido alquiler / hipoteca)**

**Tabla 4.18**

<u>Base:</u> Hogares con estimación del gasto	Total viviendas	<i>Superficie útil de la vivienda</i>						
		< 45 m <sup>2</sup>	45- 59 m <sup>2</sup>	60- 79 m <sup>2</sup>	80- 99 m <sup>2</sup>	100- 119 m <sup>2</sup>	120- 149 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup> o más
Sin gastos	<b>1,0</b>	3,9	2,3	0,6	0,2	1,1	0,0	0,0
Menos de 50 € al mes	<b>0,6</b>	3,1	0,7	0,5	0,1	0,3	0,0	0,9
50-99 €	<b>2,9</b>	5,2	5,0	3,0	2,2	0,9	0,2	2,4
100-149 €	<b>9,1</b>	10,5	13,0	10,4	8,6	4,5	4,0	3,0
150-199 €	<b>12,9</b>	7,2	13,6	14,1	14,8	11,9	8,9	6,1
200-249 €	<b>10,1</b>	4,6	6,6	10,1	13,8	13,8	9,6	3,2
250-299 €	<b>8,1</b>	2,4	3,4	7,6	10,1	14,6	11,6	6,3
300-399 €	<b>9,3</b>	2,9	5,6	6,7	9,9	14,3	21,4	20,8
400-499 €	<b>5,1</b>	11,2	4,7	3,4	3,4	4,0	8,0	17,7
500-599 €	<b>7,4</b>	15,1	10,2	8,1	4,3	2,9	4,5	10,5
600-699 €	<b>8,5</b>	14,4	12,3	10,3	5,6	4,0	2,3	6,3
700-799 €	<b>7,2</b>	9,5	8,0	9,0	6,3	4,2	3,4	2,8
800-899 €	<b>5,5</b>	2,8	6,3	5,6	7,3	4,2	1,7	3,5
900-999 €	<b>4,0</b>	1,9	3,8	4,9	3,6	4,8	2,3	2,5
1.000-1.199 €	<b>4,9</b>	4,5	3,3	3,3	6,6	6,3	10,4	3,1
1.200-1.499 €	<b>2,3</b>	0,8	0,7	1,8	2,3	4,6	7,0	3,6
1.500 € o más	<b>1,4</b>	0,0	0,3	0,6	1,0	3,4	4,7	7,4
<i>Media de gasto</i>	<b>479,8</b>	456,9	444,2	466,0	468,0	508,6	576,9	612,7

Fuente: Tablas estadísticas, C.42 (B) x B.1

(Porcentajes verticales)

Es interesante observar también las notables diferencias en el gasto agregado de vivienda entre los hogares según su composición por el país de nacimiento de sus miembros (producidas, en gran medida, por los distintos regímenes de tenencia de las viviendas). Las viviendas formadas solo por personas nacidas en España tienen un gasto medio de 427 € mensuales, mientras en las de nacidos en el extranjero es de 624 € y en las de composición mixta, 656 €. Como puede verse en la siguiente tabla, las diferencias se agudizan en los estratos de gasto extremos. Así, mientras en los hogares de nacidos en España más de la mitad tiene gastos mensuales de vivienda inferiores a los 300 €, esa proporción baja al 16 % en los hogares formados por personas nacidas en el extranjero. Y mientras solo un 7 % de los primeros supera los mil euros de gasto mensual, en los hogares de composición mixta la proporción es más del doble (15 %).

**GASTO AGREGADO TOTAL DE LA VIVIENDA**  
**(incluido alquiler / hipoteca)**

**Tabla 4.19**

<u>Base:</u> <u>Hogares con estimación del gasto</u>	<b>Total hogares</b>	<i>Nacimiento de los residentes</i>		
		Todos nacidos en España	Algunos en España, otros en otro país	Todos nacidos en el extranjero
Sin gastos	<b>1,0</b>	0,9	1,9	0,4
Menos de 50 € al mes	<b>0,6</b>	0,6	0,2	1,1
50-99 €	<b>2,9</b>	3,1	1,6	3,4
100-149 €	<b>9,1</b>	10,9	3,6	2,9
150-199 €	<b>12,9</b>	15,6	5,1	2,5
200-249 €	<b>10,1</b>	12,1	4,2	4,1
250-299 €	<b>8,1</b>	9,6	4,1	1,8
300-399 €	<b>9,3</b>	10,5	5,7	4,7
400-499 €	<b>5,1</b>	5,0	4,5	7,1
500-599 €	<b>7,4</b>	5,6	10,5	17,5
600-699 €	<b>8,5</b>	6,1	15,3	17,3
700-799 €	<b>7,2</b>	5,3	12,8	13,3
800-899 €	<b>5,5</b>	4,3	9,7	8,2
900-999 €	<b>4,0</b>	3,3	6,0	5,8
1.000-1.199 €	<b>4,9</b>	3,9	8,1	7,6
1.200-1.499 €	<b>2,3</b>	1,9	5,0	1,5
1.500 € o más	<b>1,4</b>	1,4	1,8	0,8
<i>Media de gasto</i>	<b>479,8</b>	427,1	655,7	624,0

Fuente: *Tablas estadísticas, C.42 (B) x D.7*

*(Porcentajes verticales)*

Pero el análisis más importante sobre el gasto agregado de vivienda es su comparación con los ingresos mensuales netos de los hogares. Como puede verse en las tablas siguientes, la relación entre gastos de la vivienda e ingresos se hace problemática por debajo de los 1.500 € de ingresos mensuales. En la segunda tabla se han calculado los porcentajes de los ingresos mensuales que representa el gasto de la vivienda, un porcentaje que, como media, es el 34,9 %, y que se supera mucho en los hogares con menos de 1.000 € de ingresos.

**GASTO AGREGADO TOTAL DE LA VIVIENDA**  
**(incluido alquiler / hipoteca)**

**Tabla 4.20**

<u>Base:</u> <u>Hogares con estimación del gasto</u>	<b>Total</b> <b>viviendas</b>	<i>Renta mensual del hogar</i>							
		< 500 €	500- 999 €	1000- 1499 €	1500- 1999 €	2000- 2499 €	2500- 2999 €	3000- 3999 €	4000 € o más
Sin gastos	<b>1,0</b>	2,8	1,1	1,5	1,0	0,4	0,4	0,0	0,3
Menos de 50 € al mes	<b>0,6</b>	1,3	1,1	0,3	0,8	0,3	0,0	0,0	0,3
50-99 €	<b>2,9</b>	7,7	5,2	3,3	1,9	0,7	1,6	2,0	0,3
100-149 €	<b>9,1</b>	8,4	19,5	11,7	6,5	5,6	4,0	3,5	2,6
150-199 €	<b>12,9</b>	11,3	18,0	15,6	13,2	13,3	8,0	7,6	5,0
200-249 €	<b>10,1</b>	14,4	12,3	10,9	9,9	10,1	8,2	7,1	5,7
250-299 €	<b>8,1</b>	5,8	7,7	7,2	8,0	9,8	8,8	10,0	10,1
300-399 €	<b>9,3</b>	10,4	7,7	7,1	7,6	9,2	9,4	17,0	15,4
400-499 €	<b>5,1</b>	4,8	4,9	3,3	4,6	5,2	8,9	7,4	6,5
500-599 €	<b>7,4</b>	7,8	6,7	11,6	7,6	6,8	4,0	3,3	5,3
600-699 €	<b>8,5</b>	5,8	7,0	10,9	11,4	7,9	8,6	3,6	3,7
700-799 €	<b>7,2</b>	4,1	4,2	7,5	10,8	8,1	9,3	5,7	3,9
800-899 €	<b>5,5</b>	2,6	2,5	3,1	5,8	9,1	9,3	9,4	4,2
900-999 €	<b>4,0</b>	5,1	0,6	2,5	5,4	5,2	5,1	6,1	5,3
1.000-1.199 €	<b>4,9</b>	3,6	0,9	3,0	3,5	5,6	8,2	8,9	12,7
1.200-1.499 €	<b>2,3</b>	1,8	0,5	0,2	1,4	1,8	4,0	5,7	11,2
1.500 € o más	<b>1,4</b>	2,1	0,1	0,2	0,6	0,9	2,2	2,6	7,7
<i>Media de gasto</i>	<b>479,8</b>	429,7	316,5	410,4	488,7	513,5	585,8	595,9	747,0

Fuente: Tablas estadísticas, C.42 (B) x D.21

(Porcentajes verticales)

**PORCENTAJE QUE REPRESENTAN LOS GASTOS DE VIVIENDA**

**Tabla 4.21**

<u>Base:</u> <u>Hogares con estimación del gasto</u>	<b>Total</b> <b>viviendas</b>	<i>Renta mensual del hogar</i>							
		< 500 €	500- 999 €	1000- 1499 €	1500- 1999 €	2000- 2499 €	2500- 2999 €	3000- 3999 €	4000 € o más
Menos del 10 %	<b>16,0</b>	1,0	2,7	7,8	15,1	23,7	26,0	36,4	44,6
10-19 %	<b>26,2</b>	2,5	24,3	33,0	29,3	27,6	24,9	23,4	22,3
20-29 %	<b>16,5</b>	7,8	25,0	13,8	9,2	14,5	21,9	22,1	24,7
30-39 %	<b>12,4</b>	7,8	11,9	5,7	16,9	18,5	17,7	13,6	6,8
40-49 %	<b>9,8</b>	10,7	6,1	12,9	16,0	10,7	6,4	2,8	0,6
50-59 %	<b>6,1</b>	6,9	5,1	11,8	8,1	3,2	1,1	1,3	0,4
60-69 %	<b>4,4</b>	10,1	5,3	7,8	3,7	1,3	1,8	0,6	0,6
70-79 %	<b>2,3</b>	5,1	5,6	3,4	0,8	0,6	0,0	0,0	0,0
80-89 %	<b>1,7</b>	6,1	4,5	2,2	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0
90 % o más	<b>4,7</b>	42,0	9,4	1,7	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Media de gasto</i>	<b>34,9</b>	119,0	41,9	34,3	28,8	23,6	21,9	17,9	15,3

Fuente: Tablas estadísticas, C.42 A x D.21

(Porcentajes verticales)

### **4.3 Situaciones de pobreza energética**

*El concepto de pobreza energética tiene dos aspectos principales: por una parte, se refiere a las dificultades del hogar para pagar la electricidad y/o el gas que consume su vivienda y para mantener en ella una temperatura habitable; por otra parte, aunque no haya dificultad para pagar ese gasto, la pobreza energética se refiere también a la proporción de los ingresos del hogar que tienen que aplicarse al pago de la energía que consume la vivienda.*

*Sobre el primer aspecto se formulaban en la encuesta preguntas explícitas sobre las dificultades que había encontrado el hogar para pagar los recibos de electricidad y de gas, y para mantener la calefacción de la vivienda. Para el segundo aspecto se dispone de datos sobre los gastos mensuales medios de la vivienda en electricidad y gas y los ingresos mensuales medios del hogar, por lo que puede calcularse la proporción que aquellos gastos representan sobre estos ingresos. [El porcentaje de los ingresos por encima del cual el gasto en energía se considera excesivo y conduce a situaciones de pobreza energética es estimado por distintos expertos e instituciones entre el 10 y el 15 % Aquí aplicaremos esta última cifra, considerando en riesgo de pobreza energética a los hogares cuyos gastos en electricidad y gas superen dicho umbral].*

#### **(a) Dificultades para el pago de la energía y el mantenimiento de la calefacción en los hogares**

En el conjunto de los hogares madrileños un 16,7 % ha declarado en la encuesta que ha tenido alguna dificultad para pagar los recibos de energía y/o algún problema para mantener la calefacción en el hogar.

Estos hogares que tienen problemas de pobreza energética se distribuyen en las siguientes proporciones en las zonas de Madrid y según los distintos tipos de viviendas y el régimen de tenencia:

**DIFICULTADES PARA EL PAGO  
DE LA ENERGÍA Y LA CALEFACCIÓN**

***Tabla 4.22***

	Hogares con pobreza energética %
<b><i>Zona de la ciudad</i></b>	
Centro	13,9
Periferia Norte-Oeste	13,0
Periferia Sur-Este	20,0
<b><i>Superficie útil de la vivienda</i></b>	
Menos de 45 m <sup>2</sup>	24,8
45-59 m <sup>2</sup>	24,1
60-79 m <sup>2</sup>	18,7
80-99 m <sup>2</sup>	14,1
100-119 m <sup>2</sup>	11,3
120-149 m <sup>2</sup>	7,9
150 m <sup>2</sup> o más	8,1
<b><i>Número de piezas de la vivienda</i></b>	
Menos de 4	27,5
Cuatro	18,2
Cinco	22,9
Seis	19,5
Siete	13,2
Ocho	9,6
Más de ocho	9,0
<b><i>Régimen de tenencia</i></b>	
Vivienda en propiedad	12,9
Vivienda en alquiler	24,0
Vivienda en condiciones especiales	29,2

Fuente: *Tablas estadísticas*, D.22 (a) x K.7, B.1, C.2

*(Porcentajes sobre el Total de cada categoría)*

De los distritos madrileños destacan por el alto porcentaje de hogares que declaran haber tenido dificultades para pagar la energía y/o mantener la calefacción el de Villaverde (33 %) y el de Usera (30 %). La proporción mínima de hogares con problemas de pobreza energético se obtiene en Arganzuela (3 %).



También hay diferencias muy significativas en la proporción de hogares con situaciones de pobreza energética según las características del grupo residente y de la persona de referencia del hogar:

**DIFICULTADES PARA EL PAGO  
DE LA ENERGÍA Y LA CALEFACCIÓN**

***Tabla 4.23***

	Hogares con pobreza energética %
<b><i>Presencia de miembros vulnerables</i></b>	
Algún menor de 16 años	27,0
Algún mayor de 65 años	13,6
<b><i>Sexo de la persona de referencia</i></b>	
Varón	13,2
Mujer	19,3
<b><i>Edad de la persona de referencia</i></b>	
Menos de 25 años	22,5
25-34 años	24,2
35-44 años	19,8
45-54 años	18,2
55-64 años	16,2
65-79 años	13,2
80 años o más	12,9
<b><i>Actividad de la persona de referencia</i></b>	
Ocupado	16,1
Parado	35,6
Jubilado	10,1
Pensionista	23,2
Tareas del hogar	22,9
Otra situación	18,6
<b><i>País de nacimiento de los miembros</i></b>	
Todos nacidos en España	13,5
Nacidos en España y en el extranjero	30,2
Todos nacidos en el extranjero	24,2

Fuente: *Tablas estadísticas*, D.22 (a) x D.4, D.11, D.7

*(Porcentajes sobre el Total de cada categoría)*

Y, por último, las pobreza energética se relaciona con los ingresos del hogar del siguiente modo:

**DIFICULTADES PARA EL PAGO  
DE LA ENERGÍA Y LA CALEFACCIÓN**

**Tabla 4.24**

	Hogares con pobreza energética %
<i>Ingresos mensuales medios</i>	
Menos de 500 €	24,4
500-999 €	28,7
1.000-1.499 €	19,9
1.500-1.999 €	14,2
2.000-2.499 €	9,2
2.500-2.999 €	9,9
3.000-3.999 €	4,8
4.000 € o más	6,3

Fuente: *Tablas estadísticas, D.22 (a) x D.21*

*(Porcentajes sobre el Total de cada categoría)*

La pobreza energética –en este primer aspecto- se refiere a las dificultades en relación con el pago de la electricidad y del gas y con el mantenimiento de la calefacción.

Las dificultades con el pago de los recibos de electricidad se han encontrado en un 9,2 % de los hogares madrileños, y entre ellos un 1,1 % (unos 13.000, en números absolutos) han llegado a quedarse sin suministro eléctrico en algún momento.

Algo más del 70 % de los hogares que se quedaron sin electricidad en algún momento, permanecieron en esa situación solo unos días, menos de una semana, pero un 15 % estuvo sin electricidad una o dos semanas, y otro 12 %, durante más tiempo.

**DIFICULTADES PARA EL PAGO  
DE LOS RECIBOS DE ELECTRICIDAD**

**Tabla 4.25**

	Total hogares	<i>Renta mensual del hogar</i>							
		< 500 €	500-999 €	1000-1499 €	1500-1999 €	2000-2499 €	2500-2999 €	3000-3999 €	4000 € o más
Sin dificultad para pagar la electricidad	<b>90,8</b>	84,3	81,9	89,0	93,4	96,1	95,7	98,2	97,9
Con dificultades pero no se han quedado sin suministro eléctrico	<b>8,1</b>	12,1	16,3	9,8	6,3	3,5	4,1	1,8	2,1
Con dificultades y se quedaron sin suministro eléctrico	<b>1,1</b>	3,6	1,8	1,2	0,3	0,4	0,2	0,0	0,0
• Unos días, menos de una semana	<b>0,8</b>	1,8	1,5	0,9	0,3	0,4	0,0	0,0	0,0
• 1-2 semanas	<b>0,2</b>	0,9	0,1	0,2	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0
• 3-4 semanas, un mes	<b>0,0</b>	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
• 2-3 meses	<b>0,1</b>	0,5	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
• Más de 3 meses	<b>0,0</b>	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Fuente: *Tablas estadísticas*, D.22 (b) x D.21

(Porcentajes verticales)

El 6,0 % de los hogares tuvieron alguna dificultad para pagar los recibos de gas, aunque una gran mayoría de ellos (5,7 %) no llegaron a quedarse sin suministro. Solo en un 0,3 % de los casos (algo más de 3.000 hogares) se quedaron sin suministro, casi todos ellos solo unos días, menos de una semana. En la siguiente tabla puede verse la distribución de los hogares con dificultades según sus ingresos mensuales:

**DIFICULTADES PARA EL PAGO  
DE LOS RECIBOS DE GAS**

**Tabla 4.26**

	Total hogares	<i>Renta mensual del hogar</i>							
		< 500 €	500-999 €	1000-1499 €	1500-1999 €	2000-2499 €	2500-2999 €	3000-3999 €	4000 € o más
Sin dificultad para pagar el gas	<b>94,3</b>	93,0	89,2	93,3	95,5	96,9	96,3	98,2	98,1
Con dificultades pero no se han quedado sin suministro de gas	<b>5,7</b>	7,0	10,8	6,7	4,5	3,1	3,7	1,8	1,9
Con dificultades y se quedaron sin suministro de gas	<b>0,3</b>	0,6	0,4	0,3	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0
• Unos días, menos de una semana	<b>0,2</b>	0,5	0,4	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
• Una semana o más	<b>0,0</b>	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0

Fuente: *Tablas estadísticas*, D.22 (c) x D.21

(Porcentajes verticales)

Las dificultades para mantener la calefacción en la vivienda se han encontrado en un 13,0 % de los hogares (en términos absolutos, más de 160.000), de los cuales un 1,4 % (unos 17.000) han llegado a quedarse sin calefacción en algún momento.

Las dificultades para mantener la calefacción, en los casos en los que no se han quedado por completo sin ella, han consistido, sobre todo, en que ‘solo podían encender la calefacción unas horas’ (6,2 %), o ‘solo podían calentar algunas habitaciones’ (3,6 %) o ‘solo podían mantener la calefacción a un nivel insuficiente de temperatura’ (3,2 %).

Estas dificultades y problemas con la calefacción se mantuvieron en la mayoría de los casos todo el invierno (11,1 %); en el 1,2 % de los hogares tuvieron estos problemas durante menos de un mes, y en el 0,7 %, un mes o más, pero no todo el invierno.

Los hogares que han sufrido dificultades para mantener la calefacción de la vivienda se distribuyen según sus ingresos de la siguiente forma:

<b><u>DIFICULTADES PARA EL PAGO DE LOS RECIBOS DE ELECTRICIDAD</u></b>		<b><u>Tabla 4.27</u></b>								
		<u>Renta mensual del hogar</u>								
Total hogares	< 500 €	500- 999 €	1000- 1499 €	1500- 1999 €	2000- 2499 €	2500- 2999 €	3000- 3999 €	4000 € o más		
No han tenido problemas de calefacción	<b>87,0</b>	79,7	79,2	84,7	88,4	92,7	92,4	96,3	94,8	
Han tenido algún problema	<b>13,0</b>	20,3	20,8	15,3	11,6	7,3	7,6	3,7	5,2	
Han llegado a quedarse sin calefacción	<b>1,4</b>	1,5	2,7	2,3	0,7	0,4	0,3	0,5	0,3	
• Solo podían encenderla unas horas	<b>6,2</b>	10,6	12,1	6,6	5,7	3,9	2,3	0,7	1,1	
• Solo calefacción a un nivel insuficiente	<b>3,2</b>	6,6	4,4	3,2	3,1	2,4	3,2	0,6	0,9	
• Solo podían calentar alguna habitación	<b>3,6</b>	8,4	4,4	4,7	3,6	2,5	0,6	0,5	0,8	
• Todo el invierno /todo el año	<b>11,1</b>	17,5	19,1	13,1	9,8	5,4	5,9	2,6	4,2	
• Menos de un mes	<b>1,2</b>	1,1	1,1	1,6	1,0	1,3	1,1	0,8	0,6	
• Un mes o más	<b>0,7</b>	1,6	0,6	0,6	0,8	0,7	0,6	0,3	0,4	

Fuente: *Tablas estadísticas*, D.22 (d) x D.21 (Porcentajes verticales)

## **(b) Relación entre el gasto en energía y los ingresos**

Según los datos de esta encuesta, un 14,3 % de los hogares madrileños tienen gastos mensuales medios en energía (electricidad y gas) que superan el 15 % de sus ingresos mensuales medios. [Si se toma el criterio del 10 % como umbral por encima del cual el hogar es vulnerable de pobreza energética, la proporción de hogares madrileños en esa situación se eleva al 28,5 %]. En una situación más difícil se encuentra un 5,4 % de los hogares, para los cuales los gastos en energía superan la cuarta parte de sus ingresos.

En Madrid, por término medio el gasto de energía supone un 9,3 % de los ingresos de los hogares.

La distribución de estos porcentajes y medias en las zonas de la ciudad es la siguiente:

	<i>Zona de Madrid</i>			
	<b>Total viviendas</b>	Zona Centro*	Periferia Norte-Oeste*	Periferia Sur-Este*
<i>Base: Viviendas con datos de gasto energético e ingresos</i>				
Menos del 5%	<b>34,4</b>	44,3	38,8	27,0
5-9%	<b>37,1</b>	31,7	35,7	40,8
10-14%	<b>14,2</b>	10,2	12,9	17,0
15-19 %	<b>6,0</b>	5,7	5,5	6,3
20-24 %	<b>2,9</b>	3,0	1,2	3,4
25-29 %	<b>1,7</b>	1,5	1,4	1,9
30-39%	<b>1,8</b>	1,6	2,0	1,9
40-49%	<b>0,9</b>	1,1	1,0	0,9
50% o más	<b>0,9</b>	0,9	1,5	0,7
<i>Media</i>	<b>9,3</b>	8,5	9,1	9,8

Fuente: *Tablas estadísticas, D.23 x K.7* (Porcentajes verticales)

Zona Centro = Distritos 1-7  
Periferia Norte-Oeste = Distritos 8, 9, 16, 21  
Periferia Sur-Este = Distritos 10-15, 17-20

Hay algunos distritos concretos en los que la media del porcentaje de los ingresos que se lleva el gasto en energía es, en el conjunto de sus viviendas, superior al 10

%. En este caso se encuentran las viviendas de Puente de Vallecas (12 %) y Villaverde (11 %). Y en cuanto al porcentaje de hogares que superan el umbral de pobreza energética, hay 23 % en Puente de Vallecas, un 20 % en Tetuán, un 19 % en Chamberí y un 17 % en Villaverde y Centro.

Como puede verse en la tabla siguiente, para los hogares con ingresos mensuales medios por debajo de los 1.000 €, el gasto en energía representa una fracción muy importante de sus ingresos, que en el conjunto de estos hogares supera el 15 %, aunque en el subconjunto de 500-999 € queda ligeramente por debajo de ese umbral.

La distribución según los niveles de renta mensual es la siguiente:

<b><u>PORCENTAJE DEL GASTO EN ENERGÍA SOBRE LOS INGRESOS</u></b>		<b><u>Tabla 4.29</u></b>								
		<i>Renta mensual del hogar</i>								
<b>Total hogares</b>	<b>&lt; 500 €</b>	<b>500- 999 €</b>	<b>1000- 1499 €</b>	<b>1500- 1999 €</b>	<b>2000- 2499 €</b>	<b>2500- 2999 €</b>	<b>3000- 3999 €</b>	<b>4000 € o más</b>		
<i>Base: Viviendas con datos de gasto energético e ingresos</i>										
Menos del 5%	<b>34,4</b>	1,7	6,2	20,4	33,7	51,9	61,0	71,4	84,2	
5-9%	<b>37,1</b>	8,3	28,2	48,2	53,1	39,3	33,5	27,8	15,2	
10-14%	<b>14,2</b>	15,5	29,4	21,4	10,9	6,6	3,4	0,8	0,1	
15-19 %	<b>6,0</b>	10,7	18,0	6,8	1,6	1,4	1,8	0,1	0,2	
20-24 %	<b>2,9</b>	13,6	9,6	1,3	0,3	0,1	0,3	0,0	0,0	
25-29 %	<b>1,7</b>	11,8	3,9	0,5	0,3	0,4	0,0	0,0	0,3	
30-39%	<b>1,8</b>	15,9	3,2	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
40-49%	<b>0,9</b>	10,9	1,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
50% o más	<b>0,9</b>	11,5	0,2	0,2	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	
<i>Media</i>	<b>9,3</b>	28,8	14,1	9,1	6,7	5,8	4,9	3,9	3,2	
Fuente: <i>Tablas estadísticas, D.23 x D.21</i>					<i>(Porcentajes verticales)</i>					

## **5. El régimen de tenencia de la vivienda**

Como se ha dicho anteriormente, denominamos '*titular de la vivienda*' al residente o residentes que son propietarios o arrendatarios de la vivienda o que suscriben el contrato de alquiler o de cesión por el que el grupo residente ocupa la vivienda. Los titulares pueden ser uno solo o varios. El 61,0 % de las viviendas madrileñas tienen como titular a una sola persona; un 38,2 % tienen dos titulares, y un 0,8 % tres o más titulares.

Como puede verse en la siguiente tabla, cuando hay dos titulares, en una amplia mayoría de casos (35,6 %) estos son los dos cónyuges. En un pequeño porcentaje de viviendas son titulares un padre o una madre con un hijo/a o dos hermanos, el mismo tipo de relación que existe también en la mayoría de los casos en que hay tres o más titulares. Se encuentra también un 1 % de casos en los que los titulares son dos o más personas sin parentesco.



**TITULARIDAD DE LA VIVIENDA****Tabla 5.1***Régimen de tenencia de la vivienda*

	<b>Total hogares</b>	Vivienda en propiedad	Vivienda alquilada	Vivienda en condiciones especiales
Un solo titular	<b>61,0</b>	58,2	62,8	81,5
Dos titulares	<b>38,2</b>	41,3	35,4	18,4
...Cónyuges	<b>35,6</b>	39,0	31,9	15,9
...Padre/madre e hijo/a	<b>0,3</b>	0,5	0,1	0,0
...Hermanos	<b>0,7</b>	0,6	0,6	1,1
...Otro parentesco	<b>1,0</b>	1,1	0,8	0,6
...Sin parentesco	<b>0,6</b>	0,1	2,0	0,8
Tres o más titulares	<b>0,8</b>	0,5	1,8	0,1
...Padre(s) e hijo(s)	<b>0,3</b>	0,3	0,2	0,0
...Hermanos	<b>0,1</b>	0,1	0,0	0,0
...Otro parentesco	<b>0,1</b>	0,1	0,0	0,0
...Sin parentesco	<b>0,4</b>	0,0	1,5	0,1

Fuente: *Tablas estadísticas, C.1 x C.2**(Porcentajes verticales)*

Las viviendas en propiedad son las que con más frecuencia tienen varios titulares, situación que es algo menos frecuente en las viviendas alquiladas, y rara en las que se tienen en condiciones especiales. Las viviendas en las que es más frecuente la multititularidad, con tres o más titulares, son las que se tienen en régimen de alquiler.

Respecto al régimen de tenencia se pueden distinguir tres situaciones básicas: la tenencia en propiedad, la tenencia en alquiler y la tenencia en condiciones especiales. En el conjunto de las viviendas ocupadas como residencia principal, en Madrid encontramos un 69,0 % de viviendas en propiedad –en términos absolutos, aproximadamente 865.000 viviendas-; un 23,8 %, en régimen de alquiler con arrendamientos en condiciones normales –cerca de 300.000 viviendas-, y el 7,2 % restante –unas 90.000- son viviendas que se ocupan en régimen de cesión o arrendamiento en condiciones especiales.

La proporción de viviendas que se tienen en condiciones especiales es mucho más alta en los resultados de esta encuesta que en el Censo de 2011: en este Censo hay, en Madrid, un 2,4 % hogares con su vivienda ‘cedida gratis o a bajo precio’, y aquí se clasifica con vivienda ‘cedida gratuitamente o alquilada en condiciones especiales’ a un 7,2 % de los hogares, el triple que en el Censo. Esta diferencia debe atribuirse probablemente al distinto criterio que se ha aplicado en el Censo y en la Encuesta. En el Censo –cuyos registros son

autocumplimentados- el criterio es implícitamente más restrictivo, porque se hace referencia solo a viviendas cedidas o alquiladas '*por otro hogar, pagada por la empresa...*', como se explicita literalmente en el cuestionario, sin mencionarse los alquileres por instituciones públicas o benéficas, por bancos y cajas de ahorros y otras entidades, ni las cesiones o alquileres de vivienda de comunidades de propietarios (porterías, conserjes, vigilantes...), ni tampoco los casos de rentas antiguas mantenidas sin renovación por razones compasivas, y otros casos que se incluyen en el concepto de 'condiciones especiales' que se aplica en la encuesta.

Respecto a las diferencias entre los datos del Censo y los de la encuesta en cuanto al régimen de tenencia de la vivienda en Madrid, hay que tener en cuenta también que en el Censo se incluye una categoría residual de '*Otra forma*', en la que se clasificaron un 4,4 % de hogares, que no existe en la encuesta. Los hogares incluidos en el Censo en esta categoría –de ignorado contenido- deben ir, probablemente, en su mayor parte, a la categoría de viviendas en condiciones especiales.

Dentro del subconjunto de viviendas ocupadas en régimen de propiedad, se ha distinguido entre las que han sido heredadas (8,9 % del total) y las que han sido compradas por los miembros del grupo residente actual, que son la mayoría (60,1 %).

Tanto en unas como en otras hay que diferenciar entre las que ya están íntegramente pagadas y aquellas en las que los residentes tienen todavía pagos pendientes, -hipotecarios o de otro tipo-. En el primer caso está casi el 80 % de las viviendas en propiedad, un 53,7 % del total de viviendas. Entre las viviendas heredadas son relativamente pocas las que tienen aún pagos pendientes (solo un 0,6 %); entre las adquiridas por los residentes actuales las que aún no se tienen pagadas íntegramente son una cuarta parte: 14,7 %.

Dentro del subconjunto de viviendas que se tienen en condiciones especiales hay que distinguir entre las que han sido cedidas gratuitamente a los residentes y las que están arrendadas a un precio reducido<sup>25</sup>.

Alquiladas a precio especial encontramos en Madrid un 4,0 % de las viviendas –unas 50.000- y cedidas gratuitamente, un 3,3 % -unas 40.000-.

---

<sup>25</sup> Hay que advertir que este último caso se contempla únicamente cuando se ha hecho una reducción explícita sobre el precio normal de alquiler, como trato especial del propietario al arrendatario, en atención a sus circunstancias especiales: por ser familiar, por ser empleado, por carecer de ingresos, por hallarse en situación de desvalimiento, etc. No se consideran en este caso circunstancias relacionadas con la negociación económica que puedan haber abaratado el alquiler.

En la encuesta se encontró también algunos hogares residiendo en viviendas okupadas, a los que se entrevistó, aunque sin resultados significativos por su reducido número.

Hay que tener en cuenta que las viviendas okupadas quedan fuera del ámbito del estudio, porque en la mayoría de los casos se trata de locales o de viviendas vacías, que, por tanto no entran en la base muestral (que, como se explica en la Metodología, incluye solo las viviendas ocupadas como residencia principal cuyos residentes se hallan empadronados).

La distribución de las viviendas según el régimen de tenencia varía en las tres zonas de la ciudad:

<b><u>RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA</u></b>		<b><u>Tabla 5.2</u></b>		
		<i>Zona de Madrid</i>		
	<b>Total hogares</b>	<b>Zona Centro*</b>	<b>Periferia Norte-Oeste*</b>	<b>Periferia Sur-Este*</b>
En propiedad, heredada	<b>8,9</b>	10,1	8,7	8,1
• ya pagada íntegramente	<b>8,3</b>	9,5	8,0	7,5
• todavía con pagos pendientes	<b>0,6</b>	0,6	0,7	0,6
En propiedad, adquirida por los residentes	<b>60,1</b>	51,5	67,0	63,6
• ya pagada íntegramente	<b>45,4</b>	39,5	51,4	47,4
• todavía con pagos pendientes	<b>14,7</b>	11,9	15,6	16,2
En alquiler, a precio de mercado	<b>23,8</b>	28,1	20,6	21,9
Alquilada a precio especial	<b>4,0</b>	5,4	1,8	3,8
Cedida gratuitamente	<b>3,3</b>	4,9	1,8	2,6

Fuente: *Tablas estadísticas, C.2 x K.7* (Porcentajes verticales)

Zona Centro = Distritos 1-7  
 Periferia Norte-Oeste = Distritos 8, 9, 16, 21  
 Periferia Sur-Este = Distritos 10-15, 17-20

Aunque en la Zona Centro hay una proporción algo mayor de viviendas heredadas, el total de las que se tienen en propiedad es bastante menor que en las Periferias. En cuanto a las viviendas que se tienen en condiciones especiales son

más del 10 % en la Zona Centro, bastantes menos (6,4 %) en la Periferia Sur-Este y pocas (3,6 %) en la Periferia Norte-Oeste.

La distribución de los regímenes de tenencia de las viviendas en los distritos varía mucho de unos a otros. Seis distritos de las Periferias de la ciudad tienen más del 75 % de sus viviendas en propiedad, entre un máximo de 81 % en Barajas y 80 % en San Blas Canillejas, hasta 76-78 % en Hortaleza, Moratalaz, Villaverde y Fuencarral-El Pardo. Por el contrario, en el distrito Centro son solo un 50 %, y un 57 % en Tetuán.

Dentro de las que se tienen en régimen de propiedad destacan por el porcentaje que hay de heredadas Chamberí y Moncloa-Aravaca (entre 14 y 15 %), mientras en Villa de Vallecas y en Vicálvaro ese porcentaje es solo del 4 %.

Barajas es el distrito con más viviendas en propiedad adquiridas por los residentes actuales (76 %), por delante de Moratalaz (72 %) y Hortaleza (70 %), mientras en el distrito Centro ese porcentaje queda por debajo del 40 %. Y de todos los distritos el que tiene más viviendas en propiedad con pagos pendientes es el de Villa de Vallecas, donde un 32 % de los hogares se encuentran en ese caso.

Dos distritos tienen en torno al 10 % de sus viviendas alquiladas a precios especiales: Centro y Villa de Vallecas. Por último, encontramos las viviendas cedidas gratuitamente en mayor proporción en los distritos de Salamanca (9 %) y Retiro (8 %). [*Tablas por distritos, C.2*]

En la tabla siguiente se analizan también los regímenes de tenencia y las distintas situaciones dentro de ellos según las rentas mensuales medias de los hogares:

**RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA****Tabla 5.3**

	Total hogares	<i>Ingresos mensuales del hogar</i>							
		< 500 €	500-999 €	1000-1499 €	1500-1999 €	2000-2499 €	2500-2999 €	3000-3999 €	4000 € o más
En propiedad, heredada	<b>8,9</b>	8,6	10,9	9,8	9,7	6,9	7,3	6,9	7,6
• ya pagada íntegramente	<b>8,3</b>	7,7	10,2	9,1	9,3	6,5	6,8	5,9	7,2
• todavía con pagos pendientes	<b>0,6</b>	0,9	0,7	0,7	0,5	0,4	0,5	1,0	0,4
En propiedad, adquirida por los residentes	<b>60,1</b>	62,0	61,2	56,4	55,7	64,6	64,0	68,9	72,8
• ya pagada íntegramente	<b>45,4</b>	47,4	54,6	46,2	39,0	45,1	40,4	48,2	46,5
• todavía con pagos pendientes	<b>14,7</b>	14,6	6,6	10,2	16,7	19,5	23,6	20,7	26,2
En alquiler, a precio de mercado	<b>23,8</b>	16,7	15,2	25,4	29,0	23,6	25,2	22,3	17,8
Alquilada a precio especial	<b>4,0</b>	5,3	8,4	5,2	2,1	2,5	1,5	0,9	0,7
Cedida gratuitamente	<b>3,3</b>	7,4	4,3	3,2	3,4	2,4	1,9	1,0	1,3

Fuente: *Tablas estadísticas, C.2 x D.21**(Porcentajes verticales)*

Como puede verse en la tabla, la mayor proporción de viviendas en alquiler (29 %) la tienen los hogares cuya renta está entre 1.500 y 1.999 €, una posición intermedia en la distribución de hogares según sus ingresos. Y las proporciones más altas de vivienda en propiedad se encuentran entre los hogares de los intervalos extremos de renta: los de más de 4.000 € (80 % de viviendas en propiedad) y menos de 1.000 € (71-72 %), mientras entre los hogares con ingresos entre 1.000 y 2.000 € solo un 65-66 % tienen la vivienda en propiedad.

## 5.1 La vivienda en propiedad

### (a) La adquisición de la vivienda

Entre las viviendas ocupadas actualmente, aproximadamente un 15 % de las construidas antes de 1960 han sido transmitidas en herencia a sus residentes actuales, una proporción que baja al 8-10 % en las construidas en los años 60 y 70, y al 8 % en las de los años 80. [Tablas estadísticas, C.2 x A.2]

De quienes tienen una vivienda en propiedad heredada, alrededor de un 20 % la han heredado en los últimos cinco o seis años, y casi un 60 % dentro de los últimos veinte años.

En la siguiente tabla se presenta la distribución de los años en que se heredó la vivienda, según su año de construcción:

<b><u>AÑO EN QUE HEREDARON LA VIVIENDA</u></b>		<b><u>Tabla 5.4</u></b>				
		<u>Año de construcción del edificio</u>				
	<b>Total viviendas</b>	Antes de 1940	1940-1959	1960-1969	1970-1979	Después de 1979
<u>Base:</u>						
<u>Hogares con vivienda heredada</u>						
Antes de 1979	<b>15,8</b>	16,2	16,6	21,3	14,7	0,0
1979-1983	<b>6,5</b>	9,9	5,0	5,7	5,2	11,1
1984-1988	<b>4,9</b>	5,7	6,3	2,6	3,7	8,4
1989-1993	<b>6,0</b>	4,5	7,7	4,1	5,4	9,9
1994-1998	<b>8,0</b>	6,0	6,0	9,5	7,8	12,9
1999-2003	<b>14,9</b>	15,6	18,9	12,8	14,2	10,2
2004-2008	<b>13,3</b>	17,1	12,3	12,7	10,1	18,9
2009-2012	<b>9,4</b>	10,3	8,4	11,2	8,5	8,6
2013-2016	<b>15,1</b>	8,9	13,0	12,8	27,0	10,6
2017-2018	<b>6,2</b>	5,7	5,8	7,4	3,3	9,4

Fuente: Tablas estadísticas, C.13 x A.2 (Porcentajes verticales)

La distribución anterior puede compararse con la del año en que adquirieron la vivienda quienes la han comprado. Como puede verse en la tabla siguiente, solo 11,7 % de los hogares que han comprado una vivienda la adquirieron en los últimos diez años, desde 2009. En cambio, en cada uno de los dos quinquenios previos a la crisis –los de 1989-1993 y 1994-1998- se compraron el 11,5 % de las viviendas, es decir, en el conjunto de esos dos quinquenios, el doble que en la última década. Las proporciones son solo un poco menores en las dos décadas anteriores, con 18,8 % de compras entre 1984 y 1993, 18,9 %, entre 1974 y 1983, e incluso en la anterior a ellas, 1969-1973, en la que se compraron un 17,2 % de las viviendas que se ocupan actualmente en propiedad.

La distribución según el año en que se compró la vivienda, en Madrid y en sus tres zonas, es la siguiente:

**AÑO EN QUE COMPRARON LA VIVIENDA****Tabla 5.5**

	<b>Total hogares</b>	<i>Zona de Madrid</i>		
		Zona Centro*	Periferia Norte-Oeste*	Periferia Sur-Este*
<i>Base:</i> <i>Hogares con vivienda comprada</i>				
Antes de 1969	<b>9,9</b>	9,1	6,3	11,7
1969-1973	<b>8,1</b>	6,7	8,2	8,9
1974-1978	<b>9,1</b>	8,7	9,5	9,1
1979-1983	<b>9,8</b>	10,1	12,0	8,9
1984-1988	<b>11,6</b>	10,8	15,9	10,6
1989-1993	<b>7,2</b>	8,0	6,0	7,1
1994-1998	<b>11,5</b>	12,1	11,8	11,1
1999-2003	<b>11,5</b>	12,8	9,6	11,5
2004-2008	<b>9,5</b>	8,8	9,9	9,7
2009-2012	<b>5,6</b>	5,5	5,8	5,5
2013-2016	<b>4,8</b>	5,0	4,2	4,8
2017-2018	<b>1,3</b>	2,2	0,9	0,9

Fuente: *Tablas estadísticas, C.14 x K.7**(Porcentajes verticales)*

Zona Centro = Distritos 1-7

Periferia Norte-Oeste = Distritos 8, 9, 16, 21

Periferia Sur-Este = Distritos 10-15, 17-20

Las compras desde 2009 están bastante equilibradas por las grandes zonas, con una proporción ligeramente mayor en la Zona Centro (12,7 %), sobre la Periferia Sur-Este (11,2 %) y la Periferia Norte-Oeste (10,9 %).

Hay algunos distritos donde la proporción de compras recientes es mucho más alta; en particular, en Villa de Vallecas el 23 % de las viviendas ocupadas en propiedad fueron adquiridas en la última década, y en Carabanchel, Chamberí y Chamartín se han comprado en esos años un 14-15 % de las viviendas; en cambio, en San Blas-Canillejas las adquisiciones de esta última década representan solo un 5 % de las viviendas en propiedad.



Otros distritos destacan por la alta proporción de viviendas compradas hace cuarenta años o más; en Latina, Moratalaz y Ciudad Lineal un 39-40 % de las viviendas ocupadas en propiedad se compraron antes de 1979. Ese porcentaje baja del 20 %, en cambio, en los distritos de Centro y Arganzuela. [Tablas por distritos, C.14]

Como se ha visto anteriormente, el 12,0 % de las viviendas en propiedad son heredadas y sin gastos pendientes, un 65,9 % las adquirieron los residentes y las han terminado de pagar ya y el 22,1 % restante son viviendas que aún no se han terminado de pagar. En la siguiente tabla se presentan los datos recogidos en la encuesta respecto a cuándo se ha terminado o se terminará de pagar la vivienda:

<b><u>CUÁNDO SE HA TERMINADO O SE TERMINARÁ DE PAGAR LA VIVIENDA</u></b>		<b><u>Tabla 5.6</u></b>					
		<i>Edad de la persona de referencia del hogar</i>					
	<b>Total viviendas</b>	<b>Menos de 34 a.</b>	<b>35-44 años</b>	<b>45-54 años</b>	<b>55-64 años</b>	<b>65-79 años</b>	<b>80 a. o más</b>
<i>Base:</i>							
<i>Hogares con vivienda en propiedad</i>							
Heredadas libres de cargos	<b>12,0</b>	19,4	10,2	13,2	14,3	11,8	8,6
Ya terminadas de pagar...	<b>65,9</b>	31,1	18,2	40,7	65,6	82,7	89,6
• Hace 20 años o más	<b>40,1</b>	8,3	3,5	7,0	27,9	58,7	76,2
• Hace 15-19 años	<b>7,4</b>	2,2	1,2	5,7	9,4	9,4	7,0
• Hace 10-14 años	<b>6,7</b>	3,3	2,2	7,6	11,9	5,7	4,3
• Hace 5-9 años	<b>5,4</b>	8,3	3,3	9,3	7,4	4,9	1,2
• Hace menos de 5 años	<b>6,1</b>	9,4	8,0	11,2	9,1	3,8	0,6
Que terminarán de pagar...	<b>22,1</b>	49,4	71,5	46,1	20,1	5,5	1,8
• En menos de 5 años	<b>2,8</b>	2,8	3,8	4,3	4,0	2,0	0,9
• Dentro de 5-9 años	<b>4,4</b>	2,2	7,0	12,5	5,6	1,2	0,1
• Dentro de 10-14 años	<b>4,1</b>	13,3	12,8	9,3	3,6	0,8	0,0
• Dentro de 15-19 años	<b>3,6</b>	11,7	13,7	7,6	2,9	0,3	0,2
• Dentro de 20-24 años	<b>2,4</b>	8,3	13,5	3,3	1,4	0,2	0,0
• Dentro de 25 o más años	<b>2,2</b>	7,2	14,3	3,4	0,1	0,1	0,0
• No sabe	<b>2,6</b>	3,9	6,4	5,7	2,5	0,9	0,6

Fuente: Tablas estadísticas, C.5 x D.9 (b) (Porcentajes verticales)

Solo una tercera parte de quienes tienen pagos pendientes por la compra de su casa terminará de pagarlos en menos de diez años; otro tercio tiene por delante veinte años o más para concluir con ellos, o no sabe cuándo terminará de pagar.

Si atendemos a la edad de la persona de referencia (que es el titular o uno de los titulares de la vivienda y, por tanto, de la deuda), puede verse que más del 70 % de los propietarios entre 35 y 44 años tienen deuda pendiente por su vivienda, y a casi la mitad de ellos (34,2 %) les faltan veinte años o más, o no saben cuándo

terminarán de pagarla. Aún entre los de 45-54 años hay un 46 % con deuda pendiente por la adquisición de su vivienda, y un 20 % entre los de 55-64 años.

Un 88,8 % de estos hogares que tienen algún pago pendiente adeudan préstamos hipotecarios, que más abajo se analizan con detalle. Los demás tipos de pagos pendientes son mucho menos frecuentes: un 3,9 % de los hogares tienen aún pendientes pagos aplazados –letras u otros– al vendedor del inmueble, y un 3,4 % deben algún tipo de préstamo recibido de una entidad financiera sin garantía hipotecaria; otro 3,5 % tiene pendientes pagos al IVIMA, y un 0,7 % tiene deudas con familiares. [*Tablas estadísticas*, C.6]

En el caso de las viviendas en propiedad, es interesante observar, complementariamente, la relación existente entre la compra y la residencia en la vivienda. Se dan tres situaciones distintas: hogares que residen en la vivienda desde el momento en que la compraron, hogares que residían ya en ella antes de empezar a comprarla y hogares que fueron a residir a su vivienda tiempo después de haberla comprado.

El primer caso es el más frecuente: el 71,6 % de los hogares residentes en viviendas en propiedad las ocuparon cuando las compraron. Pero también es muy frecuente el tercer caso, que los hogares hayan comprado la vivienda pero no se hayan trasladado a vivir en ella hasta al menos un año después: en este caso está el 21,4 % de los residentes propietarios. Entre ellos, un 8,3 % se trasladaron a la vivienda comprada un año después de comprarla y un 6,4 %, dos o tres años después, habiendo también un 6,7 % que no fueron a vivir a esa vivienda hasta cuatro o más años después de ser propietarios de ella (un 2,1 %, más de diez años después). [*Tablas estadísticas*, C.18].

## **(b) Características de la vivienda adquirida**

Algo más de la mitad (51,1 %) de las viviendas compradas por los ocupantes actuales se compraron nuevas, y el resto (48,9 % usadas). Y estaban calificadas como ‘*viviendas de protección oficial*’, en alguna modalidad, una quinta parte de ellas (20,7 %). La mayor parte de las viviendas protegidas se compraron nuevas – era de protección oficial casi un tercio de la vivienda nueva comprada-; pero también había una vivienda protegida de cada diez que se adquirieron usadas.

La distribución de estas compras y la calificación de las viviendas varía mucho en las tres zonas de la ciudad:

**ESTADO Y CALIFICACIÓN  
DE LA VIVIENDA COMPRADA**

**Tabla 5.7**

	Total hogares	<i>Zona de Madrid</i>		
		Zona Centro*	Periferia Norte-Oeste*	Periferia Sur-Este*
<i>Base: Viviendas en propiedad compradas por los residentes</i>				
Nueva	<b>51,1</b>	36,0	59,1	56,5
• Protegida	<b>15,9</b>	4,5	19,5	20,9
• Libre	<b>35,2</b>	31,5	39,5	35,6
Usada	<b>48,9</b>	64,0	40,9	43,5
• Protegida	<b>4,8</b>	3,5	5,1	5,4
• Libre	<b>44,1</b>	60,5	35,9	38,1

Fuente: *Tablas estadísticas, C.15 x K.7*

*(Porcentajes verticales)*

Zona Centro = Distritos 1-7

Periferia Norte-Oeste = Distritos 8, 9, 16, 21

Periferia Sur-Este = Distritos 10-15, 17-20

Relativamente poca vivienda nueva –como es lógico por la antigüedad de la edificación- y muy poca vivienda de protección oficial se ha comprado en la Zona Centro. En las dos periferias las proporciones de unas y otras son parecidas: solo dos puntos y medio más de viviendas nuevas y dos puntos menos de vivienda de protección oficial en la Periferia Norte-Oeste.

Las diferencias entre los distritos, tanto entre distintas zonas como dentro de la misma zona, son mucho mayores. Eran viviendas usadas el 84 % de las que compraron los residentes actuales en Chamberí; un 78 %, en el distrito Centro, y un 73 %, en Salamanca. En Villa de Vallecas, en cambio, se registra el porcentaje más bajo de viviendas usadas: 28 %.

Pero las diferencias más fuertes, en términos relativos, están en los porcentajes de viviendas libres y protegidas. Mientras en San Blas-Canillejas el 39 % de las viviendas compradas por los residentes actuales eran de protección oficial, en Puente de Vallecas, el 37 %, y en Vicálvaro el 35 %, en algunos distritos de la zona central de la ciudad, como el de Retiro y el distrito Centro, ese porcentaje está solo en torno al 3 %. [*Tablas por distritos, C.15*]

El año de compra es el parámetro que más incidencia tiene sobre las proporciones de viviendas nuevas y usadas, protegidas y libres que compraron sus actuales residentes, como puede verse en la siguiente tabla:

<b><u>ESTADO Y CALIFICACIÓN DE LA VIVIENDA COMPRADA</u></b>		<b><u>Tabla 5.8</u></b>					
		<i>Año de compra de la vivienda</i>					
		<b>Total viviendas</b>	Antes de 1979	1979- 1988	1989- 1998	1999- 2008	2009- 2018
<i>Base:</i>							
<i>Viviendas en propiedad compradas por los residentes</i>							
Nueva	<b>51,1</b>	71,6	49,6	48,5	40,4	24,6	
• Protegida	<b>15,9</b>	18,7	18,5	18,1	11,8	8,1	
• Libre	<b>35,2</b>	52,9	31,1	30,4	28,6	16,5	
Usada	<b>48,9</b>	28,4	50,4	51,5	59,6	75,4	
• Protegida	<b>4,8</b>	3,5	6,4	4,3	5,2	5,2	
• Libre	<b>44,1</b>	24,9	44,0	47,2	54,4	70,2	
Fuente: <i>Tablas estadísticas, C.15 x C.14</i>		<i>(Porcentajes verticales)</i>					

En la última década la proporción de viviendas usadas alcanza el máximo (75 %) y la de viviendas protegidas, el mínimo (13 %); lo contrario de lo que sucede con las viviendas compradas antes de 1979, cuando solo un 28 % de ellas son usadas, y el 22 %, protegidas. En la tabla puede observarse también que la proporción de viviendas protegidas que han comprado sus ocupantes actuales en Madrid no pasa nunca del 25 %, pero se mantiene por encima del 20 % en todas las décadas hasta este siglo, en cuyos años cae fuertemente.

El vendedor de las viviendas adquiridas por sus ocupantes actuales era, en Madrid, en casi la mitad de los casos (48,5 %) un propietario particular sin relación de parentesco con el comprador; solo una cuarta parte (24,7 %) de las viviendas se compraron a una empresa inmobiliaria (una promotora de viviendas, una constructora, etc.) y menos de una décima parte (8,6 %) a una cooperativa de viviendas. La proporción que representan las entidades públicas entre los vendedores de vivienda es, en este caso, solo de un 12,1 %, repartido entre las entidades municipales (EMV), con un 4,6 %, las regionales (IVIMA), 3,4 %, y las estatales, 4,1 %. Entre el resto viviendas vendidas, un 1,6 % eran de un banco o caja de ahorros; un 2,0 %, de empresas no inmobiliarias ni financieras, un 0,6 %,

de una fundación o entidad benéfica y un 0,3 %, de familiares del comprador. Hay, por último, un 1,0 % de viviendas en las que el promotor o constructor es el propio titular actual de la vivienda.

La distribución de las viviendas según su promotor o propietario anterior en las tres zonas de Madrid es la siguiente:

	<b>Total hogares</b>	<i>Zona de Madrid</i>		
		Zona Centro*	Periferia Norte-Oeste*	Periferia Sur-Este*
<b><u>PROMOTOR O PROPIETARIO ANTERIOR DE LA VIVIENDA EN PROPIEDAD</u></b>				
<b><u>Tabla 5.9</u></b>				
<i>Base:</i>				
<i>Viviendas en propiedad compradas por los residentes</i>				
Un familiar	<b>0,3</b>	0,1	0,1	0,4
Un particular no familiar	<b>48,5</b>	61,5	41,6	43,8
Una cooperativa de viviendas	<b>8,6</b>	3,6	13,4	9,6
Una empresa inmobiliaria, promotora	<b>24,7</b>	24,7	27,9	23,5
Un banco o una caja de ahorros	<b>1,6</b>	0,9	0,9	2,3
Una empresa de otro tipo	<b>2,0</b>	2,3	2,1	1,8
Una fundación o entidad benéfica	<b>0,6</b>	0,3	0,0	0,9
Ayuntamiento o entidad municipal (EMV)	<b>4,6</b>	0,9	3,7	6,9
Comunidad de Madrid o entidad regional (IVIMA)	<b>3,4</b>	1,2	2,9	4,9
El Estado o una entidad estatal	<b>4,1</b>	3,5	4,5	4,4
La construyeron ellos mismos, su familia	<b>1,0</b>	0,3	2,2	0,9
No recuerda/no sabe	<b>0,6</b>	0,8	0,6	0,6
Fuente: <i>Tablas estadísticas, C.16 x K.7</i>		<i>(Porcentajes verticales)</i>		
Zona Centro = Distritos 1-7				
Periferia Norte-Oeste = Distritos 8, 9, 16, 21				
Periferia Sur-Este = Distritos 10-15, 17-20				

Las proporciones de viviendas vendidas por entidades públicas son mayores en la Periferia Sur-Este (16,2 %) que en la Norte-Oeste (11,1 %), y mucho mayores en ambas que en la Zona Centro (5,6 %).

Entre los distritos, los de Puente de Vallecas y Usera presentan las mayores proporciones de viviendas vendidas por entidades públicas, con un 31 % y un 29 % respectivamente, seguidas por San Blas-Canillejas (25 %); en el otro extremo, en el distrito Centro solo un 1 % de las viviendas adquiridas por sus residentes actuales se compraron a este tipo de propietario o promotor, y menos del 3 % en Barajas y Salamanca. Las entidades municipales, en particular, vendieron el 14 % de las viviendas en Usera, el 13 % en Villa de Vallecas y el 11 % en Puente de Vallecas.

La compra a empresas inmobiliarias han sido más frecuentes en Arganzuela (39 %) y Villaverde (36 %)., y la compra a particulares en Centro (74 %), Salamanca (72 %) y Chamberí (71 %). [*Tablas por distritos, C.16*]

Los vendedores de las viviendas han ido variando mucho a lo largo del tiempo, en las proporciones de las compras de los residentes actuales, como puede observarse en la siguiente tabla:

**ESTADO Y CALIFICACIÓN  
DE LA VIVIENDA COMPRADA**

**Tabla 5.10**

	Total viviendas	<i>Año de compra de la vivienda</i>				
		Antes de 1979	1979- 1988	1989- 1998	1999- 2008	2009- 2018
<i>Base:</i>						
<i>Viviendas en propiedad compradas por los residentes</i>						
Un familiar	<b>0,3</b>	0,3	0,2	0,3	0,5	0,0
Un particular no familiar	<b>48,5</b>	35,3	51,3	49,9	53,8	65,3
Una cooperativa de viviendas	<b>8,6</b>	9,2	7,5	13,7	7,5	2,4
Empresa inmobiliaria, promotora	<b>24,7</b>	33,7	21,5	20,2	23,8	16,5
Un banco o una caja de ahorros	<b>1,6</b>	1,3	0,9	0,8	1,1	6,1
Una empresa de otro tipo	<b>2,0</b>	3,0	1,7	2,1	1,1	1,4
Fundación o entidad benéfica	<b>0,6</b>	1,6	0,2	0,1	0,2	0,0
Ayuntamiento o entidad municipal (EMV)	<b>4,6</b>	4,2	4,4	5,3	4,4	4,8
Comunidad de Madrid o entidad regional (IVIMA)	<b>3,4</b>	2,3	5,0	4,6	2,7	3,0
El Estado o una entidad estatal	<b>4,1</b>	7,2	4,9	2,4	2,8	0,1
La construyeron ellos mismos	<b>1,0</b>	1,4	1,2	0,0	1,4	0,2
No recuerda/no sabe	<b>0,6</b>	0,6	1,0	0,4	0,7	0,2

Fuente: *Tablas estadísticas*, C.16 x C.14

(Porcentajes verticales)

Las compras a particulares y las compras a empresas inmobiliarias –los dos tipos de vendedores principales- han evolucionado en sentido contrario. Las compras realizadas antes de 1979 se hicieron a particulares en un 35 % de los casos, y en la última década, estos suben al 65 %; en cambio, las compras a empresas inmobiliarias, que son un 33,7 % de las realizadas antes de 1979, bajan a la mitad de ese porcentaje (16,5 %) en esta última década.

Entre las entidades públicas, mientras las ventas de entidades municipales se mantienen entre el cuatro y el cinco por ciento en todas las décadas, las de entidades estatales van cayendo desde el 7,2 % antes de 1979 hasta anularse, con un mínimo 0,1 %, desde 2009.

Es de notar también la proporción de ventas de bancos y cajas de ahorros, que del nivel del 1 %, por término medio, en todas las décadas anteriores, pasan a representar el 6 % de las compras realizadas a partir de 2009.

### **(c) Recursos económicos aplicados a la compra**

Los recursos que los hogares dedicaron a la compra de su vivienda han sido clasificados en nueve categorías principales en este estudio, entre las cuales solo dos fueron utilizadas por más de la mitad de los compradores: los ahorros propios y los créditos hipotecarios.

La mayoría de los hogares (un 56,3 %) hizo su compra solo con un tipo de recursos, mientras el resto (43,5 %) utilizó recursos de distintos tipos. Examinamos aquí, en primer lugar, el uso de cada tipo de recursos –como recurso único o en combinación con otros tipos de recursos-; en segundo lugar, los tipos de recursos que se han utilizado como únicos en las compras; y en tercer lugar, las combinaciones más frecuentes de recursos distintos para adquirir la vivienda.

En el 57,3 % de los casos el hogar aplicó a la compra –en mayor o menor proporción- ahorros propios. Y en un porcentaje de casos solo ligeramente inferior (56,0 %), créditos hipotecarios. El tercer tipo de recurso por su frecuencia es la venta de otra vivienda de la que los compradores eran propietarios, recurso utilizado por un 15,6 % de los compradores. Un 11,0 % contaron para su compra con la ayuda económica de familiares. Otro 4,0 % aplicaron a ello préstamos no hipotecarios concedidos por entidades financieras. Un 3,5 % fueron utilizando para pagar la vivienda sus ingresos ordinarios, generalmente en pagos aplazados mediante letras a favor del vendedor. Los demás recursos que se mencionan en las entrevistas aparecen en menos del 1 % de los casos: ayudas o préstamos de entidades públicas (0,7 %) o de empresas privadas (0,3 %) y otros tipos de recursos de diversa naturaleza, incluyendo el alquiler con derecho a compra.

De estos recursos, tanto los ahorros propios como el crédito hipotecario han sido utilizados con frecuencia como recurso único para la compra: en un 25,9 % de los casos la hipoteca y otro 20,8 %, los ahorros. El otro tipo de recurso utilizado con alguna frecuencia como único es la venta de la vivienda que era residencia anterior (4,2 %). En un reducido número de casos –en torno al 1 %- la compra se ha hecho solo con un préstamo no hipotecario o solo con la ayuda prestada por familiares.

La distribución de las compras según los recursos utilizados ha variado mucho a lo largo del tiempo, como puede verse en la tabla siguiente:



**RECURSOS ECONÓMICOS APLICADOS  
A LA COMPRA DE LA VIVIENDA**

***Tabla 5.11***

	Total viviendas	<i>Año de compra de la vivienda</i>				
		Antes de 1979	1979- 1988	1989- 1998	1999- 2008	2009- 2018
<i>Base:</i>						
<i>Viviendas en propiedad compradas por los residentes</i>						
Ahorros propios	<b>57,3</b>	66,1	60,8	52,7	47,0	55,0
Ayuda económica de familiares	<b>11,0</b>	13,7	10,4	9,2	8,6	12,6
La venta de otra vivienda	<b>15,6</b>	9,1	15,5	19,3	21,7	15,2
Un crédito hipotecario	<b>56,0</b>	33,4	48,1	67,8	76,1	73,2
Otros préstamos no hipotecarios	<b>4,0</b>	7,1	6,2	1,8	1,0	1,1
Créditos o ayudas de empresas	<b>0,3</b>	0,9	0,1	0,1	0,0	0,0
Ayudas o créditos públicos	<b>0,7</b>	0,7	1,8	0,3	0,2	0,0
Alquiler con derecho a compra	<b>0,2</b>	0,3	0,0	0,1	0,3	0,0
Recursos ordinarios	<b>3,5</b>	9,2	3,5	0,5	0,0	0,0
Otros recursos económicos	<b>3,4</b>	7,4	3,9	1,6	0,7	0,4
Solo ahorros propios	<b>20,8</b>	32,5	25,7	16,2	8,9	10,9
Solo ayuda de familiares	<b>1,1</b>	2,0	1,1	0,3	0,9	0,6
Solo la venta de otra vivienda	<b>4,2</b>	2,3	4,7	4,1	5,9	5,1
Solo un crédito hipotecario	<b>25,9</b>	14,7	21,6	32,8	36,4	32,3
Solo un préstamo no hipotecario	<b>1,2</b>	2,1	1,7	0,8	0,5	0,2
Solo otros tipos de recursos	<b>3,3</b>	7,7	3,9	0,7	0,4	0,0

Fuente: *Tablas estadísticas*, C.17 x C.14

(Porcentajes verticales)

Los ahorros propios, aunque siempre han intervenido en la compra en alrededor de la mitad de los casos o más, han ido perdiendo frecuencia, desde el 66 % en las compras realizadas antes de 1979 al 55 % en las de la última década. Más fuerte aún ha sido la pérdida de peso de los ahorros propios en su uso como único recurso para la compra: la compra ha pasado de hacerse así en el 32,5 % de los casos antes de 1979, a solo en 10,9 % desde 2009.

El crédito hipotecario, en cambio, que solo se utilizó en un tercio de las compras antes de 1979, ha ido creciendo mucho su peso hasta aparecer en el 76 % de las compras realizadas entre 1999 y 2008 (y en el 36 % de ellas, como recurso único). Aunque en la última década se reducen un poco esos dos porcentajes, siguen siendo muy altos (73 % y 32 %, respectivamente)-

Es interesante observar también que las ayudas económicas de familiares en la compra de la vivienda habían ido disminuyendo paulatinamente hasta la década anterior a la crisis (de 13,7 % a 8,6 %), para volver a crecer de modo significativo a partir del comienzo de la crisis (hasta 12,6 % en las compras posteriores a 2008).

En los casos en los que se combinan varios tipos de recursos, lo más frecuente es que la compra se haga con los ahorros propios y un crédito hipotecario, combinación que se encuentra en el 20,0 % de los casos. También frecuente es que se combine el crédito hipotecario y la venta de la vivienda anterior (3,6 % de los casos) o el crédito hipotecario y la ayuda de familiares (1,3 %). Por último, en un 5,3 % de los casos se ha hecho la compra combinando tres o más tipos de recursos, interviniendo casi siempre (4,6 %) el crédito hipotecario.

Los tipos de recursos utilizados varían según el nivel económico de las familias, aunque siempre desempeñando los papeles principales el crédito hipotecario y los ahorros propios, como puede verse en la siguiente tabla:

<b>RECURSOS ECONÓMICOS APLICADOS A LA COMPRA DE LA VIVIENDA</b>		<b>Tabla 5.12</b>							
		<i>Ingresos mensuales del hogar</i>							
<b>Total hogares</b>	<b>&lt; 500 €</b>	<b>500- 999 €</b>	<b>1000- 1499 €</b>	<b>1500- 1999 €</b>	<b>2000- 2499 €</b>	<b>2500- 2999 €</b>	<b>3000- 3999 €</b>	<b>4000 € o más</b>	
<i>Base:</i>									
<i>Viviendas en propiedad compradas por los residentes</i>									
Ahorros propios	<b>57,3</b>	52,1	60,1	57,2	56,2	57,6	57,0	58,7	56,4
Ayuda económica de familiares	<b>11,0</b>	7,5	9,8	10,5	13,7	9,8	15,5	11,7	8,5
La venta de otra vivienda	<b>15,6</b>	8,7	14,3	14,3	15,6	17,6	18,8	18,0	22,8
Un crédito hipotecario	<b>56,0</b>	52,9	34,7	46,3	62,3	66,9	70,8	71,8	73,6
Otros préstamos no hipotecarios	<b>4,0</b>	2,8	7,2	5,0	2,2	3,1	4,5	3,5	1,3
Créditos o ayudas de empresas	<b>0,3</b>	0,6	0,1	0,4	0,4	0,4	0,1	0,2	0,4
Ayudas o créditos públicos	<b>0,7</b>	1,8	1,9	0,8	0,4	0,0	0,2	0,0	0,0
Alquiler con derecho a compra	<b>0,2</b>	0,0	0,5	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Recursos ordinarios	<b>3,5</b>	2,2	7,7	4,7	2,4	3,1	0,5	1,3	0,7
Otros recursos económicos	<b>3,4</b>	4,8	6,7	4,2	1,8	3,2	0,8	1,3	0,5
Solo ahorros propios	<b>20,8</b>	29,3	30,6	25,8	16,0	14,8	11,8	12,1	12,6
Solo ayuda de familiares	<b>1,1</b>	1,0	2,3	1,0	1,1	0,5	0,9	0,5	0,5
Solo la venta de otra vivienda	<b>4,2</b>	1,9	5,1	5,2	4,9	4,4	3,8	2,4	3,2
Solo un crédito hipotecario	<b>25,9</b>	33,6	17,9	24,8	28,3	27,9	26,0	28,0	28,8
Solo un préstamo no hipotecario	<b>1,2</b>	1,0	1,7	1,9	0,4	1,1	0,7	1,0	0,5
Solo otros tipos de recursos	<b>3,3</b>	3,7	7,0	4,4	2,4	1,7	0,6	0,8	1,0
Fuente: Tablas estadísticas, C.17 x D.21					(Porcentajes verticales)				

## **Anexo: Estimación del alquiler de la vivienda en propiedad**

Se pedía a los entrevistados en los hogares que eran propietarios de la vivienda que dijese cuál sería el alquiler mensual que se pagaría normalmente por su vivienda si se tuviera en alquiler, según su estimación y/o su información sobre los alquileres que se pagaban en el edificio o en la zona por viviendas como la suya. Un 63,4 % de los entrevistados hicieron esta estimación, cuyos resultados, en el conjunto de Madrid y en sus tres grandes zonas, se presentan en la siguiente tabla:

<b><u>ESTIMACIÓN DEL ALQUILER MENSUAL DE LA VIVIENDA EN PROPIEDAD</u></b>		<b><u>Tabla 5.13</u></b>		
		<i>Zona de Madrid</i>		
	<b>Total viviendas</b>	<b>Zona Centro*</b>	<b>Periferia Norte-Oeste*</b>	<b>Periferia Sur-Este*</b>
<i>Base:</i>				
<i>Viviendas en propiedad</i>				
Menos de 400 €	<b>1,4</b>	0,9	1,1	1,9
400-499	<b>1,5</b>	0,3	0,4	2,6
500-599	<b>4,4</b>	1,1	1,9	7,2
600-699	<b>9,2</b>	3,0	3,7	14,8
700-799	<b>8,2</b>	3,9	6,6	11,3
800-899	<b>8,4</b>	6,9	8,9	9,1
900-999	<b>4,8</b>	4,1	6,1	4,7
1000-1199	<b>8,7</b>	9,0	15,8	5,8
1200-1399	<b>6,4</b>	10,9	11,0	2,1
1400-1599	<b>4,6</b>	9,5	6,3	1,2
1600-1999	<b>1,4</b>	3,2	2,0	0,2
2000 € o más	<b>4,4</b>	9,5	7,1	0,5
No sabe / No contesta	<b>36,6</b>	37,7	29,0	38,8
<i>Media</i>	<b>991,0</b>	<i>1292,3</i>	<i>1158,5</i>	<i>740,3</i>
Fuente: <i>Tablas estadísticas, C.7 x K.7</i>		<i>(Porcentajes verticales)</i>		
Zona Centro = Distritos 1-7				
Periferia Norte-Oeste = Distritos 8, 9, 16, 21				
Periferia Sur-Este = Distritos 10-15, 17-20				

La media del alquiler de la vivienda estimado por sus propietarios es de 991 €, estando la mediana de su distribución en solo 800 €. Una proporción pequeña (7,3 %) estiman el alquiler de su vivienda en menos de 600 €; en el extremo contrario, hay un 25,5 % de propietarios que estiman el alquiler de su vivienda en más de 1.000 €, e incluso un 4,4 % que lo estiman en más de dos mil.

Las estimaciones sobre el alquiler que pagarían las viviendas en propiedad varían también, como es lógico, con la superficie de la vivienda:

<b><u>ESTIMACIÓN DEL ALQUILER MENSUAL DE LA VIVIENDA EN PROPIEDAD</u></b>		<b><u>Tabla 5.14</u></b>						
		<i>Superficie útil de la vivienda</i>						
	<b>Total viviendas</b>	<b>&lt; 45 m<sup>2</sup></b>	<b>45- 59 m<sup>2</sup></b>	<b>60- 79 m<sup>2</sup></b>	<b>80- 99 m<sup>2</sup></b>	<b>100- 119 m<sup>2</sup></b>	<b>120- 149 m<sup>2</sup></b>	<b>150 m<sup>2</sup> o más</b>
<i>Base:</i>								
<i>Viviendas en propiedad</i>								
Menos de 400 €	<b>1,4</b>	3,4	4,2	0,9	1,4	0,8	0,8	0,5
400-499	<b>1,5</b>	8,2	3,9	1,5	0,8	0,3	0,4	0,2
500-599	<b>4,4</b>	13,1	12,0	5,4	2,6	1,1	0,0	0,4
600-699	<b>9,2</b>	21,2	14,8	14,1	7,2	3,0	0,5	0,0
700-799	<b>8,2</b>	9,0	11,4	11,0	8,9	4,5	2,6	0,0
800-899	<b>8,4</b>	7,3	9,1	12,1	9,0	5,2	2,7	0,5
900-999	<b>4,8</b>	2,2	3,0	4,9	7,8	4,6	1,8	0,6
1000-1199	<b>8,7</b>	1,9	2,9	6,5	12,7	15,0	11,5	1,7
1200-1399	<b>6,4</b>	0,5	1,3	2,8	8,0	13,6	18,7	3,3
1400-1599	<b>4,6</b>	0,0	0,6	1,5	4,4	10,4	13,4	8,9
1600-1999	<b>1,4</b>	0,0	0,3	0,3	0,8	2,6	6,6	4,1
2000 € o más	<b>4,4</b>	0,0	0,0	0,6	0,7	2,4	10,8	39,6
No sabe / No contesta	<b>36,6</b>	33,2	36,5	38,3	35,6	36,5	30,3	40,3
<i>Media</i>	<b>991,0</b>	610,8	655,7	786,3	918,1	1.128,1	1.384,4	2.195,4

Fuente: *Tablas estadísticas, C.7 x B.1* (Porcentajes verticales)

La comparación de los alquileres medios estimados para las viviendas por los propietarios que residen en ellas con los alquileres pagados actualmente (que se estudian en la sección siguiente) muestra una desviación hacia arriba relativamente pequeña de las estimaciones sobre las rentas pagadas por las viviendas del mismo tamaño. Esta desviación va creciendo con la superficie útil: es de un 6 % en las viviendas menores de 60 m<sup>2</sup>; de un 16 %, en las de 60 a 99 m<sup>2</sup>, y de un 21 %, en las de 100 a 149 m<sup>2</sup><sup>26</sup>. Estas desviaciones pueden ser efecto de la apreciación subjetiva o las expectativas de los propietarios, pero en buena parte podrían explicarse por la diferencia entre los alquileres que se están pagando actualmente y los que se solicitarían por la misma vivienda si se pusiese en alquiler ahora. En este sentido, puede considerarse que son estimaciones bastante ajustadas a los precios de mercado.

<sup>26</sup> En el subconjunto de viviendas de más de 149 m<sup>2</sup> la desviación es mayor, del 71 %, pero el dato es muy poco significativo en este caso porque su cálculo se realiza con un número muy reducido de casos.

## **5.2 La vivienda alquilada**

*Se analizan en este apartado las viviendas alquiladas en condiciones normales, excluidas las que han sido alquiladas en condiciones especiales, a un precio reducido, cuyas características y condiciones se analizan en la sección siguiente.*

### **(a) Características del alquiler**

La mayoría de las viviendas en régimen de alquiler normal en Madrid han sido alquiladas amuebladas (61,3 %); el resto se arrendaron vacías. Como puede verse en la tabla resumen siguiente, las viviendas vacías son un porcentaje minoritario en las tres zonas de la ciudad, especialmente en las Periferias. También son mayoritarias las viviendas amuebladas en los alquileres realizados en los últimos diez años –que son más del 80 %-, pero no en el caso de las viviendas alquiladas anteriormente, entre las cuales la proporción de viviendas vacías supera el 50 %. Y lo mismo sucede en relación con el tamaño de la vivienda: en las de más de 120 m<sup>2</sup> de superficie útil, los dos tercios de las viviendas se alquilaron vacías, mientras en todos los intervalos de tamaño por debajo de 120 m<sup>2</sup> predominan las amuebladas.

**ALQUILER DE VIVIENDA**  
**VACÍA / AMUEBLADA**

***Tabla 5.15***

	Vacia	Amueblada
<i>Total viviendas en alquiler</i>	<b>38,7</b>	<b>61,3</b>
<i>Zona de Madrid</i>		
Zona Centro	42,0	58,0
Periferia Norte-Oeste	41,1	58,9
Periferia Sur-Este	35,0	65,0
<i>Antigüedad del alquiler</i>		
Un año o menos	33,8	66,2
2-4 años	37,3	62,7
5-9 años	35,5	64,5
10-19 años	52,8	47,2
20 años o más	54,7	45,9
<i>Superficie útil de la vivienda</i>		
Menos de 45 m <sup>2</sup>	35,9	64,1
45-59 m <sup>2</sup>	41,3	58,7
60-79 m <sup>2</sup>	32,9	67,1
80-99 m <sup>2</sup>	41,9	58,1
100-119 m <sup>2</sup>	43,1	56,9
120 m <sup>2</sup> o más	66,0	34,0

Fuente: *Tablas estadísticas, C.19 x K.7, C.3, B.1* (Porcentajes horizontales)

Las viviendas en alquiler son propiedad de particulares en una mayoría muy amplia de los casos (88,8 %). Las empresas inmobiliarias solo son propietarias de un 7,5 % de las viviendas alquiladas, siendo los demás tipos de propietarios privados muy escasos: bancos o cajas de ahorros (0,4 %), empresas de otros tipos (1,2 %), fundaciones o entidades benéficas (0,4 %) u otras entidades privadas (0,4 %). En cuanto a las viviendas alquiladas cuyo arrendador es una entidad pública, también son muy escasas: en esta encuesta se ha encontrado solo un 0,9 %, repartido por igual entre las entidades municipales, las regionales y las estatales.

La distribución de las viviendas según el tipo de propietario es parecida en las tres zonas de la ciudad, con una proporción algo mayor de propietarios particulares y menor de empresas inmobiliarias en la Periferia Sur-Este:

**PROPIETARIO DE LA VIVIENDA EN ALQUILER****Tabla 5.16**

	Total hogares	Zona de Madrid		
		Zona Centro*	Periferia Norte-Oeste*	Periferia Sur-Este*
<i>Base:</i>				
<i>Viviendas en alquiler</i>				
<i>en condiciones normales</i>				
Un particular	88,8	87,0	83,3	92,2
Una cooperativa de viviendas	0,4	0,0	1,6	0,4
Una empresa inmobiliaria	7,5	8,3	9,8	6,0
Un banco o una caja de ahorros	0,4	0,6	0,0	0,3
Una empresa de otro tipo	1,2	1,8	2,6	0,2
El Ayuntamiento o una entidad municipal	0,3	0,3	0,2	0,3
La Comunidad de Madrid o entidad regional	0,3	0,0	0,5	0,5
El Estado o una entidad estatal	0,3	0,4	1,0	0,0
Una fundación o entidad benéfica	0,4	1,0	0,0	0,0
Una entidad de otro tipo	0,4	0,6	0,0	0,3

Fuente: *Tablas estadísticas, C.20 x K.7**(Porcentajes verticales)*

Zona Centro = Distritos 1-7

Periferia Norte-Oeste = Distritos 8, 9, 16, 21

Periferia Sur-Este = Distritos 10-15, 17-20

Se encuentran diferencias importantes en el tipo de propietarios de las viviendas alquiladas según la antigüedad del edificio, con un fuerte crecimiento de las viviendas propiedad de empresas inmobiliarias en los últimos años, y también, en menor grado, de las entidades públicas. Como puede verse en la siguiente tabla, las primeras pasan de menos del 4 % en los años sesenta y setenta al 21,5 % en las viviendas alquiladas en edificios construidos a partir del 2000, y las segundas, de cifras nulas o casi, en esas dos décadas a casi el 4 % en los últimos años.

**PROPIETARIO DE LA VIVIENDA EN ALQUILER****Tabla 5.17***Base:**Viviendas en alquiler  
en condiciones normales**Año de construcción del edificio*

	Total viviendas	Antes de 1940	1940- 1959	1960- 1969	1970- 1979	1980- 1989	1990- 1999	2000- 2017
Un particular	<b>88,8</b>	88,9	90,6	93,7	94,5	89,1	77,0	70,7
Una cooperativa de viviendas	<b>0,4</b>	0,3	0,0	0,3	0,8	0,0	1,2	1,2
Una empresa inmobiliaria	<b>7,5</b>	6,4	6,0	3,6	3,7	10,2	13,3	21,5
Un banco o una caja de ahorros	<b>0,4</b>	0,7	0,5	0,6	0,0	0,0	0,0	0,3
Una empresa de otro tipo	<b>1,2</b>	0,0	0,0	0,9	0,0	0,0	4,7	2,6
El Ayuntamiento o una entidad municipal	<b>0,3</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,6
La Comunidad de Madrid o entidad regional	<b>0,3</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,7	1,1
El Estado o una entidad estatal	<b>0,3</b>	0,0	1,8	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Una fundación o entidad benéfica	<b>0,4</b>	2,5	0,0	0,0	0,0	0,8	0,0	0,0
Una entidad de otro tipo	<b>0,4</b>	1,2	1,2	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0

Fuente: *Tablas estadísticas, C.20 x A.2**(Porcentajes verticales)***(b) La renta mensual**

La renta mensual media de las viviendas alquiladas (en condiciones normales) como residencia principal en Madrid es actualmente, según los datos de la encuesta, de 710 €. La mediana de la distribución de los alquileres está en 650 €.

Una proporción reducida (3,1 %) de hogares pagan una renta inferior a los 400 € y, en el otro extremo de la distribución, un 2,4 % pagan un alquiler de 1.400 € o más. Y cerca del 40 % de los hogares están pagando de alquiler entre 600 y 699 € (19,1 %) o entre 700 y 799 (19,6 %).

Los alquileres varían mucho de la Periferia Sur-Este, donde la media está en 591 € mensuales, a la Zona Centro y la Periferia Norte-Oeste, con medias superiores a los 800 € (821 € en esta última zona y 809 € en aquella), como puede verse en la tabla siguiente:



**IMPORTE DEL ALQUILER MENSUAL****Tabla 5.18**

	Total hogares	<i>Zona de Madrid</i>		
		Zona Centro*	Periferia Norte-Oeste*	Periferia Sur-Este*
<i>Base:</i>				
<i>Viviendas en alquiler en condiciones normales</i>				
Menos de 300 €	1,2	0,6	1,5	1,6
300-399	1,9	1,2	1,1	2,7
400-499	9,6	6,1	3,3	14,8
500-599	19,1	11,8	7,6	29,3
600-699	19,6	13,3	17,2	25,9
700-799	14,8	13,4	17,2	15,1
800-899	10,7	17,9	10,1	4,6
900-999	6,6	9,1	11,2	2,8
1000-1199	6,0	9,9	12,4	0,6
1200-1399	4,1	7,2	7,7	0,2
1400-1599	1,4	2,9	1,8	0,0
1600 € o más	1,0	2,0	1,1	0,0
No quiere decirlo	3,9	4,5	7,8	2,1
<i>Media</i>	<b>709,6</b>	<i>808,8</i>	<i>820,8</i>	<i>591,0</i>

Fuente: *Tablas estadísticas, C.21 x K.7**(Porcentajes verticales)*

Zona Centro = Distritos 1-7

Periferia Norte-Oeste = Distritos 8, 9, 16, 21

Periferia Sur-Este = Distritos 10-15, 17-20

Las rentas medias más altas de alquiler se están pagando en los distritos de Chamberí (899 €), Moncloa-Aravaca (883 €) y Chamartín (881 €), y las más bajas, en Puente de Vallecas (514 €).

Si se agregan los distritos por su nivel de ingresos, como en la siguiente tabla, puede observarse que las medias de los alquileres de las viviendas van desde 558 € en los de nivel económico más bajo (menos de 30.000 € anuales, como renta neta media, en datos de 2015) a 862 € en los del nivel más alto (50.000 € o más).

**IMPORTE DEL ALQUILER MENSUAL****Tabla 5.19***Nivel de renta del distrito en 2015\**

	<b>Total viviendas</b>	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 4	Nivel 5
<i>Base: Viviendas en alquiler en condiciones normales</i>						
Menos de 300 €	<b>1,2</b>	2,3	0,3	1,4	1,3	1,3
300-399	<b>1,9</b>	3,6	1,3	2,0	1,6	1,2
400-499	<b>9,6</b>	19,0	11,8	5,3	2,7	3,6
500-599	<b>19,1</b>	31,3	23,2	15,6	7,8	9,4
600-699	<b>19,6</b>	25,0	24,4	21,3	12,6	8,9
700-799	<b>14,8</b>	13,7	13,1	17,9	17,7	14,2
800-899	<b>10,7</b>	1,2	8,6	18,1	12,1	19,6
900-999	<b>6,6</b>	2,3	5,6	6,0	9,5	11,5
1000-1199	<b>6,0</b>	0,2	5,2	3,4	13,3	10,4
1200-1399	<b>4,1</b>	0,0	2,6	4,0	7,6	9,2
1400-1599	<b>1,4</b>	0,0	1,6	0,4	2,4	2,7
1600 € o más	<b>1,0</b>	0,0	0,5	0,4	1,2	3,3
No quiere decirlo	<b>3,9</b>	1,5	1,9	4,3	10,2	4,8
<i>Media</i>	<b>709,6</b>	558,4	678,5	711,8	827,0	861,7

Fuente: *Tablas estadísticas, C.21 x K.9**(Porcentajes verticales)**Nivel 1: Menos de 30.000 €*

Distritos 11-13, 17

*Nivel 2: 30.000-34.999 €*

Distritos 01, 06, 10, 14, 18-20

*Nivel 3: 35.000-44.999 €*

Distritos 02, 15

*Nivel 4: 45.000-49.999 €*

Distritos 07, 08, 16, 21

*Nivel 5: 50.000 € o más*

Distritos 03-05, 09

Hay diferencias significativas en el alquiler que se está pagando actualmente según la antigüedad de la residencia en la vivienda, sobre todo en el subconjunto de los hogares que han alquilado la vivienda en el último año y en el de los que llevan veinte años o más en ella. Como puede verse en la tabla siguiente, los primeros están pagando, por término medio, unos sesenta euros más que la media (casi un diez por ciento más), y los segundos unos ochenta euros menos. Puede observarse además que en este último subconjunto hay un 16 % de viviendas en las que se está pagando un alquiler de menos de 400 €, lo que induce a pensar que hay entre ellas una proporción apreciable de rentas antiguas. [Hay que advertir, sin embargo, que esta situación de rentas de alquiler bajas afecta a una proporción muy reducida de hogares, en torno al 3 % de los que están en régimen de alquiler].

**IMPORTE DEL ALQUILER MENSUAL****Tabla 5.20***Antigüedad de la residencia en la vivienda*

	<b>Total viviendas</b>	<b>Un año o menos</b>	<b>2-4 años</b>	<b>5-9 años</b>	<b>10-19 años</b>	<b>20 años o más</b>
<i>Base:</i>						
<i>Viviendas en alquiler en condiciones normales</i>						
Menos de 300 €	<b>1,2</b>	0,6	0,8	0,0	1,7	10,3
300-399	<b>1,9</b>	2,0	1,6	1,9	0,7	5,9
400-499	<b>9,6</b>	10,3	11,3	9,1	6,3	3,4
500-599	<b>19,1</b>	12,2	21,9	22,7	19,9	14,8
600-699	<b>19,6</b>	13,8	19,5	25,2	22,2	19,0
700-799	<b>14,8</b>	15,5	15,2	12,1	20,6	8,2
800-899	<b>10,7</b>	16,2	10,2	8,7	6,6	6,6
900-999	<b>6,6</b>	7,0	6,6	4,0	12,3	3,7
1000-1199	<b>6,0</b>	8,1	4,4	8,6	3,6	3,9
1200-1399	<b>4,1</b>	7,3	4,3	1,9	1,4	3,1
1400-1599	<b>1,4</b>	2,1	1,0	1,9	0,6	0,9
1600 € o más	<b>1,0</b>	1,6	0,8	0,5	0,7	1,4
No quiere decirlo	<b>3,9</b>	3,4	2,5	3,5	3,2	19,0
<i>Media</i>	<b>709,6</b>	768,4	697,0	697,6	687,0	626,5

Fuente: *Tablas estadísticas, C.21 x C.3**(Porcentajes verticales)*

Por último, pueden verse en la tabla siguiente los alquileres que se están pagando según la superficie útil de la vivienda, entre los 571 €, como media, en las de menos de 45 m<sup>2</sup>, hasta 1.177 €, en las de 120 m<sup>2</sup> o más.

**IMPORTE DEL ALQUILER MENSUAL****Tabla 5.21**

	Total viviendas	<i>Superficie útil de la vivienda</i>					
		< 45 m <sup>2</sup>	45- 59 m <sup>2</sup>	60- 79 m <sup>2</sup>	80- 99 m <sup>2</sup>	100- 119 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup> o más
<i>Base:</i>							
<i>Viviendas en alquiler</i>							
<i>en condiciones normales</i>							
Menos de 300 €	<b>1,2</b>	0,0	2,5	1,3	0,0	2,7	0,9
300-399	<b>1,9</b>	3,7	2,3	1,7	1,0	0,8	0,8
400-499	<b>9,6</b>	31,5	13,8	7,2	1,3	0,8	0,0
500-599	<b>19,1</b>	25,3	23,0	24,6	10,8	3,0	0,9
600-699	<b>19,6</b>	18,5	22,0	22,9	17,4	12,6	4,0
700-799	<b>14,8</b>	9,1	15,6	15,1	20,5	13,7	5,3
800-899	<b>10,7</b>	4,9	9,6	11,7	15,8	7,8	4,5
900-999	<b>6,6</b>	3,1	5,9	4,0	10,9	14,5	11,0
1000-1199	<b>6,0</b>	0,9	2,2	4,5	11,3	12,4	18,4
1200-1399	<b>4,1</b>	1,4	0,4	3,4	4,4	15,5	16,7
1400-1599	<b>1,4</b>	0,0	0,0	0,4	1,0	7,1	11,4
1600 € o más	<b>1,0</b>	0,0	0,0	0,4	0,2	1,7	12,6
No quiere decirlo	<b>3,9</b>	1,6	2,7	2,8	5,3	7,3	13,3
<i>Media</i>	<b>709,6</b>	<i>571,4</i>	<i>618,9</i>	<i>676,7</i>	<i>783,5</i>	<i>928,5</i>	<i>1.176,9</i>

Fuente: *Tablas estadísticas, C.21 x B.1**(Porcentajes verticales)*

En el conjunto de hogares con su vivienda en alquiler que han declarado sus ingresos, puede calcularse el porcentaje que la renta de la casa representa sobre lo que ingresan mensualmente. La media, en Madrid, es de casi la mitad de los ingresos: 49,1 %. Solo en menos de una cuarta parte (23,0 %) de los hogares el alquiler representa menos del 30 % de lo que ingresan, y hay en cambio un 16,6 % para los cuales la renta de la vivienda se lleva el 60 % o más de sus ingresos. Como puede verse en la tabla siguiente, un 6,1 % de los hogares entrevistados –lo que, en números absolutos, equivale a unos 15.000 hogares- que tenían alquilada su vivienda debían pagar una renta por ella que representaba el 90 % o más de sus ingresos actuales, que solo podrían estar pagando con ahorros o con la ayuda de otras personas o entidades, o, simplemente, no estar pagándola.

Como puede verse en la siguiente tabla, casi todos los hogares con ingresos por debajo de los 500 € (categoría en la que se incluyen también los que carecen de ingresos) que tienen viviendas de alquiler se encuentran en este grupo sin recursos ordinarios para pagar la renta de la vivienda. Por término medio, de hecho, el alquiler que tienen que pagar es casi el doble de sus ingresos, que en este grupo está, como media, en unos 360 €. Y para llegar a un nivel económico en el que el alquiler represente menos del 30 % de los ingresos para más de la mitad de los hogares hay que alcanzar los 2.500 € mensuales.

**PORCENTAJE QUE REPRESENTA EL ALOUILER  
SOBRE LOS INGRESOS MENSUALES**

**Tabla 5.22**

<i>Base:</i> <i>Hogares con vivienda en alquiler</i> <i>y datos de alquiler e ingresos</i>	<b>Total viviendas</b>	<i>Ingresos mensuales del hogar</i>							
		< 500 €	500- 999 €	1000- 1499 €	1500- 1999 €	2000- 2499 €	2500- 2999 €	3000- 3999 €	4000 € o más
Menos del 10%	<b>0,4</b>	0,0	0,0	0,0	0,8	0,0	1,7	0,0	2,6
10-19%	<b>4,3</b>	0,0	0,9	0,5	0,6	2,0	5,7	18,3	38,1
20-29%	<b>18,3</b>	1,8	0,5	2,3	10,2	32,4	51,5	48,8	52,5
30-39%	<b>24,4</b>	0,0	1,0	16,2	42,8	39,0	30,0	24,6	5,1
40-49%	<b>22,8</b>	0,0	7,7	43,0	30,9	17,8	9,2	4,8	1,7
50-59%	<b>13,1</b>	2,3	23,5	24,9	9,8	7,9	1,8	3,5	0,0
60-69%	<b>5,5</b>	0,0	21,1	8,5	3,2	0,9	0,0	0,0	0,0
70-79%	<b>2,3</b>	0,0	11,4	3,3	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0
80-89%	<b>2,7</b>	0,0	19,8	0,6	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0
90% o más	<b>6,1</b>	95,9	14,1	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Media</i>	<b>49,1</b>	197,0	71,0	47,9	39,9	34,3	29,0	27,0	21,6

Fuente: *Tablas estadísticas, C.21 A x D-21*

*(Porcentajes verticales)*

### 5.3 La vivienda en condiciones especiales

Un 7,2 % de los hogares madrileños –unos 90.000 en números absolutos- ocupan viviendas en condiciones especiales, distintas de la propiedad o el arrendamiento a precios normales. Entre ellos, un 44,3 % (un 3,2 % del total de hogares) residen en la vivienda sin pagar ningún alquiler, la mayoría de ellos (un 34,2 %) porque la propiedad les cede el uso de la vivienda gratuitamente, atendiendo a su situación o circunstancias personales, o en razón de su parentesco, y el resto (10,1 %) porque la vivienda gratuita va asociada a los servicios que los residentes prestan a la propiedad. En este último grupo la mayoría de los casos son hogares que prestan servicios de portería (9,0 %) o de vigilancia (1,2 %) para la comunidad de vecinos del edificio o de la urbanización.

El 55,1 % de los que residen en una vivienda en condiciones especiales (que representan un 4,0 % del total de hogares) tiene la vivienda alquilada a un precio reducido, según los términos de un acuerdo o contrato por el que su propietario les ceden la vivienda en esas condiciones especiales, atendiendo a circunstancias extraordinarias.

Los tres tipos principales de viviendas que se tienen en condiciones especiales se distribuyen por las zonas de Madrid del siguiente modo:

<b><u>TENENCIA EN CONDICIONES ESPECIALES</u></b>		<b><u>Tabla 5.23</u></b>		
	<b>Total</b>	<b>Cedidas gratis</b>	<b>Cedidas a cambio de servicio</b>	<b>Con alquiler reducido</b>
<i><u>Base: Viviendas cedidas o alquiladas en condiciones especiales</u></i>				
Zona Centro	<b>47,7</b>	42	83	45
Periferia Norte-Oeste	<b>8,6</b>	9	10	8
Periferia Sur-Este	<b>43,7</b>	48	7	47
Fuente: <i>Tablas estadísticas, C.27 x K.7</i>		<i>(Porcentajes verticales)</i>		
Zona Centro = Distritos 1-7				
Periferia Norte-Oeste = Distritos 8, 9, 16, 21				
Periferia Sur-Este = Distritos 10-15, 17-20				

Como puede verse en la tabla, las viviendas en estos regímenes de tenencia especiales se distribuyen en parecida proporción entre la Zona Centro y la Periferia Sur-Este, con un escaso número en la Periferia Norte-Oeste.

Según los ingresos mensuales del hogar, las viviendas en condiciones especiales se distribuyen así:

<b><u>TENENCIA EN CONDICIONES ESPECIALES</u></b>		<b><u>Tabla 5.24</u></b>	
	<b>Total</b>	<b>Cedida</b>	<b>Alquilada a precio reducido</b>
<i>Base: Viviendas cedidas o alquiladas en condiciones especiales</i>			
<b><u>Ingresos mensuales del hogar</u></b>			
Menos de 500 €	<b>15,0</b>	19	11
500-999 €	<b>28,4</b>	21	34
1.000-1.499 €	<b>24,6</b>	21	28
1.500-1.999 €	<b>12,3</b>	17	9
2.000-2.499 €	<b>9,1</b>	10	9
2.500 € o más	<b>6,7</b>	14	5
Fuente: <i>Tablas estadísticas, C.27 x D.21</i>		<i>(Porcentajes verticales)</i>	

Casi las tres cuartas partes (73 %) de las viviendas que se alquilan a precio reducido están ocupadas por hogares cuyos ingresos mensuales no llegan a los 1.500 €, pero hay también una pequeña proporción (5 %) de viviendas en estas condiciones cuyos residentes tienen ingresos superiores a los 2.500 €.

La distribución de las viviendas cedidas gratuitamente está algo menos relacionada con los ingresos: los hogares con menos de 1.500 € ocupan un 61 % de ellas, y hay un 10 % que ingresan mensualmente 2.500 € o más.

Como veremos más abajo, estas diferencias se explican por el distinto tipo de propietarios de las viviendas que se ceden gratuitamente y de las que se alquilan a precio reducido.

**(a) Características de la cesión y el alquiler a precio reducido**

Casi todas (89 %) las viviendas que se ocupan actualmente en condiciones especiales se tuvieron desde el primer momento en esas condiciones. Solo en un reducido número de casos los hogares se han encontrado antes en otras circunstancias. Entre estos casos minoritarios, el más importante (7 %, que representa unos seis mil hogares en Madrid) es el de aquellas viviendas que se ocupaban antes con un alquiler normal y ahora han pasado a tenerse con alquiler reducido. Hay también cerca de un 2 % (unas mil quinientas viviendas) en las que los residentes eran antes propietarios de la vivienda y han pasado ahora a ocuparla en un régimen especial.

En la tabla siguiente puede verse la distribución de estas circunstancias en los dos tipos principales de viviendas que se tienen en condiciones especiales:

<b><u>TENENCIA EN CONDICIONES ESPECIALES</u></b>		<b><u>Tabla 5.25</u></b>	
	<b>Total</b>	<b>Cedida</b>	<b>Alquilada a precio reducido</b>
<i><u>Base: Viviendas cedidas o alquiladas en condiciones especiales</u></i>			
Siempre en condiciones especiales	<b>88,8</b>	95	84
Antes en alquiler normal	<b>6,8</b>	1	12
Antes eran propietarios	<b>1,6</b>	3	1
Otras circunstancias	<b>2,8</b>	1	4

Fuente: *Tablas estadísticas, C.28 x C.27* (Porcentajes verticales)

Las viviendas que se tienen en cesión gratuita han estado en casi todos los casos en esa situación, salvo un pequeño subconjunto de hogares que antes eran propietarios. En el caso de las viviendas en alquiler reducido, hay una proporción



más importante de hogares que han pasado de un alquiler normal, que pagaban antes, a este reducido de ahora.

En la siguiente tabla<sup>27</sup> se analiza este conjunto de viviendas según quiénes son sus propietarios. Como puede verse en ella, los dos tipos de viviendas que se tienen en condiciones especiales son de propietarios muy distintos. En ambos casos la mayor proporción es de propietarios particulares, pero en el resto difieren mucho las cedidas, donde casi todas las que no son de particulares son de comunidades de propietarios que ceden la vivienda a cambio de servicios, y las alquiladas a precio reducido, donde predominan –tras los particulares- las entidades públicas, en especial municipales y regionales.

<b><u>PROPIETARIA DE LA VIVIENDA</u></b>		<b><u>Tabla 5.26</u></b>	
	<b>Total</b>	<b>Cedida</b>	<b>Alquilada a precio reducido</b>
<i><u>Base: Viviendas cedidas o alquiladas en condiciones especiales con información sobre el propietario</u></i>			
Familiares, amigos y particulares	<b>49,2</b>	59	41
La Comunidad de propietarios del edificio o la urbanización	<b>17,5</b>	30	7
Una empresa inmobiliaria	<b>2,6</b>	0	4
Una entidad financiera	<b>2,2</b>	0	4
Una empresa de otro tipo	<b>2,8</b>	2	3
Una entidad pública municipal	<b>8,5</b>	4	12
Una entidad pública regional	<b>14,0</b>	3	23
Una entidad pública estatal	<b>2,9</b>	1	5
Una institución benéfica	<b>0,4</b>	1	0
Fuente: <i>Tablas estadísticas, C.29 x C.30</i>		<i>(Porcentajes verticales)</i>	

<sup>27</sup> Esta tabla se calcula sobre las bases de los hogares que contestaron a las preguntas correspondientes. Por un error en la programación del cuestionario, un 25 % de los hogares en viviendas en condiciones especiales no tienen dato sobre la propiedad de la vivienda; la tabla se calcula sobre el 75 % restante.

Hay que observar, complementariamente, que los particulares que ceden o alquilan a precio reducido las viviendas son también muy diversos en los dos tipos de vivienda en condiciones especiales. Entre las cedidas gratuitamente casi todos los propietarios particulares son familiares de los residentes; en cambio, entre las que se alquilan a precio reducido, predominan los particulares sin parentesco que por razones compasivas cobran un alquiler por debajo del mercado o mantienen una renta antigua sin actualizarla.

Por último, se recogieron en la encuesta también datos sobre la formalización del contrato y el plazo por el que se acordaban en él las condiciones especiales de tenencia de este tipo de viviendas, cuyo resumen puede verse en la siguiente tabla:

<b><u>VIVIENDA EN CONDICIONES ESPECIALES:</u></b>		<b><u>Tabla 5.27</u></b>		
<b><u>CONTRATO Y PLAZO</u></b>				
	<b>Total</b>	<b>Cedidas gratis</b>	<b>Cedidas a cambio de servicio</b>	<b>Con alquiler reducido</b>
<i>Base: Viviendas cedidas o alquiladas en condiciones especiales</i>				
Con contrato por escrito	<b>68,1</b>	28,5	86,4	90,2
Con acuerdo de palabra	<b>31,9</b>	71,5	13,6	9,8
Por tiempo indefinido	<b>85,1</b>	93,9	94,2	77,8
Por un plazo de tiempo	<b>14,9</b>	6,1	5,8	22,2
• 1-3 meses	<b>2,7</b>	0,3	0,0	4,7
• 4-11 meses	<b>2,2</b>	2,2	0,0	2,5
• Un año	<b>2,7</b>	1,4	0,0	4,1
• Dos años	<b>2,2</b>	0,7	0,0	3,6
• Tres años	<b>2,1</b>	0,7	0,0	3,4
• Más de tres años	<b>3,0</b>	0,9	5,8	3,9
Fuente: <i>Tablas estadísticas, C.31 x C.27</i>		<i>(Porcentajes verticales)</i>		

En el conjunto de las viviendas que se tienen en condiciones especiales, un 68 % tienen un contrato por escrito y el resto solo acuerdo de palabra entre el propietario y el hogar que la ocupa. Formalizado o no con un contrato, el arrendamiento o cesión suele ser por tiempo indefinido (85 % de los casos).

Estas condiciones son distintas en las viviendas cedidas y en las alquiladas, como puede verse en la tabla anterior. En la mayoría (71,5 %) de las viviendas que se ceden gratuitamente los residentes carecen de contrato; en cambio, lo tienen alrededor del 90 % de los hogares en viviendas arrendadas a precio reducido. Por otra parte, en las primeras es muy poco frecuente que la cesión no sea por tiempo indefinido, mientras que entre las segundas un 22 % se tienen por un periodo fijado de tiempo, que en la mitad de los casos no supera el año, y en casi una cuarta parte (5 %) es solo de uno a tres meses.

### **(b) La renta mensual**

Las viviendas arrendadas a precio reducido tienen una renta media de alquiler de 332 €, con la mediana de la distribución en 300 €. La media es notoriamente más baja cuando el propietario de la vivienda es una entidad pública; en estos casos la media del alquiler mensual se reduce a 182 €.

En el conjunto de este tipo de viviendas, en un 30 % de los casos la renta mensual está por debajo de los 200 €, y en un 53 %, por debajo de los 400 €.

El alquiler reducido crece, aunque en proporción relativamente pequeña, con el tamaño de la vivienda. En la tabla siguiente se presentan las rentas que pagan estos hogares según la superficie útil de la vivienda.

**IMPORTE DEL ALQUILER MENSUAL****Tabla 5.28**

	Total viviendas	Superficie útil de la vivienda				
		< 45 m <sup>2</sup>	45- 59 m <sup>2</sup>	60- 79 m <sup>2</sup>	80- 99 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> o más
<i>Base: Viviendas cedidas o alquiladas en condiciones especiales</i>						
Menos de 100 €	<b>14,7</b>	14,0	23,8	11,2	19,6	5,2
100-199	<b>15,0</b>	28,0	10,3	18,8	4,7	15,4
200-299	<b>8,3</b>	7,9	3,3	7,6	10,1	16,0
300-399	<b>15,2</b>	17,1	21,7	13,5	13,2	12,0
400-499	<b>8,1</b>	14,4	9,3	10,1	0,0	7,7
500-599	<b>9,4</b>	4,5	3,2	10,5	17,1	10,2
600-699	<b>6,6</b>	2,8	9,1	5,2	9,0	7,1
700-799	<b>2,1</b>	0,0	1,2	4,5	1,6	0,0
800-899	<b>1,0</b>	0,0	2,3	0,0	1,2	1,9
900-999	<b>1,3</b>	0,0	0,0	1,6	1,6	3,0
1000 € o más	<b>1,6</b>	2,3	0,0	0,0	0,0	9,5
No quiere decirlo	<b>16,7</b>	8,9	15,7	17,1	22,1	12,0
<i>Media</i>	<b>331,6</b>	<i>266,1</i>	<i>291,5</i>	<i>327,6</i>	<i>333,5</i>	<i>449,7</i>

Fuente: *Tablas estadísticas, C.32 x B.1**(Porcentajes verticales)*

El porcentaje que las rentas de alquiler de estas viviendas representan sobre los ingresos de sus residentes es, por término medio, de un 31 %, una proporción bastante menor de la de los alquileres normales, que, como hemos visto antes, representan la mitad de los ingresos mensuales de sus ocupantes. Para un 58 % de quienes viven en vivienda de renta reducida, esta representa menos del 30 % de sus ingresos; pero aún en este subconjunto, hay un 12 % de hogares para los cuales la renta supera la mitad de sus ingresos. [*Tablas estadísticas, C.32 A*]

Como en el caso de los alquileres normales, se pedía a los entrevistados en hogares con viviendas cedidas gratuitamente o alquiladas a precio reducido que dijese cuál era a su juicio (o según su información) la renta normal de una vivienda como la suya. Sus estimaciones, según el tamaño de la vivienda, se distribuyen del siguiente modo:

**ESTIMACIÓN DEL ALQUILER MENSUAL NORMAL  
DE LA VIVIENDA EN CONDICIONES ESPECIALES**

***Tabla 5.29***

	Total viviendas	<i>Superficie útil de la vivienda</i>				
		< 45 m <sup>2</sup>	45- 59 m <sup>2</sup>	60- 79 m <sup>2</sup>	80- 99 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> o más
<i>Base: Viviendas cedidas o alquiladas en condiciones especiales</i>						
Menos de 300 €	<b>3,3</b>	6,6	3,1	4,6	1,4	0,0
300-399	<b>4,1</b>	6,5	4,8	4,7	0,0	4,2
400-499	<b>6,0</b>	13,3	8,8	3,7	4,4	3,0
500-599	<b>13,4</b>	15,8	11,2	16,9	15,0	5,1
600-699	<b>15,8</b>	16,6	16,1	18,4	19,5	5,4
700-799	<b>11,0</b>	9,0	13,2	8,6	13,4	13,0
800-899	<b>9,3</b>	13,8	7,9	12,0	4,7	7,0
900-999	<b>5,7</b>	2,8	6,5	6,9	6,1	4,1
1000-1199	<b>9,7</b>	5,3	6,9	6,0	10,6	23,9
1200-1399	<b>3,6</b>	3,7	3,0	2,2	5,4	5,7
1400-1599	<b>3,2</b>	1,3	0,7	1,0	4,8	12,0
1600 € o más	<b>2,5</b>	1,5	0,8	0,0	1,0	13,7
No sabe	<b>12,5</b>	3,8	17,1	15,0	13,7	3,0
<i>Media</i>	<b>763,1</b>	700,0	672,2	657,2	818,6	1.087,1

Fuente: *Tablas estadísticas, C.33 x B.1*

*(Porcentajes verticales)*

Como puede verse comparando esta tabla con la C.21 x B.1, las estimaciones de alquiler normal de estas viviendas se ajustan aproximadamente a las rentas de alquiler efectivas de las viviendas arrendadas en condiciones normales en el caso de las viviendas de más de 60 m<sup>2</sup> de superficie útil, pero en las de tamaño inferior se tiende a sobrevalorar el alquiler.

Estas estimaciones del alquiler que tendrían que pagar en condiciones normales pueden compararse también con los importes reducidos que están pagando estos hogares, en la siguiente tabla:

## 5.4 Las hipotecas

*En la muestra de la encuesta se han encontrado 902 hogares con hipotecas vivas en la actualidad, obteniéndose en las entrevistas una serie de datos sobre dichas hipotecas, que se analizan en esta sección. [Hay que advertir que aquí se estudian únicamente las características de las hipotecas contraídas para la compra de viviendas como residencia principal. Están excluidas aquí, por tanto, las hipotecas que se han contratado para adquirir viviendas secundarias, aunque estas se encuentren en Madrid]*

Como ya hemos visto en secciones anteriores, el 56,0 % de los hogares que residen en una vivienda de su propiedad adquirida por ellos mismos (no heredada) han utilizado un crédito hipotecaria para pagarla, un 25,9 % de ellos han pagado la vivienda solo con el crédito hipotecaria, sin aplicar a ello otros tipos de recursos.

En la actualidad, un 40,2 % de los hogares que adquirieron su hogar con un crédito hipotecario tienen aún pendiente, en mayor o menor grado, su amortización. En el conjunto de los hogares madrileños, por tanto, un 13,5 % tiene su vivienda hipotecada en la actualidad, en números absolutos, unos 170.000.

En la siguiente tabla se presenta la distribución de las hipotecas vivas en Madrid por las entidades hipotecarias, según el año en que se adquirió la vivienda<sup>28</sup>. Se incluyen en la tabla todas las entidades que han sido mencionadas al menos por el uno por ciento de los hogares hipotecados.

---

<sup>28</sup> No se preguntaba en la encuesta el año en que se contrató la hipoteca, pero se supone que coincide con el de la compra de la vivienda.

**ENTIDAD HIPOTECARIA****Tabla 5.31**

	Total viviendas	<i>Año de compra de la vivienda</i>				
		Antes de 1999	1999-2003	2004-2008	2009-2013	2014-2018
<i>Base:</i>						
<i>Hipotecas de vivienda principal</i>						
Bankia	<b>23,9</b>	19,2	25,9	34,3	21,0	9,5
Bankinter	<b>5,3</b>	4,5	5,3	4,8	2,8	12,2
BBVA	<b>15,8</b>	15,4	10,7	18,1	17,2	15,4
CaixaBank	<b>11,3</b>	17,3	11,5	7,6	12,4	10,1
Deutsche Bank	<b>1,9</b>	1,4	2,1	1,5	2,9	1,5
Ibercaja	<b>3,5</b>	2,7	3,3	5,4	3,2	2,6
ING	<b>6,4</b>	2,7	5,9	3,1	7,2	17,3
Kutxabank	<b>4,0</b>	1,9	5,1	3,9	5,4	3,7
Liberbank	<b>1,5</b>	0,0	0,0	1,8	1,5	5,6
Sabadell	<b>2,8</b>	2,3	2,7	4,1	2,3	2,2
Santander	<b>13,4</b>	22,2	17,1	8,6	13,2	7,4
Unicaja	<b>1,2</b>	1,3	1,3	1,0	0,7	2,5
Otras entidades de crédito	<b>5,6</b>	5,3	5,0	4,6	7,3	4,9
No quiere decirlo	<b>3,4</b>	3,8	4,1	1,2	2,9	5,1

Fuente: *Tablas estadísticas*, I.1 x C.14*(Porcentajes verticales)*

En la tabla puede observarse el fuerte crecimiento del porcentaje de hipotecas contratadas con Bankia hasta alcanzar una posición muy dominante en el quinquenio 2004-2008, periodo en el que más de un tercio de las hipotecas contratadas en Madrid lo fueron con esa entidad. A partir de 2008 se produce una caída en los porcentajes, que se reducen a menos de un tercio en el periodo actual.

**(a) Las condiciones de la hipoteca**

*En la encuesta, casi un 20 % de los entrevistados no quisieron responder a la pregunta sobre el importe total de su hipoteca y un 12 % no quiso decir cuánto pagaba mensualmente por la cuota hipotecaria. En las medias y porcentajes de las tablas y comentarios de esta sección se excluye el subconjunto de entrevistas sin información en esas variables<sup>29</sup>*

<sup>29</sup> En el volumen de *Tablas estadísticas*, en cambio, se dan los porcentajes calculados sobre el total, incluyendo los registros en los que se carece de información.

El importe medio del préstamo hipotecario en las hipotecas vivas sobre vivienda principal en Madrid es actualmente de 150.000 €, con la mediana de la distribución en 130.000 €. Hay un 27,7 % de hipotecas de menos de 100.000 €, un 65,0 % de 100.000 a 299.999 €, y un 7,4 % de hipotecas por un importe de 300.000 € o más.

Los importes de las hipotecas según el año en que se contrataron se distribuyen del siguiente modo:

<b><u>IMPORTE DE LA HIPOTECA</u></b>		<b><u>Tabla 5.32</u></b>				
		<i>Año de compra de la vivienda</i>				
	<b>Total</b>	Antes de 1999	1999- 2003	2004- 2008	2009- 2013	2013- 2018
<i>Base:</i>						
<i>Hipotecas de vivienda principal</i>						
<i>con dato de importe</i>						
Menos de 50.000 €	<b>6,0</b>	8,1	5,0	3,7	7,1	8,7
50.000-74.999 €	<b>10,0</b>	17,4	17,1	1,6	9,4	9,2
75.000-99.999 €	<b>11,7</b>	22,4	13,7	6,6	9,8	14,1
100.000-149.999 €	<b>28,1</b>	29,2	34,5	25,7	23,6	27,2
150.000-199.999 €	<b>19,4</b>	8,1	18,6	23,0	22,2	18,5
200.000-299.999 €	<b>17,5</b>	8,1	9,9	26,5	19,5	16,8
300.000-399.999 €	<b>5,1</b>	4,3	1,2	8,2	7,1	2,7
400.000-499.999 €	<b>1,6</b>	0,0	0,0	3,7	0,7	2,7
500.000 € o más	<b>0,7</b>	2,5	0,0	1,1	0,7	0,0
<i>Media (en miles de euros)</i>	<b>150,5</b>	124,8	120,5	188,3	156,5	139,0
<i>Fuente: Tablas estadísticas, I.2 x C.14 B</i>		<i>(Porcentajes verticales)</i>				

Puede observarse que el importe medio alcanza un máximo de 188.300 € en el quinquenio inmediatamente anterior a la crisis económica, aumentando en un 50 % respecto al importe medio del quinquenio anterior, para caer luego en los dos quinquenios siguientes.

Es interesante observar la relación entre el importe de la hipoteca contratada y el nivel de ingresos del hogar (aunque hay que recordar que los ingresos actuales pueden no corresponder a los que se tenía cuando se contrató la hipoteca...).



**IMPORTE DE LA HIPOTECA****Tabla 5.33**

	Total viviendas	<i>Ingresos mensuales del hogar</i>							
		< 500 €	500-999 €	1000-1499 €	1500-1999 €	2000-2499 €	2500-2999 €	3000-3999 €	4000 € o más
<i>Base:</i>									
<i>Hipotecas con dato de importe</i>									
Menos de 50.000 €	<b>6,0</b>	3,3	6,4	8,6	8,3	6,0	3,8	5,0	2,8
50.000-74.999 €	<b>10,0</b>	11,1	9,0	18,3	11,0	13,1	5,8	3,3	3,5
75.000-99.999 €	<b>11,7</b>	5,6	11,5	16,8	14,6	12,0	9,6	8,9	9,8
100.000-149.999 €	<b>28,1</b>	18,9	48,7	26,4	43,3	24,3	30,1	20,6	11,2
150.000-199.999 €	<b>19,4</b>	20,0	20,5	12,2	15,4	23,5	18,6	25,6	22,4
200.000-299.999 €	<b>17,5</b>	35,6	3,8	14,2	5,9	17,1	23,1	26,7	23,1
300.000-399.999 €	<b>5,1</b>	1,1	0,0	1,0	0,4	3,6	8,3	8,9	16,8
400.000-499.999 €	<b>1,6</b>	2,2	0,0	1,0	1,2	0,0	0,0	1,1	9,1
500.000 € o más	<b>0,7</b>	2,2	0,0	1,5	0,0	0,4	0,6	0,0	1,4
<i>Media (en miles de euros)</i>	<b>150,5</b>	178,7	123,0	130,3	116,3	140,2	161,3	168,9	220,8

Fuente: *Tablas estadísticas, I.2 x D.21**(Porcentajes verticales)*

En el pequeño subconjunto de hogares hipotecados con ingresos inferiores a 500 € mensuales (que incluye a los que no tienen ingresos actualmente) tiene una submuestra muy reducida en esta tabla, solo de unas pocas decenas de casos. Pese a ello es significativo que muchos de los hogares de este subconjunto han contratado hipotecas con importes relativamente grandes, incluso de más de 200.000 € en un 40 % de los casos. El importe de las hipotecas es mayor en este subconjunto que en los de niveles de renta mayores, salvo los de más de 3.000 €.

El plazo medio al que están contratadas las hipotecas vivas es de 25,3 años (la mediana coincide casi con la media: 25 años). El plazo más frecuente, al que se han contratado el 29,4 % de las hipotecas, es 30 años, seguido de 25 años (25,4 %) y 20 años (17,6 %). Con plazos superiores a los 30 años hay un 13 % de hipotecas, incluso un 4 % al plazo de cuarenta años o más.

El plazo crece solo con el importe del préstamo, pero manteniéndose las medias siempre por encima de los 20 años de plazo. En las hipotecas por menos de 100.000 € solo un 20 % se han contratado a menos de veinte años. La mayoría de las hipotecas con importe superior a los 150.000 € están contratadas a treinta años o más.

**PLAZO DE LA HIPOTECA****Tabla 5.34**

	<b>Total</b>	<i>Importe de la hipoteca</i>				
		Menos de 100.000	100.000-149.000	150.000-199.999	200.000-299.999	300.000 o más
<i>Base: Hipotecas de vivienda principal</i>						
Menos de 10 años	<b>0,9</b>	3,2	0,0	0,0	0,0	0,0
10-14 años	<b>2,3</b>	4,6	0,7	0,7	0,0	1,5
15 años	<b>5,8</b>	10,6	5,7	3,6	3,4	3,9
16-19 años	<b>1,4</b>	1,7	1,6	0,4	3,1	0,0
20 años	<b>17,6</b>	26,1	19,9	6,6	6,1	13,4
21-24 años	<b>2,3</b>	0,7	4,0	2,3	2,8	2,5
25 años	<b>25,4</b>	24,8	29,9	24,4	16,9	23,3
26-29 años	<b>1,8</b>	0,7	1,5	2,5	1,8	1,3
30 años	<b>29,4</b>	19,5	27,3	34,6	41,8	42,7
31-39 años	<b>8,9</b>	6,3	5,8	16,8	17,7	10,2
40 años o más	<b>4,3</b>	1,9	3,7	8,1	6,5	1,2
<i>Media</i>	<b>25,3</b>	22,8	25,2	27,8	28,2	26,9

Fuente: *Tablas estadísticas, I.3 x I.2**(Porcentajes verticales)*

Un 47 % de las hipotecas contratadas tienen una tasa de interés fijo y el 53 % restante, intereses variables. La proporción de intereses fijos fue disminuyendo desde los años 90 hasta el quinquenio 2009-2013, en el alcanzaron su máximo los intereses variables, para volver a ser mayoritarios los fijos en las hipotecas contratadas en el último quinquenio, como puede verse en la tabla que se presenta más abajo.

La mitad de los hogares, tanto entre los que tienen contratado un interés fijo, como entre los que están pagando un interés variable no saben con exactitud qué interés pagan actualmente. Entre los que han informado sobre la tasa de interés de su hipoteca, la media de los que tienen interés fijo es de un 1,8 %, con la mediana en 1,1 %, y la de los que lo tienen variable es, en la actualidad, de 1,3 % la media y de 0,85 % la mediana. En el conjunto de las hipotecas, incluyendo tanto las de interés fijo como las de interés variable, la tasa media actual es de 1,5 %, y la mediana, de 1,0 %.

En la tabla siguiente puede verse la distribución de los tipos de interés de las hipotecas que se están pagando en Madrid<sup>30</sup>:

<sup>30</sup> Los porcentajes y las medias de la tabla se calculan sobre el subconjunto de hogares que han informado del interés de su hipoteca. En el volumen de *Tablas estadísticas* pueden verse los porcentajes calculados sobre el total de las hipotecas con tasa fija y con tasa variable.

**TIPO DE INTERÉS ACTUAL DE LA HIPOTECA****Tabla 5.35**

	Total	<i>Año de compra de la vivienda</i>				
		Antes de 1999	1999-2003	2004-2008	2009-2013	2013-2018
<i>Base:</i>						
<i>Hipotecas de vivienda principal con tipo de interés</i>						
Interés fijo*	<b>47,0</b>	51,0	49,0	45,2	36,4	52,9
Interés variable*	<b>53,0</b>	49,0	51,0	54,8	63,6	47,6
<b>Tipos de interés fijo</b>						
• Menos de 1%	<b>11,2</b>	12,4	15,8	11,9	7,2	5,9
• 1,0-1,4%	<b>12,6</b>	8,2	13,6	11,9	15,6	11,9
• 1,5-1,9%	<b>2,2</b>	4,1	1,1	1,7	1,7	4,4
• 2-2,4 %	<b>9,0</b>	0,0	6,5	7,2	9,4	19,3
• 2,5-2,9 %	<b>1,9</b>	3,1	0,5	2,1	1,7	3,0
• 3,0-3,4 %	<b>5,7</b>	13,4	8,7	1,7	2,8	6,7
• 3,5 % o más	<b>3,2</b>	6,2	1,1	2,6	6,1	0,0
<b>Tipos de interés variable</b>						
• Menos de 0,5 %	<b>15,1</b>	14,4	15,8	20,9	18,3	3,0
• 0,5-0,9 %	<b>12,4</b>	13,4	6,5	17,9	11,1	13,3
• 1,0-1,4%	<b>9,8</b>	9,3	9,8	6,8	12,2	14,1
• 1,5-1,9%	<b>4,8</b>	8,2	1,1	5,1	5,6	5,9
• 2-2,4 %	<b>6,4</b>	2,1	9,8	4,7	5,0	9,6
• 2,5-2,9 %	<b>0,7</b>	0,0	1,6	1,3	0,0	0,0
• 3,0-3,4 %	<b>2,5</b>	5,2	4,9	2,1	1,1	0,7
• 3,5 % o más	<b>2,4</b>	0,0	3,8	3,0	2,2	1,5
<i>Media de tipos fijos</i>	<b>1,8</b>	2,3	1,5	1,6	2,1	1,8
<i>Media de tipos variables</i>	<b>1,3</b>	1,1	1,6	1,2	1,2	1,4
<i>Media general tipos de interés</i>	<b>1,5</b>	1,7	1,6	1,3	1,6	1,6

Fuente: *Tablas estadísticas, I.5 x C.14 B**(Porcentajes verticales)*

\* Porcentajes sobre el total de hipotecas

En el conjunto de las hipotecas, como puede calcularse en la tabla anterior, un 38,7 % tienen tasas de interés inferiores al uno por ciento, y un 13,8 % de los hogares hipotecados están pagando intereses del tres por ciento o más. Estos intereses elevados se encuentran, sobre todo, en las hipotecas fijas y variables más antiguas y en las de interés fijo contratadas durante la crisis.

## (b) La amortización de la hipoteca

Por término medio, a los hogares que tienen su vivienda hipotecada actualmente, les faltan 14,2 años para amortizarla por completo (con la mediana coincidente en 14 años). Hay un 12,5 % que les faltan para ello menos de cinco años, pero a un 30 % del total les quedan aún veinte años o más.

La media va creciendo, lógicamente, según el plazo al que se ha contratado la hipoteca, y también según su importe total, como puede verse en las siguientes tablas:

	<b>Total viviendas</b>	<i>Plazo de la hipoteca</i>				
		Menos de 20 a.	20 años	21-25 años	26-30 años	Más de 30 años
<i>Base:</i>						
<i>Hipotecas de vivienda principal</i>						
Menos de 5 años	<b>12,5</b>	31,2	27,9	8,6	4,8	3,6
5-9 años	<b>19,8</b>	37,1	25,6	30,9	7,4	4,6
10-14 años	<b>18,7</b>	23,2	23,4	19,5	17,5	10,2
15-19 años	<b>18,8</b>	8,5	17,1	19,4	25,0	13,6
20-24 años	<b>17,0</b>	0,0	6,1	16,4	27,3	21,9
25-29 años	<b>8,6</b>	0,0	0,0	5,2	14,9	19,5
30 años o más	<b>4,5</b>	0,0	0,0	0,0	3,1	26,7
<i>Media</i>	<b>14,2</b>	7,1	8,9	12,7	17,5	22,4
Fuente: <i>Tablas estadísticas, I.4 x I.3</i>		<i>(Porcentajes verticales)</i>				

Salvo para los que tienen hipotecas a veinte años o menos, a la mayoría de los hogares hipotecados les quedan aún plazos muy largos para amortizarlas. En el subconjunto de hipotecas contratadas a más de treinta años, dos tercios de los hogares tienen aún por delante veinte años o más antes de que terminen de pagar su préstamo.

Aunque en menor grado, también varía el plazo pendiente según el importe de la hipoteca:

**AÑOS QUE FALTAN PARA  
LA AMORTIZACIÓN DE LA HIPOTECA**

***Tabla 5.37***

	<b>Total</b>	<i>Importe de la hipoteca</i>				
		Menos de 100.000	100.000- 149.000	150.000- 199.999	200.000- 299.999	300.000 o más
<i>Base: Hipotecas de vivienda principal</i>						
Menos de 5 años	<b>12,5</b>	19,1	13,4	6,4	1,8	1,3
5-9 años	<b>19,8</b>	31,3	17,6	15,0	7,5	16,2
10-14 años	<b>18,7</b>	14,2	22,0	21,7	20,1	13,5
15-19 años	<b>18,8</b>	14,4	22,2	19,8	20,6	31,3
20-24 años	<b>17,0</b>	15,0	14,1	15,0	26,6	19,9
25-29 años	<b>8,6</b>	3,7	6,6	12,4	16,1	14,7
30 años o más	<b>4,5</b>	2,2	4,1	9,8	7,4	3,1
<i>Media</i>	<b>14,2</b>	11,5	13,6	16,7	18,6	16,8

Fuente: *Tablas estadísticas, I.4 x I.2*

*(Porcentajes verticales)*

En conjunto, a los hogares hipotecados actualmente les falta para amortizar la hipoteca, por término medio, un 54 % del plazo contratado, estando la mediana de esta distribución en el 52 %. A un 11 % les queda menos de una quinta parte del plazo, y para un 30 % de los hogares ha transcurrido menos de un tercio del plazo durante el cual amortizarán la hipoteca.

**PORCENTAJE DEL PLAZO PENDIENTE  
PARA LA AMORTIZACIÓN DE LA HIPOTECA**

**Tabla 5.38**

	<b>Total viviendas</b>	<i>Plazo de la hipoteca</i>				
		Menos de 20 a. 20 años	21-25 años	26-30 años	Más de 30 años	
<i>Base:</i>						
<i>Hipotecas de vivienda principal</i>						
Para la amortización falta...						
Menos del 10% del plazo total	<b>5,7</b>	8,6	11,5	3,7	4,1	3,6
10-19%	<b>5,3</b>	8,6	10,6	4,9	2,4	3,6
20-29%	<b>11,3</b>	6,7	14,2	22,2	4,6	4,2
30-39%	<b>7,4</b>	8,5	8,2	8,7	6,4	5,4
40-49%	<b>12,5</b>	16,9	9,0	13,4	11,6	14,1
50-59%	<b>12,5</b>	7,0	16,3	5,4	18,7	12,4
60-69%	<b>15,2</b>	13,0	4,6	18,1	20,6	11,9
70-79%	<b>8,2</b>	0,0	8,5	2,0	10,6	21,5
80-89%	<b>10,0</b>	13,3	6,1	10,6	10,1	11,2
90% o más del plazo total	<b>11,8</b>	17,4	11,0	11,0	10,8	12,2
<i>Media</i>	<b>53,6</b>	53,5	44,6	50,6	58,4	61,1

Fuente: *Tablas estadísticas, I.4 A x I.3*

*(Porcentajes verticales)*

La cuota hipotecaria media que están pagando actualmente estos hogares es de 583 € (mediana: 500 €), habiendo un 7,6 % de hogares hipotecados que pagan menos de 300 € mensuales, y 7,3 % que pagan 1.000 € o más.

Según el importe del crédito hipotecario, las cuotas medias van de 411 € en las hipotecas de menos de 100.000 € a 1.084 €, en las de 300.000 € o más; en este último subconjunto casi un 40 % de los hogares hipotecados están pagando 1.200 € mensuales o más de cuota hipotecaria.

**CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL****Tabla 5.39**

	<b>Total</b>	<i>Importe de la hipoteca</i>				
		Menos de 100.000	100.000-149.000	150.000-199.999	200.000-299.999	300.000 o más
<i>Base:</i>						
<i>Hipotecas de vivienda principal</i>						
Menos de 200 €	<b>2,6</b>	8,4	2,2	0,6	0,3	0,0
200-299	<b>5,0</b>	17,1	2,2	1,7	0,3	2,7
300-399	<b>12,7</b>	22,6	18,9	9,2	2,2	3,7
400-499	<b>16,1</b>	17,7	33,0	13,3	4,8	3,0
500-599	<b>16,2</b>	14,6	21,8	25,7	11,7	2,3
600-699	<b>9,9</b>	6,7	10,1	17,3	14,1	5,5
700-799	<b>8,6</b>	2,5	3,0	13,8	23,6	7,2
800-899	<b>5,8</b>	2,0	4,5	5,4	16,9	10,4
900-999	<b>3,4</b>	1,1	0,5	6,2	7,5	15,7
1000-1199	<b>3,8</b>	0,5	0,6	4,7	13,3	11,1
1200 € o más	<b>3,4</b>	0,7	0,5	0,6	3,0	38,5
<i>Media</i>	<b>582,7</b>	411,4	480,1	608,6	756,9	1.083,8

Fuente: *Tablas estadísticas, I.6 x I.2**(Porcentajes verticales)*

En las siguientes tabla se analizan la relación entre las cuotas hipotecarias y los ingresos mensuales de los hogares, y el porcentaje que representa la cuota sobre los ingresos. Este porcentaje es, por término medio, de un 38 %.

**CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL****Tabla 5.40**

	Total viviendas	<i>Ingresos mensuales del hogar</i>							
		< 500 €	500- 999 €	1000- 1499 €	1500- 1999 €	2000- 2499 €	2500- 2999 €	3000- 3999 €	4000 € o más
<i>Base: Hipotecas de vivienda principal</i>									
Menos de 200 €	2,6	3,0	5,4	1,4	3,3	1,2	1,6	5,5	1,6
200-299	5,0	6,5	3,0	9,7	8,0	3,7	5,6	0,4	0,7
300-399	12,7	6,1	8,4	22,5	18,3	13,7	9,8	7,9	3,8
400-499	16,1	8,7	18,3	20,8	25,4	13,5	14,5	13,6	6,5
500-599	16,2	8,7	19,1	14,3	17,8	21,3	19,5	13,1	12,7
600-699	9,9	10,2	12,5	3,4	8,6	16,0	14,6	10,1	4,8
700-799	8,6	10,9	5,8	5,8	5,7	6,0	13,0	17,5	7,1
800-899	5,8	7,3	1,0	6,1	1,9	6,4	4,0	7,7	10,5
900-999	3,4	0,0	7,7	1,2	1,1	3,3	4,2	5,2	8,7
1000-1199	3,8	0,0	1,0	3,0	1,8	2,5	0,9	7,8	14,4
1200 € o más	3,4	4,6	1,5	0,7	0,8	1,6	4,0	4,7	13,0
<i>Media</i>	<i>582,7</i>	<i>633,1</i>	<i>540,8</i>	<i>490,7</i>	<i>473,9</i>	<i>560,5</i>	<i>588,0</i>	<i>650,7</i>	<i>863,4</i>

Fuente: Tablas estadísticas, I.6 x D.21

(Porcentajes verticales)

**PORCENTAJE QUE REPRESENTA LA CUOTA  
HIPOTECARIA SOBRE LOS INGRESOS****Tabla 5.41**

	Total	<i>Ingresos mensuales del hogar</i>							
		< 500 €	500- 999 €	1000- 1499 €	1500- 1999 €	2000- 2499 €	2500- 2999 €	3000- 3999 €	4000 € o más
<i>Base: Hogares con datos de cuota hipotecaria e ingresos</i>									
Menos del 10%	4,1	0,0	0,0	0,0	1,8	1,4	3,7	11,1	16,0
10-19%	25,6	0,0	2,9	5,5	17,8	28,5	40,8	48,8	44,5
20-29%	33,0	0,0	7,2	24,2	47,8	42,4	43,2	28,0	30,5
30-39%	14,6	0,0	5,2	30,3	19,2	18,1	7,9	8,6	7,4
40-49%	7,2	4,3	8,8	18,9	8,0	7,4	1,6	3,6	1,0
50-59%	3,8	0,0	21,5	7,6	4,5	1,1	2,7	0,0	0,6
60-69%	3,0	0,0	27,1	8,0	0,8	0,7	0,0	0,0	0,0
70-79%	0,9	2,4	9,1	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
80-89%	1,6	14,9	3,8	2,6	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
90% o más	6,3	78,5	14,4	1,7	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0
<i>Media</i>	<i>38,1</i>	<i>174,7</i>	<i>65,7</i>	<i>40,0</i>	<i>27,6</i>	<i>25,7</i>	<i>21,8</i>	<i>19,4</i>	<i>17,7</i>

Fuente: Tablas estadísticas, I.6 A x D.21

(Porcentajes verticales)

Como puede verse en estas tablas, la cuota hipotecaria media que tendría que pagar el subconjunto de hogares que tienen actualmente ingresos mensuales por



debajo de los 500 € es superior a sus ingresos, y lo mismo sucede con una parte de los que ingresan de 500 a menos de 1.000 €. En el conjunto de los hogares hipotecados hay actualmente un 8 % (algo más de 10.000 hogares, en cifras absolutas) cuyas cuotas hipotecarias equivalen al 80 % o más de sus ingresos mensuales.

Por último, es interesante comparar las cuotas hipotecarias que están pagando los hogares con los alquileres que estiman que tendrían que pagar por su vivienda si la tuvieran alquilada. El cruce de las dos variables puede verse en la tabla siguiente. En ella se ve claramente que, en todos los niveles, en la mayor parte de los casos, el alquiler estimado es notoriamente superior a la cuota hipotecaria que se está pagando por la vivienda en propiedad.

<b><u>CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL</u></b>		<b><u>Tabla 5.42</u></b>					
		<i>Alquiler estimado de la vivienda</i>					
<b>Total</b>		Menos de 500 €	500- 699 €	700- 899 €	900- 1.199 €	1.200- 1.599 €	1.600 € o más
<i>Base:</i>							
<i>Hipotecas de vivienda principal</i>							
Menos de 200 €	<b>2,6</b>	0,0	4,8	1,0	4,3	2,4	6,1
200-299	<b>5,0</b>	14,6	12,0	4,6	1,8	2,6	0,0
300-399	<b>12,7</b>	30,0	19,3	12,1	9,1	5,1	2,8
400-499	<b>16,1</b>	25,2	21,4	22,8	12,4	14,1	1,7
500-599	<b>16,2</b>	13,9	14,4	20,4	19,2	16,3	0,0
600-699	<b>9,9</b>	2,3	12,1	10,2	14,3	5,5	6,2
700-799	<b>8,6</b>	2,8	3,2	9,6	15,1	9,3	12,6
800-899	<b>5,8</b>	0,0	0,4	7,4	5,3	13,2	4,8
900-999	<b>3,4</b>	0,0	0,6	5,4	4,0	6,7	0,0
1.000-1.199	<b>3,8</b>	0,0	0,7	1,6	2,3	8,8	15,5
1.200 € o más	<b>3,4</b>	0,0	0,5	0,7	2,2	5,2	22,8
<i>Media</i>	<b>582,7</b>	394,2	443,4	554,3	587,0	684,3	1.045,5
<i>Fuente: Tablas estadísticas, I.6 x C.7</i>		<i>(Porcentajes verticales)</i>					

Como podría ocurrir que los hogares hipotecados sobrestimaran la cuota de alquiler hipotética de sus viviendas, es interesante comparar, complementariamente, la proporción que sus cuotas hipotecarias suponen sobre sus ingresos, con la que suponen los alquileres para aquellos hogares que tienen su vivienda alquilada. También esta comparación es favorable claramente a las cuotas hipotecarias frente a las cuotas de alquiler: mientras aquellas representan un 38 % de los ingresos en el conjunto de hogares hipotecadas, estas se elevan al 49 % en el conjunto de los hogares en alquiler.

Aunque, como hemos dicho anteriormente, faltan datos sobre los intereses que se pagan por las hipotecas, que solo conocen (o quieren declarar) aproximadamente la mitad de los entrevistados, puede realizarse algunas estimaciones sobre la cuantía absoluta y relativa de los intereses con el subconjunto de hogares hipotecados para los que se dispone de este dato<sup>31</sup>.

En cuanto al importe, en términos absolutos, de los intereses que se están pagando actualmente, la media está 208 €, pero la mediana se sitúa en 100 €. Casi la mitad de las cuotas hipotecarias incluyen menos de 100 € de intereses, y en un 11 % de los casos, los intereses superan los 300 €. La distribución se presenta en la siguiente tabla, según el año de compra de la vivienda:

<b><u>IMPORTE DE LOS INTERESES</u></b>		<b><u>Tabla 5.43</u></b>				
		<i>Año de compra de la vivienda</i>				
	<b>Total</b>	Antes de 1999	1999-2003	2004-2008	2009-2013	2013-2018
<i>Base:</i>						
<i>Hipotecas de vivienda principal</i>						
<i>con importe de los intereses</i>						
Menos de 100 €	<b>49,4</b>	56,0	66,0	49,8	35,4	33,6
100-199	<b>26,3</b>	22,0	23,2	25,8	34,3	26,4
200-299	<b>13,2</b>	18,0	7,9	12,9	9,1	24,5
300-399	<b>5,5</b>	2,0	0,5	4,8	14,9	4,5
400 € o más	<b>5,5</b>	2,0	2,5	6,7	6,3	10,9
<i>Media</i>	<b>208,4</b>	<i>186,7</i>	<i>169,5</i>	<i>218,0</i>	<i>211,5</i>	<i>239,1</i>
Fuente: <i>Tablas estadísticas, I.7 x C.14 B</i>		<i>(Porcentajes verticales)</i>				

Estos intereses representan, por término medio, el 22 % de la cuota hipotecaria media (con la mediana situada en el 16 %). En un 27 % de los casos, los intereses representan menos de una décima parte de la cuota, y en un 10 %, más de la mitad.

<sup>31</sup> Son 480 registros, que probablemente constituyen una submuestra aleatoria del conjunto, lo que permite tomarlos como base de esta estimación. Aquí se dan las medias y porcentajes con referencia a esa submuestra; en el volumen de *Tablas estadísticas, I.7*, los porcentajes están calculados sobre el total de las hipotecas.

**PORCENTAJE DE LOS INTERESES  
SOBRE EL TOTAL DE LA CUOTA HIPOTECARIA**

**Tabla 5.44**

	<b>Total</b>	<i>Año de compra de la vivienda</i>				
		Antes de 1999	1999- 2003	2004- 2008	2009- 2013	2013- 2018
<i>Base:</i>						
<i>Hipotecas de vivienda principal</i>						
<i>con importe de cuota e intereses</i>						
Menos del 10 %	<b>26,9</b>	28,8	16,7	10,7	24,4	27,5
10-19 %	<b>29,5</b>	29,4	30,0	38,7	15,6	17,5
20-29 %	<b>15,8</b>	15,2	19,2	18,7	20,0	22,5
30-39 %	<b>11,5</b>	11,7	10,0	10,7	8,9	10,0
40-49 %	<b>6,5</b>	6,0	9,2	9,3	11,1	12,5
50-59 %	<b>3,9</b>	2,6	10,8	8,0	15,6	5,0
60-69 %	<b>2,7</b>	2,8	2,5	4,0	0,0	0,0
70 % o más	<b>3,2</b>	3,5	1,7	0,0	4,4	5,0
<i>Media</i>	<b>22,2</b>	<i>19,3</i>	<i>16,2</i>	<i>21,6</i>	<i>26,8</i>	<i>30,6</i>

Fuente: *Tablas estadísticas, I.8 x C.14 B*

*(Porcentajes verticales)*

Se preguntaba a los hogares entrevistados que tenían actualmente una hipoteca viva si habían tenido alguna dificultad para pagar los recibos mensuales de las cuotas hipotecarias. Un 83,5 % dijeron que no habían tenido ninguna dificultad; los que han tenido dificultades, el 16,5 % restante, son, en cifras absolutas, unos 28.000 hogares. Entre los que han tenido dificultades, un 6,9 % negociaron con la entidad financiera para modificar las condiciones de la hipoteca o lograr aplazamientos de las cuotas; los demás –casi un 60 % de los que habían tenido dificultades- no hicieron ninguna gestión con la financiera.

En el subconjunto de quienes han negociado con la entidad hipotecaria, la mayoría (un 5,7 %, que representan el 80 % de los que han hecho estas gestiones) declaran que consiguieron mejorar las condiciones de la hipoteca.

Las dificultades para pagar las cuotas hipotecarias y las gestiones que se han hecho en relación con ellas se distribuyen del siguiente modo según la cuantía de las cuotas y el nivel de ingresos actuales de los hogares :

**DIFICULTADES CON EL PAGO  
DE LA CUOTA HIPOTECARIA**

**Tabla 5.45**

	Total	<u>Cuota hipotecaria mensual</u>						
		Menos de 300 €	300- 399 €	400- 499 €	500- 599 €	600- 799 €	800- 999 €	1000 € o más
<i>Base:</i>								
<i>Hipotecas de vivienda principal</i>								
No han tenido ninguna dificultad	<b>83,5</b>	78,2	87,4	87,9	87,8	78,9	78,9	84,8
Han tenido alguna dificultad	<b>16,5</b>	21,8	12,6	12,1	12,2	21,1	21,1	15,2
...no han negociado con la financiera	<b>9,6</b>	12,9	7,6	6,3	8,7	13,0	9,4	12,1
... han negociado con la financiera	<b>6,9</b>	8,9	4,9	5,8	3,5	8,2	11,7	3,2
• Han mejorado las condiciones	<b>5,7</b>	8,3	4,1	5,8	3,5	7,3	5,2	3,2
• No han mejorado las condiciones	<b>1,3</b>	0,6	0,8	0,0	0,0	0,9	6,5	0,0

Fuente: *Tablas estadísticas, I.9 x I.6*

*(Porcentajes verticales)*

**DIFICULTADES CON EL PAGO  
DE LA CUOTA HIPOTECARIA**

**Tabla 5.46**

	Total	<u>Ingresos mensuales del hogar</u>							
		< 500 €	500- 999 €	1000- 1499 €	1500- 1999 €	2000- 2499 €	2500- 2999 €	3000- 3999 €	4000 € o más
<i>Base:</i>									
<i>Hipotecas de vivienda principal</i>									
No han tenido ninguna dificultad	<b>83,5</b>	64,6	62,6	75,8	85,9	87,9	86,6	95,3	92,9
Han tenido alguna dificultad	<b>16,5</b>	35,4	37,4	24,2	14,1	12,1	13,4	4,7	7,1
...no han negociado con la financiera	<b>9,6</b>	24,1	12,2	15,4	7,4	8,2	8,8	3,9	2,8
... han negociado con la financiera	<b>6,9</b>	11,4	25,1	8,8	6,7	3,9	4,6	0,9	4,3
• Han mejorado las condiciones	<b>5,7</b>	9,9	17,4	7,6	6,7	1,8	3,4	0,9	4,3
• No han mejorado las condiciones	<b>1,3</b>	1,5	7,7	1,2	0,0	2,1	1,2	0,0	0,0

Fuente: *Tablas estadísticas, I.9 x D.21*

*(Porcentajes verticales)*

## **6. La movilidad residencial de los hogares: características y circunstancias del cambio de vivienda**

*Se analiza en esta sección el tiempo de permanencia de los hogares en su vivienda actual y las características y circunstancias del último cambio de vivienda, en el que vivieron a residir a su vivienda actual.*

### **6.1 Tiempo que lleva el hogar residiendo en la vivienda**

Solo el 3,1 % de las personas de referencia (titulares de la vivienda) de los hogares madrileños han nacido en la vivienda en la que residen actualmente; todos los demás han venido a residir en ella posteriormente, y por tanto han tenido al menos una vivienda anterior y han experimentado un cambio de vivienda (cuyas características y circunstancias se analizan en los apartados siguientes).

La proporción más alta de hogares actuales que no han cambiado nunca de vivienda se encuentra en la Zona Centro, en especial en el distrito Centro (7 %), en Retiro (6,5 %) y en Chamberí (6 %), y en el distrito de Moncloa-Aravaca (6 %). Vicálvaro, Hortaleza y Barajas, con menos de un 2 % de hogares sin cambio de vivienda nunca, son los distritos donde la proporción es más baja.

Por término medio, los hogares madrileños llevan casi veinticinco años (24,8) residiendo en la misma vivienda actual. Un 11,5 % de los hogares llevan residiendo en ella menos de tres años, y un 31,2 %, menos de diez años. Pero una proporción que llega al 38,6 % reside en la misma vivienda actual desde hace al menos treinta años, y casi una cuarta parte cuarenta años o más.

En cuanto a la media de tiempo de residencia no hay diferencias entre las grandes zonas de Madrid, como puede verse en la siguiente tabla, pero estas medias resultan de distribuciones desiguales que se compensan. La diferencia más notoria está en el porcentaje de hogares con un tiempo de permanencia breve en su vivienda actual: llevan menos de tres años en ella el 16 % de los hogares de la Zona Centro, y solo el 9 % de los que tienen su vivienda en las dos Periferias.

**TIEMPO RESIDIENDO EN LA VIVIENDA****Tabla 6.1**

	Total hogares	<i>Zona de Madrid</i>		
		Zona Centro*	Periferia Norte-Oeste*	Periferia Sur-Este*
Desde su nacimiento	<b>3,1</b>	4,2	2,3	2,6
Posteriormente	<b>96,9</b>	95,8	97,7	97,4
Menos de un año	<b>1,8</b>	3,4	0,9	1,0
1-2 años	<b>9,7</b>	12,5	8,0	8,4
3-4 años	<b>9,2</b>	8,5	7,3	10,3
5-6 años	<b>5,7</b>	5,9	4,5	6,0
7-9 años	<b>4,8</b>	4,3	5,4	5,0
10-14 años	<b>7,9</b>	7,6	9,0	7,8
15-19 años	<b>8,6</b>	8,7	8,3	8,6
20-29 años	<b>13,6</b>	13,1	15,6	13,3
30-39 años	<b>14,5</b>	12,9	20,2	13,7
40 años o más	<b>23,4</b>	21,9	20,2	25,5
No recuerda	<b>0,7</b>	1,2	0,6	0,5
<i>Media</i>	<b>24,8</b>	24,8	24,8	24,9

Fuente: *Tablas estadísticas, C.3 x K.7**(Porcentajes verticales)*

Zona Centro = Distritos 1-7

Periferia Norte-Oeste = Distritos 8, 9, 16, 21

Periferia Sur-Este = Distritos 10-15, 17-20

Como es lógico, el tiempo de permanencia en la vivienda actual varía mucho en los subconjuntos de hogares según el régimen de tenencia, entre los casi cuarenta años (39,4) de los hogares que viven en una vivienda heredada y los casi treinta y cinco (34,8) de aquellos que tienen su vivienda en propiedad, comprada por ellos mismos, y ya la han pagado por completo, y los 6,6 años de media que llevan en la vivienda quienes la tienen alquilada en condiciones normales.

**TIEMPO RESIDIENDO EN LA VIVIENDA****Tabla 6.2**

	Total hogares	<i>Regimen de tenencia</i>					
		Heredada	Comprada ya pagada	Comprada con pagos pendientes	Alquilada a precio normal	Alquilada a precio especial	Cedida gratis
Desde su nacimiento	<b>3,1</b>	26,0	0,0	0,0	1,1	8,3	6,4
Posteriormente	<b>96,9</b>	74,0	100,0	100,0	98,9	91,7	93,6
Menos de un año	<b>1,8</b>	1,2	0,2	0,8	5,6	0,6	4,2
1-2 años	<b>9,7</b>	2,6	1,0	6,0	30,5	8,1	16,1
3-4 años	<b>9,2</b>	3,5	1,5	7,8	26,6	11,9	8,1
5-6 años	<b>5,7</b>	2,4	1,4	6,9	14,2	6,8	6,5
7-9 años	<b>4,8</b>	2,5	1,3	13,2	7,0	5,7	6,6
10-14 años	<b>7,9</b>	4,7	3,4	24,5	6,5	10,1	12,6
15-19 años	<b>8,6</b>	7,0	7,4	20,2	4,0	10,3	8,7
20-29 años	<b>13,6</b>	12,6	20,5	12,1	2,0	11,9	14,6
30-39 años	<b>14,5</b>	11,7	25,4	6,9	1,4	7,3	9,4
40 años o más	<b>23,4</b>	51,1	36,7	1,5	2,2	25,6	12,7
No recuerda	<b>0,7</b>	0,5	1,2	0,2	0,0	1,5	0,6
<i>Media</i>	<b>24,8</b>	<i>39,4</i>	<i>34,8</i>	<i>14,2</i>	<i>6,6</i>	<i>26,3</i>	<i>18,5</i>

Fuente: *Tablas estadísticas, C.3 x C.2**(Porcentajes verticales)*

La mayoría (51,1 %) de los hogares con vivienda heredada llevan residiendo en ella más de cuarenta años, y entre los que tienen su vivienda comprada por ellos mismos y ya pagada, cerca de las dos terceras partes (62,1 %) llevan en la vivienda ya más de los treinta años que suelen durar muchas hipotecas.

Puede observarse también, en la tabla anterior, que los que residen en una vivienda alquilada a precio reducido llevan viviendo en ella por término medio, 26,3 años, y una cuarta parte de ellos, cuarenta años o más. Se trata, en la mayoría de los casos, de viviendas de renta antigua que se mantiene sin revisar, probablemente por consideraciones compasivas de su propietario con sus inquilinos muy antiguos o por la resistencia de estos.

El tiempo de residencia según la edad de la persona de referencia del hogar puede verse en la siguiente tabla:

**TIEMPO RESIDIENDO EN LA VIVIENDA****Tabla 6.3**

	Total hogares	<i>Edad de la persona de referencia del hogar</i>						80 a. o más
		Menos de 25	25-34	35-44	45-54	55-64	65-79	
Desde su nacimiento	<b>3,1</b>	2,6	1,5	1,7	4,4	4,2	2,9	2,7
Posteriormente	<b>96,9</b>	97,4	98,5	98,3	95,6	95,8	97,1	97,3
Menos de un año	<b>1,8</b>	11,9	6,2	2,3	2,4	0,7	0,5	0,0
1-2 años	<b>9,7</b>	62,0	40,3	19,2	7,2	2,9	1,2	0,8
3-4 años	<b>9,2</b>	8,6	26,2	22,3	11,0	5,4	1,4	0,4
5-6 años	<b>5,7</b>	2,9	16,1	13,9	7,0	2,5	1,6	0,5
7-9 años	<b>4,8</b>	6,5	3,7	13,2	6,6	4,1	1,5	0,3
10-14 años	<b>7,9</b>	2,3	2,1	15,9	15,8	7,4	3,0	2,0
15-19 años	<b>8,6</b>	0,7	1,5	7,4	19,5	11,8	4,5	3,8
20-29 años	<b>13,6</b>	2,0	1,7	2,1	19,9	28,3	13,7	7,0
30-39 años	<b>14,5</b>	0,0	1,4	1,5	3,6	24,3	27,8	16,9
40 años o más	<b>23,4</b>	0,0	0,0	1,5	6,3	11,7	44,2	67,5
No recuerda	<b>0,7</b>	3,3	0,8	0,6	0,6	0,8	0,5	0,8
<i>Media</i>	<b>24,8</b>	3,7	4,6	8,1	16,3	25,7	37,0	46,1

Fuente: *Tablas estadísticas, C.3 x D.9 (b)**(Porcentajes verticales)*



## **6.2 Característica de la vivienda anterior**

### **(a) Titularidad y régimen de tenencia en la vivienda anterior**

El titular de la vivienda anterior era el mismo sujeto que en la vivienda actual en el 65,2 % de los casos. En la mayoría de estos casos (36,9 %), la vivienda se tenía alquilada, siendo en otro 26,9 % propiedad del hogar y estando cedida o alquilada a precio reducido en el 1,3 %.

Casi un tercio (31,7 %) de las prh actuales residían antes de venir a la vivienda actual en casa de otros familiares, que en nueve casos de cada diez (28,3 %) eran sus padres o sus suegros.

En los restantes casos, la vivienda de residencia anterior era la de personas no emparentadas, con las que el sujeto convivía, o una vivienda colectiva.

En la siguiente tabla puede verse la distribución de titularidades y regímenes de la vivienda anterior, según la edad hasta la que el sujeto residió en ella:

**TITULARIDAD Y REGIMEN DE TENENCIA  
DE LA VIVIENDA ANTERIOR**

**Tabla 6.4**

*Edad de la prh cuando vino a la vivienda actual*

	<b>Total hogares</b>	Menos de 25 a	25-34 años	35-44 años	45-54 años	55-64 años	65 a. o más
<b>Base: Hogares que han cambiado de vivienda</b>							
Era titular el mismo sujeto	<b>65,2</b>	38,3	58,3	78,6	81,6	80,8	89,6
• Propiedad	<b>26,9</b>	11,9	18,6	34,5	40,4	51,9	63,7
• Alquilada	<b>36,9</b>	25,2	38,8	42,3	39,7	26,9	24,5
• Condiciones especiales	<b>1,3</b>	1,2	1,0	1,8	1,6	2,1	1,4
Era la vivienda de otros familiares	<b>31,7</b>	58,8	37,9	19,0	15,2	15,9	8,7
• Sus padres / suegros	<b>28,3</b>	52,8	34,9	16,3	12,1	11,8	6,2
• Otro familiares	<b>3,4</b>	6,0	3,0	2,8	3,1	4,1	2,5
Era la vivienda de personas no emparentadas	<b>1,3</b>	1,3	1,9	0,9	0,8	0,7	0,0
Era una vivienda colectiva	<b>1,3</b>	1,2	1,4	1,0	1,8	2,2	1,7
No contesta	<b>0,5</b>	0,5	0,5	0,5	0,6	0,4	0,0

Fuente: *Tablas estadísticas*, E.4 x C.3 A

*(Porcentajes verticales)*

**(b) Convivencia en la vivienda anterior**

*No se estudiaba en la encuesta la convivencia en la vivienda anterior de los hogares que la tenían fuera de España, porque se ha supuesto que sus condiciones y circunstancias –mediadas por el proceso de inmigración- son atípicas y requerirían un estudio aparte de los cambios de convivencia asociados al cambio de vivienda en España. Los datos de este apartado, por tanto, se refieren solamente a los hogares que han cambiado de vivienda en España.*

La mayoría de los núcleos familiares de los hogares estaban ya constituidos como tales antes de venir a residir a la vivienda actual, aunque no todos con su configuración y composición actual. El 54 % de las personas de referencia del hogar actual convivían ya con una pareja y/o con hijos en su vivienda anterior. Pero hay que notar que, entre los que convivían con pareja una fracción elevada lo hacían, no con su cónyuge actual, sino con un cónyuge anterior del que se habrían

separada o que habría fallecido. Del 46,4 % de casos en que el prh actual convivía en su vivienda anterior con una pareja, en un 13,6 % se trataba de un cónyuge anterior y en el 32,8 % restante, de su cónyuge actual.

De los hogares constituidos en la vivienda anterior por un núcleo monoparental (7,6 %), algunos (0,9 %) convivían también en la vivienda con su padre/madre o suegro/a.

Hay, por otra parte, un 30,2 % que convivían con sus padres o suegros en la vivienda anterior. En algunos casos (2,8 %) era una convivencia añadida a la de la pareja y/o los hijos, pero en la mayoría (27,5 %) se trata de personas que vivían en la vivienda anterior con su familia de origen, solo con sus padres, con o sin otros hermanos, antes de crear un núcleo familiar propio.

Un 9,4 % de quienes son personas de referencia (titulares) de la vivienda actual vivían solos antes de venir a esta vivienda. De ellos, la mayor parte (59 %) continúan viviendo solos, pero un 36 % lo hacen ahora integrados en un núcleo familiar.

Hay también un 6,7 % de casos en que el titular de la vivienda actual convivía en la vivienda anterior con personas no emparentadas, en hogares que en la mayoría de los casos (5,8 %) estaban formados solo por no emparentados. Menos del 15 % de ellos continúan ahora en una vivienda con esa estructura; la mayoría de los demás (45 %) han constituido un núcleo familiar con el que conviven ahora, y un 37 % viven solos.

La distribución de las situaciones de convivencia en la vivienda anterior según la edad que tenía el sujeto cuando se produjo el cambio de vivienda (es decir, al final de su residencia en la vivienda anterior) puede verse en la siguiente tabla:

**CONVIVENCIA EN LA VIVIENDA ANTERIOR****Tabla 6.5**

	Total hogares	<i>Edad de la prh cuando vino a la vivienda actual</i>					
		Menos de 25 a	25-34 años	35-44 años	45-54 años	55-64 años	65 a. o más
<u>Base: Hogares que han cambiado de una vivienda anterior en España</u>							
Solo/a	9,4	6,5	8,5	10,9	10,3	14,6	12,0
Con pareja, sin hijos	20,3	8,9	23,1	21,1	19,8	21,6	37,4
• Con cónyuge actual	13,6	5,3	17,3	14,4	10,1	11,6	14,4
• Con cónyuge anterior	6,7	3,7	5,8	6,7	9,7	10,0	23,0
Con pareja y con hijos	26,1	9,5	20,1	36,8	40,9	34,5	22,9
• Con cónyuge actual	19,2	5,6	15,3	28,8	28,4	20,0	15,1
• Con cónyuge anterior	6,9	3,9	4,8	8,1	12,6	14,5	7,8
Sin pareja, con hijos	7,6	4,1	4,3	9,9	13,8	14,2	16,9
Con padres/suegros	30,2	61,0	36,0	16,4	12,6	11,5	10,7
Con hermano(s)	16,4	35,5	19,3	8,8	5,5	7,1	5,8
Con otros familiares	3,7	6,3	3,7	2,6	2,7	3,7	3,6
Con no emparentados	6,7	9,0	7,9	5,3	4,5	4,6	1,6

Fuente: *Tablas estadísticas*, E.5 x C.3 A*(Porcentajes verticales)*

El 61 % de los que se trasladaron a la vivienda actual con menos de 25 años y el 36 % de los que tenían entre 25 y 34 años estaban viviendo aún con sus padres o suegros en la vivienda anterior. Entre los de más de 45 años hay también proporciones del 10-12 % de casos que también convivían aún con padre/ madre o suegro/a en la vivienda anterior, pero probablemente estos convivían como asociados al núcleo familiar del titular.

**(c) Ubicación de la vivienda anterior**

En el 74,1 % de los casos –además del 3,9 % que no ha cambiado de vivienda- el hogar actual tenía su residencia en Madrid también en su vivienda anterior. Casi una décima parte (9,6 %) de las personas de referencia de los hogares actuales residían en otras regiones españolas, y un 6,9 %, en otros municipios de la Comunidad de Madrid; un 5,5% vivían en otro país.

La localización de la vivienda anterior se distribuye del siguiente modo según la edad de la prh cuando vino a vivir a su vivienda actual:

**UBICACIÓN DE LA VIVIENDA ANTERIOR****Tabla 6.6***Edad de la prh cuando vino a la vivienda actual*

	<b>Total hogares</b>	Nació en ella	Menos de 25 a	25-34 años	35-44 años	45-54 años	55-64 años	65 a. o más
No ha cambiado	<b>3,9</b>	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vivienda anterior en...								
• Madrid	<b>74,1</b>	0,0	70,8	79,2	78,0	77,7	77,2	78,3
• Otro municipio de la CAM	<b>6,9</b>	0,0	5,1	7,1	7,6	8,7	10,3	4,1
• Otra región española	<b>9,6</b>	0,0	17,2	8,8	8,7	7,1	11,6	12,6
• Otro país	<b>5,5</b>	0,0	7,6	5,0	5,9	6,7	2,0	4,9

Fuente: *Tablas estadísticas*, E.1 x C.3 A*(Porcentajes verticales)*

La localización de la vivienda anterior varía mucho según el país de nacimiento de la persona de referencia del hogar. Sin embargo, también entre los nacidos en el extranjero los dos tercios residían ya en Madrid en su vivienda anterior. En este subconjunto, son relativamente pocos -4,3 %, menos de la mitad que los nacidos en España- que tenían una residencia anterior en otra región española. También son relativamente pocos -solo una quinta parte- los prh nacidos fuera de España que no residían ya aquí en su vivienda anterior. Los porcentajes pueden verse en la tabla siguiente:

**UBICACIÓN DE LA VIVIENDA ANTERIOR****Tabla 6.7***País de nacimiento de la persona de referencia del hogar*

	<b>Total hogares</b>	<b>España</b>	<b>Extranjero</b>	<b>Unión Europea</b>	<b>América Latina</b>	<b>Otro país</b>
No ha cambiado	<b>3,9</b>	4,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Vivienda anterior en...						
• Madrid	<b>74,1</b>	75,4	67,9	60,7	70,3	66,5
• Otro municipio de la CAM	<b>6,9</b>	7,0	6,1	5,9	6,3	5,5
• Otra región española	<b>9,6</b>	10,7	4,3	4,6	4,0	5,1
• Otro país	<b>5,5</b>	2,1	21,7	28,8	19,3	22,9

Fuente: *Tablas estadísticas*, E.1 x D.17*(Porcentajes verticales)*

### **6.3 Características del cambio**

Los aspectos más relevantes del cambio de vivienda son el cambio de titularidad y de régimen de tenencia, los cambios en el grupo de convivencia que constituye el hogar y los cambios en la localización de la vivienda y en su ubicación dentro de la ciudad. En los siguientes apartados se analiza cómo han cambiado estos parámetros en el último cambio de vivienda de los hogares madrileños, el cambio en el que se han trasladado a su residencia actual.

#### **(a) Cambio de titularidad y régimen de tenencia**

Las personas de referencia del hogar actual que son propietarios de la vivienda eran ya propietarios también de la vivienda anterior en un 33,5 % de los casos, habiendo cambiado, por tanto, de una vivienda en propiedad a otra en el mismo régimen de tenencia. Otro 26,7 % tenían una vivienda en alquiler. Y la mayor parte del resto (35,0 %) vivían aún en la vivienda de otros familiares, generalmente sus padres o sus suegros (31,8 %).

Si distinguimos, dentro de los propietarios actuales de vivienda, aquellos que ya la tienen íntegramente pagada, la proporción de los que ya en su vivienda anterior vivían en una vivienda propia sube al 37 %, y disminuye la de los que estaban alquilados al 22,3 %. En cambio, entre los propietarios actuales que han heredado su vivienda, casi la mitad (47 %) vivían con otros familiares (sus padres o suegros en el 43,2 % de los casos) antes de trasladarse a ella, y son bastantes menos los propietarios (25,9 %).

Los que están actualmente alquilados eran anteriormente también titulares de una vivienda en alquiler en una amplia mayoría de casos (67,8 %); solo un 9,4 % han pasado de una vivienda en propiedad a su actual vivienda en régimen de alquiler.

De los que actualmente tienen una vivienda cedida gratuitamente o alquilada en condiciones especiales, hay un 16,3 % que eran propietarios de su vivienda anterior, proporción que se eleva al 21 % en los casos en que la vivienda actual les ha sido cedida gratuitamente.

La distribución detallada de las titularidades y regímenes de tenencia actuales según los que tenían en la vivienda anterior puede verse en la siguiente tabla:

**TITULARIDAD Y RÉGIMEN DE TENENCIA  
DE LA VIVIENDA ANTEROR**

***Tabla 6.8***

	Total hogares	<i>Régimen de tenencia</i>					
		Heredada	Comprada ya pagada	Comprada con pagos pendientes	Alquilada a precio normal	Alquilada a precio especial	Cedida gratis
Era titular el mismo sujeto	<b>65,2</b>	50,7	60,6	68,9	78,2	62,0	57,8
• Propiedad	<b>26,9</b>	25,9	37,0	26,4	9,4	12,5	20,8
• Alquilada	<b>36,9</b>	23,8	22,3	41,2	67,8	45,3	35,1
• Condiciones especiales	<b>1,3</b>	1,1	1,3	1,3	1,0	4,2	2,0
Era la vivienda de otros familiares	<b>31,7</b>	47,0	34,9	29,6	20,2	34,8	37,3
• Sus padres / suegros	<b>28,3</b>	43,2	31,6	27,5	16,5	29,6	32,0
• Otro familiares	<b>3,4</b>	3,8	3,4	2,1	3,7	5,2	5,3
Era la vivienda de personas no emparentadas	<b>1,3</b>	0,0	2,6	0,0	0,0	1,3	0,8
Era una vivienda colectiva	<b>1,3</b>	1,5	1,3	1,0	1,1	2,0	4,1
No contesta	<b>0,5</b>	0,8	0,5	0,5	0,5	0,0	0,0

Fuente: *Tablas estadísticas, E.4 x C.2 (verticales)*

*(Porcentajes verticales)*

En este caso, es interesante examinar también el cruce de la tabla anterior en sus porcentajes horizontales, es decir cuál ha sido la titularidad y el régimen de tenencia de la vivienda de destino (la actual) de aquellos sujetos que en su vivienda anterior se hallaban en las distintas situaciones de tenencia. Pueden verse los resultados de este cruce en la tabla siguiente:



**TITULARIDAD Y RÉGIMEN DE TENENCIA  
DE LA VIVIENDA ANTERIOR**

***Tabla 6.9***

	Total hogares	<i>Régimen de tenencia</i>					
		Heredada	Comprada ya pagada	Comprada con pagos pendientes	Alquilada a precio normal	Alquilada a precio especial	Cedida gratis
Era titular el mismo sujeto	(100)	5,5	44,5	16,7	27,0	3,5	2,7
• Propiedad	(100)	6,8	65,8	15,5	7,8	1,7	2,4
• Alquilada	(100)	4,6	28,9	17,7	41,4	4,5	2,9
• Condiciones especiales	(100)	5,7	46,4	15,5	16,4	11,5	4,5
Era la vivienda de otros familiares	(100)	10,5	52,7	14,8	14,4	4,0	3,6
• Sus padres / suegros	(100)	10,8	53,4	15,4	13,2	3,8	3,5
• Otro familiares	(100)	7,9	47,6	9,7	24,4	5,6	4,8
Era la vivienda de personas no emparentadas	(100)	0,0	94,8	0,0	0,0	3,5	1,8
Era una vivienda colectiva	(100)	7,9	47,3	11,7	18,1	5,4	9,5

Fuente: *Tablas estadísticas*, E.4 x C.2 (horizontales)

(*Porcentajes verticales*)

Los que eran propietarios ya de su vivienda anterior siguen siendo ahora propietarios en un 88,1 % de los casos. De ellos, solo un 7,8 % ha cambiado a una vivienda en alquiler normal, habiendo un 4,1 % que residen ahora en viviendas cedidas gratuitamente o con un alquiler reducido.

Los que eran antes titulares de una vivienda en alquiler, se han convertido en propietarios de su vivienda actual en más de la mitad de los casos (51,1 %), siguiendo con un alquiler normal solo un 41,4 %. Otro 7,4 % tiene ahora su vivienda en condiciones especiales.

Y el otro subconjunto mayor de sujetos, el de los que vivían anteriormente con sus padres o suegros, también entre ellos encontramos una gran mayoría (79,6 %) que residen ahora en viviendas propias, habiendo solo un 13,2 % en viviendas de alquiler, y un 7,3 % en condiciones especiales.

**(b) Cambio de convivencia**

Un tercio de las personas actualmente en hogares unipersonales residían con sus padres en la vivienda anterior, y un 18 % vivían ya solos. Entre los demás hay bastantes que antes convivían con su pareja, sin hijos (15 %) o con ellos también (11 %), y otros solo con sus hijos, sin pareja (12 %).

Entre los que actualmente residen en hogares pluripersonales sin núcleo formados por miembros emparentados, la mayoría vivían en su vivienda anterior con padres o suegros (45 %) y/o hermanos (48 %). Y entre los pluripersonales formados por no emparentados, un tercio residían ya en otros hogares del mismo tipo, y otro tercio con sus padres o suegros.

Los hogares formados por un núcleo conyugal, tenían, en la mayoría de los casos, en su vivienda anterior, una estructura familiar del mismo tipo, formada con o sin hijos, y con su cónyuge actual u otro anterior. En cambio solo una cuarta parte de los hogares formados por un núcleo familiar monoparental sin otras personas tenían ya esa misma estructura en su vivienda anterior; la mayoría de los demás (37 %) convivían con pareja en un núcleo conyugal, o con sus padres o suegros (34 %).

### **CONVIVENCIA EN LA VIVIENDA ANTERIOR**

***Tabla 6.10***

	Total hogares	<i>Estructura del hogar actual</i>							
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
<u>Base: Hogares que han cambiado de una vivienda anterior en España</u>									
Solo/a	<b>9,4</b>	18,4	10,2	11,6	5,7	3,8	4,6	1,0	1,5
Con pareja, sin hijos	<b>20,3</b>	15,0	9,1	5,0	26,9	21,8	12,1	8,5	11,8
• Con cónyuge actual	<b>13,6</b>	0,0	1,0	0,0	25,7	19,7	0,0	0,0	8,8
• Con cónyuge anterior	<b>6,7</b>	15,0	8,1	5,0	1,2	2,7	12,1	8,5	3,0
Con pareja y con hijos	<b>26,1</b>	11,3	7,5	9,8	35,4	43,7	24,4	20,0	37,0
• Con cónyuge actual	<b>19,2</b>	0,0	1,8	1,8	34,4	38,9	0,0	0,8	34,3
• Con cónyuge anterior	<b>6,9</b>	11,3	5,7	8,1	1,1	4,8	24,4	19,1	2,6
Sin pareja, con hijos	<b>7,6</b>	12,1	0,6	3,6	1,1	3,1	24,6	33,8	23,0
Con padres/suegros	<b>30,2</b>	32,5	44,6	32,6	27,8	32,2	33,5	26,0	26,6
Con hermano(s)	<b>16,4</b>	17,7	48,3	10,1	14,2	15,0	16,4	25,5	24,7
Con otros familiares	<b>3,7</b>	3,6	7,0	4,3	2,3	9,2	4,2	11,0	17,9
Con no emparentados	<b>6,7</b>	8,2	12,1	33,8	4,7	4,6	3,6	8,0	4,2

Fuente: *Tablas estadísticas*, E.5 x D.1

(Porcentajes verticales)

- (1) Unipersonal
- (2) Pluripersonal sin núcleo con miembros emparentados
- (3) Pluripersonal sin núcleo sin miembros emparentados
- (4) Núcleo familiar único, conyugal, sin otras personas
- (5) Núcleo familiar único, conyugal, con asociados
- (6) Núcleo familiar único, monoparental, sin otras personas
- (7) Núcleo familiar único, monoparental con asociados
- (8) Dos o más núcleos familiares

### (c) Cambio de ubicación

El 46,5 % de los hogares que han cambiado de vivienda en Madrid no han cambiado de distrito, y otro 24,9 %, aunque ha cambiado de distrito, lo ha hecho dentro de la misma zona de la ciudad en que vivía antes. Los restantes, un 29,5 % del total, han cambiado de zona al cambiar de vivienda.

En las siguientes tablas puede verse la relación entre las zonas en que se encuentran la vivienda anterior y la actual:

<b><u>CAMBIO DE ZONA</u></b>		<b><u>Tabla 6.11</u></b>		
		<u>Zona de la vivienda actual</u>		
	<b>Total hogares</b>	Zona Centro*	Periferia Norte-Oeste*	Periferia Sur-Este*
<u>Base: Han cambiado de vivienda en Madrid, con distrito identificado</u>				
No ha cambiado de distrito	46,5	45,7	38,6	49,5
<u>Zona de la ciudad de la vivienda anterior</u>				
Zona Centro	39,6	75,5	32,2	20,5
Periferia Norte-Oeste	12,1	8,0	45,4	4,1
Periferia Sur-Este	48,4	16,5	22,4	75,3
Fuente: <i>Tablas estadísticas, E.1 (zona) x K.7</i>		<i>(Porcentajes verticales)</i>		
		<u>Zona de la vivienda actual</u>		
<u>Zona de la ciudad de la vivienda anterior</u>	<b>Total hogares</b>	Zona Centro*	Periferia Norte-Oeste*	Periferia Sur-Este*
Zona Centro	100	59,5	13,3	27,3
Periferia Norte-Oeste	100	20,6	61,4	18,0
Periferia Sur-Este	100	10,6	7,6	81,8
Fuente: <i>Tablas estadísticas, E.1 (zona) x K.7</i>		<i>(Porcentajes horizontales)</i>		
Zona Centro = Distritos 1-7				
Periferia Norte-Oeste = Distritos 8, 9, 16, 21				
Periferia Sur-Este = Distritos 10-15, 17-20				

Los hogares de la Periferia Sur-Este son los que menos han cambiado de distrito; de los que residen hoy allí solo un 24,6 % se ha trasladado de otra zona de la ciudad, proviniendo en la mayoría de estos casos de la Zona Centro (20,5 %). Los demás, o no han cambiado de distrito (49,5 %) o vivían antes en otro distrito de la misma zona (25,8 %).

Por otra parte, puede observarse también, desde la perspectiva de las viviendas anteriores (en la tabla: *Porcentajes horizontales*), que el 82 % de los que antes vivían en la Periferia Sur-Este sigue residiendo ahora en esa misma zona.

Los hogares que actualmente residen en la Zona Centro también han cambiado poco de distrito y, cuando ha cambiado, la mayor parte de las veces venía de otros distritos de la misma zona (29,8 %). Como en el caso de la Periferia Sur-Este, únicamente un 24,5 % venían de otras zonas, principalmente de esa periferia.

Los hogares que anteriormente residían en esta zona Centro siguen estando allí ahora en casi el 60 % de los casos; los que han cambiado de zona se han trasladado sobre todo a la Periferia Sur-Este (27,3 %).

Una situación muy distinta se encuentra en la Periferia Norte-Oeste. Los hogares que actualmente viven allí han llegado en su mayor parte (54,6 %) de otras zonas de la ciudad: de la Zona Centro, en un 32,2 % de los casos, y de la Periferia Sur-Este, en el 22,4 %.

Los cambios de distrito que se han producido entre la vivienda anterior y la actual se presentan en la doble tabla siguiente:

**CAMBIO DE DISTRITO (1)****Tabla 6.12 (1)**

	Total hogares	<i>Distrito de la vivienda actual</i>										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<u>Base: Han cambiado de vivienda en Madrid con distrito identificado</u>												
<u>Distrito de la vivienda anterior</u>												
1. Centro	<b>10,0</b>	54,7	21,6	10,1	5,9	5,7	2,9	10,3	6,0	12,3	10,6	9,2
2. Arganzuela	<b>4,6</b>	4,2	35,4	4,5	0,0	2,4	1,9	1,1	2,5	3,8	5,3	5,0
3. Retiro	<b>3,2</b>	3,0	3,7	34,5	4,2	2,3	2,3	2,6	1,7	1,8	0,8	0,8
4. Salamanca	<b>5,6</b>	3,5	5,1	8,8	53,2	14,6	1,5	7,4	2,7	5,4	0,4	1,9
5. Chamartín	<b>4,7</b>	2,1	2,4	6,6	7,5	41,0	2,4	4,6	5,3	1,1	1,6	0,8
6. Tetuán	<b>6,4</b>	1,9	2,5	3,3	1,9	7,5	53,9	4,9	11,5	12,1	2,1	1,2
7. Chamberí	<b>5,2</b>	9,8	1,8	1,3	6,0	6,1	8,9	43,8	3,5	9,7	1,5	0,4
8. Fuencarral	<b>4,2</b>	0,8	0,7	2,0	1,0	4,2	6,4	5,0	38,1	3,2	0,0	0,0
9. Moncloa-Aravaca	<b>3,4</b>	1,2	1,4	2,4	4,8	0,8	6,6	7,3	5,9	32,4	2,0	1,7
10. Latina	<b>7,6</b>	5,9	4,9	2,6	2,8	2,0	1,8	0,7	1,7	6,5	53,4	9,6
11. Carabanchel	<b>7,8</b>	1,5	5,9	1,8	1,5	3,5	2,1	5,2	1,0	3,6	10,4	56,3
12. Usera	<b>4,1</b>	0,5	3,2	1,5	1,0	1,4	0,4	0,4	0,4	0,7	2,1	5,6
13. Puente de Vallecas	<b>8,7</b>	3,2	3,4	6,3	1,5	1,0	2,3	2,1	4,8	1,5	2,9	1,3
14. Moratalaz	<b>3,0</b>	1,2	0,0	5,7	0,0	0,4	0,0	0,0	0,8	0,0	1,4	1,4
15. Ciudad Lineal	<b>7,6</b>	2,9	3,3	5,1	4,9	3,0	2,0	1,5	4,4	2,3	2,1	1,1
16. Hortaleza	<b>3,5</b>	1,6	0,4	2,0	1,0	2,0	1,0	1,5	2,9	0,7	0,4	0,8
17. Villaverde	<b>3,7</b>	1,0	2,6	0,0	1,3	1,0	0,4	0,0	3,4	0,4	2,3	0,4
18. Villa de Vallecas	<b>1,4</b>	0,6	1,1	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0
19. Vicálvaro	<b>1,4</b>	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,5	0,0	1,3	0,0	0,4	1,2
20. San Blas-Canillejas	<b>3,0</b>	0,3	0,7	1,0	1,0	1,2	0,8	1,8	1,9	1,1	0,4	0,8
21. Barajas	<b>1,0</b>	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	1,4	0,0	0,0	0,7	0,0	0,4

Fuente: Tablas estadísticas, E.1 (distrito) x K.8

(Porcentajes verticales)

**CAMBIO DE DISTRITO (2)****Tabla 6.12 (2)**

	Total hogares	<u>Distrito de la vivienda actual</u>									
		12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
<u>Base: Han cambiado de vivienda en Madrid con distrito identificado</u>											
<u>Distrito de la vivienda anterior</u>											
1. Centro	10,0	6,8	5,4	6,9	4,1	3,9	6,3	5,8	4,0	6,6	3,0
2. Arganzuela	4,6	7,3	1,8	0,4	0,7	2,6	4,9	2,7	2,6	1,4	3,1
3. Retiro	3,2	1,2	1,6	3,9	3,1	0,0	0,8	5,1	1,6	2,1	0,7
4. Salamanca	5,6	0,8	1,6	4,2	4,1	2,2	1,3	1,4	4,4	4,5	3,1
5. Chamartín	4,7	0,8	0,9	2,2	4,6	7,9	0,8	1,7	1,9	3,4	5,9
6. Tetuán	6,4	0,8	0,4	3,0	6,4	6,1	1,2	2,7	3,0	4,4	2,6
7. Chamberí	5,2	0,6	0,8	4,4	5,0	3,2	1,2	0,0	1,6	2,7	2,0
8. Fuencarral	4,2	1,2	1,7	1,8	0,7	3,3	1,2	2,4	2,4	2,1	3,2
9. Moncloa-Aravaca	3,4	2,0	2,0	0,4	1,3	1,7	0,9	0,3	2,1	1,2	1,8
10. Latina	7,6	2,7	1,5	4,9	3,9	1,7	2,8	3,8	2,5	3,3	2,2
11. Carabanchel	7,8	3,7	2,4	1,7	3,0	1,7	5,4	4,5	4,9	4,9	2,5
12. Usera	4,1	58,3	1,8	2,1	0,0	2,6	5,6	1,7	1,8	1,3	2,4
13. Puente de Vallecas	8,7	3,7	65,2	8,9	2,2	3,5	5,7	27,1	7,5	2,8	1,7
14. Moratalaz	3,0	1,0	3,5	39,7	2,1	4,5	1,2	4,5	10,4	1,2	0,6
15. Ciudad Lineal	7,6	0,0	4,1	5,8	48,8	8,5	1,6	3,8	11,6	21,6	10,0
16. Hortaleza	3,5	0,0	0,9	2,6	1,6	41,3	0,4	2,1	1,7	1,8	4,3
17. Villaverde	3,7	6,6	0,4	1,6	0,0	0,4	57,0	1,7	2,4	0,8	0,0
18. Villa de Vallecas	1,4	0,6	2,2	1,3	0,7	0,5	1,3	25,5	0,4	0,4	0,0
19. Vicálvaro	1,4	0,8	0,4	3,2	2,2	0,0	0,4	1,0	28,8	2,5	0,0
20. San Blas-Canillejas	3,0	0,8	1,5	0,9	4,5	4,5	0,0	1,4	4,6	29,2	6,1
21. Barajas	1,0	0,6	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,7	0,0	1,8	44,8

Fuente: *Tablas estadísticas*, E.1 (distrito) x K.8*(Porcentajes verticales)*

El distrito con mayor proporción de movimientos internos, en el que los hogares que han cambiado de vivienda lo han hecho sin salir de él, es Puente de Vallecas (65 %), seguido, de lejos, por los de Villaverde (57 %) y Usera (58 %), Carabanchel (56 %), Centro (55 %), Tetuán (54 %), Salamanca (53 %) y Latina (53 %). En el otro extremo, el que mayor proporción tiene de hogares llegados de otros distritos es Villa de Vallecas (75 %), seguido por San Blas-Canillejas y Vicálvaro (71 %).

En términos relativos, las mayores proporciones en los movimientos distrito-distrito se encuentran en los traslados de Puente de Vallecas a Villa de Vallecas (un 27 % de los hogares actuales de este distrito llegaron de aquel), de Ciudad Lineal a San Blas-Canillejas (22 %), de Centro a Arganzuela (22 %) y de Salamanca a Chamartín (15 %).

Un último análisis que se puede hacer sobre los cambios de vivienda es el de los traslados de un barrio a otro dentro del mismo distrito. En el conjunto de movimientos del último cambio de vivienda, un 27,5 % de los hogares se han movido dentro del mismo barrio. Este tipo de movimientos cortos se encuentran con mayor frecuencia en las viviendas de los distritos de Centro (37 % de los cambios han sido dentro del mismo barrio), Villaverde (36 %), Salamanca y Latinas (33 %). [*Tablas por distritos*, E.1]

## **6.4 Motivos y circunstancias del cambio**

*Se estudian los motivos y las circunstancias que han determinado el cambio de la vivienda anterior a la actual, salvo cuando la vivienda anterior se hallaba fuera de España, y el cambio de vivienda iba necesariamente asociado a un cambio en el país de residencia. No se estudian aquí, por tanto, los motivos y circunstancias de la inmigración, tema que queda fuera de los objetivos de este estudio.*

*Se han considerado en la entrevista tanto los motivos personales del sujeto o de su núcleo familiar como los que eran motivos ajenos a ellos. Entre los motivos del sujeto y/o su núcleo familiar se distinguían cinco tipos: según el cambio de vivienda estuviera motivado por circunstancias personales del sujeto o su cónyuge; o por circunstancias familiares; o el cambio fuera consecuencia de verse forzados los residentes a dejar la vivienda anterior; o se hubiera dejado la vivienda anterior al adquirir o acceder a otra vivienda; o el cambio hubiera estado motivado por características de la vivienda o del barrio, fueran características negativas de la vivienda o el barrio que se dejaba, o positivas, de la nueva vivienda y barrio.*

Encontramos en un porcentaje pequeño (1,1 % de los casos) los cambios en los que la actual persona de referencia del hogar dejó la vivienda anterior por motivos ajenos a ella, acompañando a otro miembro del hogar con el que convivían, cambio cuyo tipo es el de los menores que se trasladan de vivienda acompañando a sus padres. Dejamos aparte estos casos que carecen de interés en este análisis, y que pueden asimilarse a los de las personas que han permanecido en la vivienda actual desde su nacimiento o minoría de edad.

Entre los restantes cambios, un 18,9 % se han producido como consecuencia de circunstancias personales de la persona de referencia del hogar o de su cónyuge. Dentro de este tipo de casos, el motivo más frecuente del cambio de vivienda es que las circunstancias de la ocupación del sujeto le han forzado a ello; el 9,3 % de los cambios de vivienda últimos se han producido por ese motivo. Y, en segundo lugar, es también muy frecuente dentro de este tipo de motivos el de la emancipación o independización económica de la persona que es actualmente titular del hogar; ese es el caso del 7,6 % de los cambios. Entre los demás casos de este tipo, aparecen con alguna frecuencia como causa del cambio de vivienda la falta de recursos económicos o el paro sobrevenido al sustentador del hogar (1,0 %) y su jubilación o cese de la actividad (0,6 %).



En la siguiente tabla pueden verse todos los motivos y circunstancias de este primer grupo, en el conjunto de los hogares que han cambiado y según el régimen de tenencia actual<sup>32</sup>.

<b><u>MOTIVOS Y CIRCUNSTANCIAS DEL CAMBIO DE VIVIENDA (1)</u></b>	<b><u>Tabla 6.13</u></b>			
	<i>Régimen de tenencia vivienda actual</i>			
	<b>Total</b>	Vivienda en propiedad	Vivienda alquilada	Vivienda en condiciones especiales
<u>Base: Hogares que han cambiado de una vivienda anterior en España</u>				
<i>A. Cambios motivados por circunstancias personales</i>	<b>18,9</b>	15,3	26,7	31,8
...Emancipación, independización económica	<b>7,6</b>	6,9	9,6	7,7
...Forzados por circunstancias del empleo o los estudios	<b>9,3</b>	7,2	12,7	20,1
...Jubilación o cese de actividad	<b>0,5</b>	0,5	0,1	0,9
...Falta de recursos económicos, paro	<b>1,0</b>	0,2	3,4	1,7
...Motivos de salud o de edad avanzada	<b>0,2</b>	0,2	0,0	0,2
...Motivos o problemas personales no especificados	<b>0,6</b>	0,3	1,1	1,5
...Otras circunstancias personales específicas	<b>0,1</b>	0,1	0,1	0,0
Fuente: <i>Tablas estadísticas, E.6 (1) x C.2</i>		<i>(Porcentajes verticales)</i>		

El 27,3 % de los hogares cambiaron de vivienda por motivos relacionados con sus circunstancias familiares, en la mayor parte de los casos (16,7 %), tras contraer matrimonio o formar una unión conyugal. Hay también un 3,4 % de casos en los que el cambio de vivienda está motivado, al contrario, por la disolución del matrimonio o unión conyugal que tenía el sujeto. Entre los demás casos en los que se ha cambiado de vivienda por circunstancias familiares, la mayoría están relacionados con los hijos que convivían en el hogar, citándose circunstancias muy diversas: que tuvieron más hijos, que los hijos crecieron, que los hijos se emanciparon y dejaron del hogar, etc.; estos casos relacionados con los hijos del núcleo familiar han motivado el 3,3 % de los cambios de vivienda.

Otras circunstancias familiares que se citan con alguna frecuencia en la encuesta son que otros familiares vinieron a integrarse en el hogar (1 %), que falleció el familiar con el que se convivía (1,0 %), que el sujeto se trasladó de vivienda para

<sup>32</sup> Hay que advertir que el régimen de tenencia actual no es necesariamente el mismo que en el momento en que se cambió de vivienda, porque puede, por ejemplo, darse el caso de hogares que se trasladaron a una vivienda alquilada o a una vivienda cedida en condiciones especiales que posteriormente adquirieron en propiedad. Pero, en general, puede suponerse que el régimen actual es también el del momento en que se vino a la vivienda.

atender a familiares que precisaban cuidados, por enfermedad, incapacidad, edad avanzada, etc. (0,6 %), o que, independientemente de los problemas que tuvieran, quiso estar con sus familiares o cerca de ellos (1,4 %).

<b><u>MOTIVOS Y CIRCUNSTANCIAS DEL CAMBIO DE VIVIENDA (2)</u></b>	<b><u>Tabla 6.14</u></b>			
	<i>Régimen de tenencia vivienda actual</i>			
	<b>Total</b>	<b>Vivienda en propiedad</b>	<b>Vivienda alquilada</b>	<b>Vivienda en condiciones especiales</b>
<u>Base: Hogares que han cambiado de una vivienda anterior en España</u>				
<i>B. Cambios motivados por circunstancias familiares</i>	27,3	30,2	20,4	20,6
...Matrimonio o formación de unión conyugal	16,7	20,7	6,1	10,5
...Disolución de matrimonio o unión conyugal	3,4	2,6	5,9	3,9
...Circunstancias relacionadas con los hijos	3,3	3,2	3,5	2,6
...Emancipación de hijos, separación del hogar	0,1	0,2	0,2	0,0
...Otros familiares que se unieron al hogar	1,0	0,5	2,7	0,5
...Otros familiares que se separaron del hogar	0,2	0,1	0,5	0,7
...Fallecimiento de familiar con el que convivían	1,0	1,1	0,6	0,7
...Atención a familiares (enfermedad, incapacidad, edad)	0,6	0,9	0,1	0,2
...Cercanía a familiares	1,4	1,6	0,7	1,3
...Por circunstancias familiares no especificadas	0,5	0,4	0,8	0,5
...Otros motivos familiares específicos	0,1	0,1	0,1	0,0
Fuente: <i>Tablas estadísticas, E.6 (2) x C.2</i>		<i>(Porcentajes verticales)</i>		

Los cambios de vivienda motivados por la formación de una pareja conyugal han ido, en la gran mayoría de los casos, a una vivienda en régimen de propiedad: así ha sido casi en nueve casos de cada diez (87,5 %), yendo a viviendas en alquiler solo el 8,3 %. En cambio, en los casos de disolución de la unión conyugal, aunque predominan las viviendas en propiedad, también encontramos casi un 40 % de viviendas alquiladas [*Tablas estadísticas, E.6 x C.3, Horizontales*].

Los cambios que son consecuencia de la pérdida de la vivienda anterior se presentan en un 5,2 % de los casos. En la mitad de estos casos (2,7 % del total) el edificio en el que se encontraba la vivienda fue demolido o declarado en ruina, o la vivienda expropiada. Se encuentra con alguna frecuencia también como causa del cambio la cancelación o no renovación del arrendamiento (1,4 %). Otras circunstancias que han forzado al hogar a dejar la vivienda anterior, como los desahucios, la cesión, por el propietario, de la vivienda a otras personas o su venta se encuentran en un número muy reducido de casos, no superiores al 0,3 % en ningún caso.

**MOTIVOS Y CIRCUNSTANCIAS  
DEL CAMBIO DE VIVIENDA (3)**

**Tabla 6.15**

	<i>Régimen de tenencia vivienda actual</i>			
	Total	Vivienda en propiedad	Vivienda alquilada	Vivienda en condiciones especiales
<u>Base: Hogares que han cambiado de una vivienda anterior en España</u>				
<i>C. Cambios motivados por la pérdida de la vivienda</i>	<b>5,2</b>	4,5	6,0	10,0
...No les renovaron el arrendamiento	<b>1,4</b>	0,8	3,4	0,8
...Les desahucieron	<b>0,3</b>	0,2	0,6	0,6
...Demolición, expropiación o ruina de la vivienda	<b>2,7</b>	2,8	0,7	7,3
...El propietario vendió la casa o la dedicó a otros usos	<b>0,2</b>	0,2	0,4	0,0
...La familia vendió la casa anterior o la cedió a otros	<b>0,3</b>	0,3	0,1	1,2
...Acoso, incumplimientos del propietario	<b>0,1</b>	0,0	0,4	0,0
...Otras circunstancias de pérdida de la vivienda anterior	<b>0,2</b>	0,1	0,3	0,4

Fuente: *Tablas estadísticas, E.6 (3) x C.2*

*(Porcentajes verticales)*

El 19,4 % de los hogares han cambiado de vivienda porque adquirieron en propiedad otra vivienda o accedieron a una vivienda cedida por familiares o una institución, dejando voluntariamente la vivienda anterior. En la mayoría de estos casos, la familia compró una nueva vivienda (14,9 %). En los demás casos lograron que les cedieran gratuitamente una vivienda o que se la alquilaran a un precio reducido, sea una institución pública (2,6 %) o, con menos frecuencia, familiares (0,6 %) o la empresa en la que trabajaba alguno de los miembros del hogar (0,3 %).

**MOTIVOS Y CIRCUNSTANCIAS  
DEL CAMBIO DE VIVIENDA (4)**

**Tabla 6.16**

	<i>Régimen de tenencia vivienda actual</i>			
	<b>Total</b>	Vivienda en propiedad	Vivienda alquilada	Vivienda en condiciones especiales
<u>Base: Hogares que han cambiado de una vivienda anterior en España</u>				
<i>D. Cambios motivados por la adquisición o el acceso a otra vivienda</i>				
<i>...Heredaron la vivienda</i>	<b>0,9</b>	1,1	0,0	0,9
<i>...Adquirieron una vivienda en propiedad</i>	<b>14,9</b>	20,5	0,8	2,9
<i>...Cesión de una vivienda de familiares</i>	<b>0,6</b>	0,3	0,3	3,6
<i>...Acceso a una vivienda de la empresa en que trabajaba</i>	<b>0,3</b>	0,1	0,1	2,9
<i>...Acceso a una vivienda facilitada por una institución</i>	<b>2,6</b>	2,6	0,2	10,2
<i>...Cambio (institucional, familiar) de una vivienda por otra</i>	<b>0,1</b>	0,1	0,0	0,7
<i>...Otras circunstancias</i>	<b>0,1</b>	0,1	0,0	0,5

Fuente: *Tablas estadísticas, E.6 (4) x C.2* (Porcentajes verticales)

Por último, el 34,7 % de los cambios están motivados por el deseo de los miembros del hogar de dejar una vivienda o un barrio cuyas características no les gustaban o de irse a una vivienda o un barrio que les gustaba más. De los cambios en que lo decisivo han sido son las características concretas de la vivienda anterior y actual, o de los barrios en el que se encuentran, en bastantes casos los sujetos han dado una razón genérica, que no informa sobre los aspectos que se han tenido en cuenta, como que ‘deseaban una vivienda mejor’ (8,8 %) o ‘querían cambiar de barrio’ (3,2 %). Estos casos nos remiten a las respuestas de esos hogares sobre los aspectos positivos y negativos de la vivienda y el barrio, y su nivel de satisfacción, estudiado en una sección anterior.

El motivo concreto más mencionado se refiere al tamaño: ‘necesitaban una vivienda más grande’, decía un 13,8 %. Se encuentran también diversos motivos referidos a la ubicación de la vivienda: que querían una vivienda más próxima al lugar de trabajo (3,8 %), o más próxima al centro, o en el centro (0,7 %), así como los motivos de cambio de vivienda asociados a cambios de localidad (1,7 %). Y otro aspecto concreto citado también con frecuencia es la necesidad de una vivienda más económica (3,9 %). Entre los demás motivos que se citan con alguna frecuencia está el que la vivienda tenga ascensor o facilidades de acceso (en planta baja, adaptada para personas con discapacidades, etc.) (1,5 %).

**MOTIVOS Y CIRCUNSTANCIAS  
DEL CAMBIO DE VIVIENDA (2)**

**Tabla 6.17**

	<i>Régimen de tenencia vivienda actual</i>			
	Total	Vivienda en propiedad	Vivienda alquilada	Vivienda en condiciones especiales
<i>Base: Hogares que han cambiado de una vivienda anterior en España</i>				
<i>E. Cambios motivados por características de la vivienda o el barrio</i>				
	<b>34,7</b>	31,3	49,2	22,2
...Necesitaban una vivienda más grande	<b>13,8</b>	14,6	13,8	5,5
...Deseaban una vivienda mejor	<b>8,8</b>	8,1	12,4	4,0
...Querían cambiar de barrio	<b>3,2</b>	2,8	4,9	0,7
...Necesitaban una vivienda más económica	<b>3,9</b>	1,1	11,3	9,0
...Querían una vivienda más próxima al lugar de trabajo	<b>3,8</b>	2,8	7,6	2,0
...Querían una vivienda en el centro o próxima al centro	<b>0,7</b>	0,5	1,4	0,6
...Querían cambiar de localidad / migración	<b>1,7</b>	1,8	1,8	1,3
...Querían una vivienda propia	<b>0,1</b>	0,2	0,1	0,0
...Necesitaban ascensor / piso bajo / vivienda adaptada	<b>1,5</b>	1,8	0,8	1,8
...Por problemas con los vecinos, vecindario molesto	<b>0,2</b>	0,2	0,1	0,0
...Por el tráfico, la dificultad de aparcamiento	<b>0,1</b>	0,1	0,3	0,0
...Por el transporte, las comunicaciones mejores	<b>0,1</b>	0,1	0,0	0,0
...Porque tenía garaje, aparcamiento propio	<b>0,1</b>	0,1	0,0	0,0
...Querían vivienda en otra planta (más alta, más baja)	<b>0,1</b>	0,1	0,0	0,0
...Por volver a vivienda/barrio en la que había vivido	<b>0,3</b>	0,3	0,1	0,4
...Otro motivos	<b>0,2</b>	0,3	0,2	0,2

Fuente: *Tablas estadísticas*, E.6 (5) x C.2

(Porcentajes verticales)

Complementariamente, puede observarse (en la versión de Porcentajes horizontales de esta tabla E.6, en el volumen de *Tablas estadísticas*), que los que han tenido que cambiar de vivienda porque necesitaban una vivienda más económica han ido a viviendas alquiladas en un 65 % de los casos, pero un 20 % han ido a una nueva vivienda en propiedad y solo un 15 %, a una vivienda en condiciones especiales de tenencia.

## **7. La demanda de vivienda**

En el concepto más amplio de demanda de vivienda pueden considerarse incluidos tres tipos, que en conjunto integrarían la demanda global. El primero de ellos es la demanda efectiva o expresa, que constituyen los hogares que están buscando vivienda actualmente o tienen el propósito de buscarla en el futuro inmediato. El segundo, la demanda latente de aquellos hogares que necesitarían otra vivienda y tienen conciencia de ello, pero no la buscan actualmente por la falta de recursos para ello o por sus circunstancias personales o las del grupo familiar. Y un tercer tipo de demanda, que podemos denominar ‘objetiva no expresada’, es la de aquellos hogares que no buscan otra vivienda ni afirman necesitarla, pero cuyas condiciones residenciales actuales suponen la necesidad objetiva de una nueva vivienda con mejores condiciones o una vivienda en la que se aleje uno de los núcleos o una parte de los miembros actuales del hogar.

Esta encuesta ha recogido la información necesaria para determinar las características y el tamaño de los dos primeros tipos de demanda de vivienda, cuyos resultados se analizan a continuación. En cuanto al tercer tipo, la demanda objetiva no expresada, la encuesta ha recogido los datos de estado del edificio y características de la vivienda y su habitabilidad necesarios para estimar las necesidades, pero esta estimación depende del criterio que se adopte respecto a cuando la situación residencial debe considerarse de emergencia en algún aspecto (por ejemplo, por debajo de qué superficie por residente consideraremos ‘hacinamiento’). En este informe adoptaremos, provisionalmente, unos criterios mínimos que aplicaremos a los datos de la encuesta, pero los criterios tendrán que ser fijados por los responsables públicos de la gestión social de la vivienda.

Otra consideración importante respecto a la demanda de la vivienda es su solvencia: la capacidad económica de los hogares que demandan la vivienda para atender al coste de acceder a ella con sus recursos actuales. Respecto a ello la encuesta ha recogido los datos sobre los ingresos netos y los gastos de vivienda de los hogares, así como la relación que existe entre esos gastos y los ingresos. Estos datos han sido analizados ya en secciones anteriores.

## **7.1 Las demandas actuales de vivienda**

En el total de hogares madrileños se encuentran actualmente un 7,1 % que expresan alguna demanda efectiva de vivienda, efectiva (4,9 %) o latente (1,0 %), o que están actualmente cambiándose de vivienda (1,2 %), como puede verse en la tabla resumen que se incluye más abajo.

Las demandas de otra vivienda se presentan en muy distintas proporciones según el régimen de tenencia de la vivienda actual: entre los hogares actualmente en alquiler las demandas triplican a las de los hogares propietarios (13,6 % frente a 4,5 %), y son incluso más que las de los hogares que tienen su vivienda actual en condiciones especiales (10,8 %).

Sin embargo, dada la distinta proporción de viviendas actuales en propiedad y alquiladas, la distribución de las demandas entre ellas está casi equilibrada: del total de demandas un 44 % provienen de hogares propietarios y un 45 % de hogares en alquiler; el 11 % restante son demandas de hogares en condiciones especiales (sobre todo, de viviendas alquiladas a precio reducido). [Pueden calcularse estos porcentajes en *Tablas estadísticas*, H.1 x C.3]

Estas demandas se presentan también en distintas proporciones según la antigüedad de los hogares en sus viviendas actuales, con las mayores tasas de demanda en los hogares que llevan 5-9 años (12,9 %) y 2-4 años (12,5 %).

Como puede calcularse en la tabla de porcentaje horizontales [*Tablas estadísticas*, H.1 x C.3], del conjunto de demandas, la mitad aproximadamente (52 %) llegan de hogares que llevan residiendo en la vivienda actual menos de diez años, y entre ellas, un 9 % son de hogares que llevan en la vivienda solo un año o menos. Pero hay también un 13 % del total de demandas que provienen de hogares que residen en su vivienda actual desde hace cuarenta años o más.

Pero lo más decisivo en la demanda de otra vivienda es la estructura de los hogares. Hay, sobre todo, dos subconjuntos (relativamente pequeños) de hogares en los que más del 20 % presenta algún tipo de demanda o está en proceso de mudanza actualmente: los hogares con un núcleo familiar monoparental que convive con otros familiares (24 %) y los compuestos por dos o más núcleos distintos, emparentados o no (23 %). Entre las demás estructuras de hogar, la de núcleos conyugales que conviven con otros familiares y la de hogares pluripersonales sin núcleo con sus miembros emparentados presentan también tasas relativamente altas de demandas, en torno al 10-11 %.

[Hay que subrayar, sin embargo, que dado el fuerte predominio de los núcleos conyugales sin asociados como estructura del hogar, es de estos de los que provienen alrededor de la mitad de las demandas, aunque su tasa de demanda (7,1 %) no sea muy alta]

**TASAS DE DEMANDA DE VIVIENDA (1)****Tabla 7.1**

	Total demandas	Mudanza en curso	Búsqueda actual	Demanda latente
<b>TOTAL HOGARES</b>	<b>7,1</b>	<b>1,2</b>	<b>4,9</b>	<b>1,0</b>
<i>Régimen de tenencia actual</i>				
Propiedad	4,5	0,7	2,8	1,0
Alquiler	13,6	2,1	10,4	1,1
Condiciones especiales	10,8	2,1	7,2	1,6
<i>Antigüedad en la vivienda actual</i>				
Un año o menos	8,8	2,2	6,6	0,1
2-4 años	12,5	1,9	9,9	0,7
5-9 años	12,9	1,0	10,4	1,5
10-19 años	6,0	1,0	4,2	0,8
20-29 años	6,7	0,9	4,5	1,3
30-39 años	5,0	0,7	2,7	1,6
40 años o más	3,6	1,0	1,6	0,9
<i>Estructura del hogar</i>				
• Unipersonal	3,4	0,4	2,8	0,3
• Pluripersonal sin núcleo con miembros emparentados	10,3	2,2	7,0	1,1
• Pluripersonal sin núcleo sin miembros emparentados	6,5	1,2	4,3	1,1
• Núcleo familiar único, conyugal, sin otras personas	7,1	1,2	5,1	0,8
• Núcleo familiar único, conyugal, con asociados	11,5	1,9	6,2	3,4
• Núcleo familiar único, monoparental, sin otras personas	10,0	1,2	6,1	2,6
• Núcleo familiar único, monoparental, con asociados	24,3	7,6	13,4	3,3
• Dos o más núcleos familiares	22,9	3,4	15,3	4,2

Fuente: *Tablas estadísticas*, H.1 x C.2, C.3, D.1*(Proporción de demandas en cada categoría)*



Otras características de la composición del hogar, que se analizan en la tabla resumen que se incluye más abajo, tienen también una incidencia clara en las tasas de demanda.

En primer lugar, el número de personas que componen el hogar: la tasa de demandas va de 3,4 % en los hogares unipersonales al 25 % en los hogares formados por seis o más miembros.

En cuanto a la composición por edades del grupo residente, presentan tasas muy distintas los hogares que tienen algún miembro menor de 16 años (tasa de demanda del 14,4 %) y los hogares que tienen algún mayor de 65 años (tasa del 4,2 %).

Otro aspecto de la composición del grupo residente que presenta tasas de demanda muy distintas es el del origen nacional de los miembros. En los hogares que tienen una composición mixta, de nacidos en España y en otros países, la tasa de demanda (15 %) es mayor que en los hogares formados solo por nacidos fuera de España (9,4 %), y mucho mayor que en los integrado solo por nacidos en España (5,4 %).

**TASAS DE DEMANDA DE VIVIENDA (2)****Tabla 7.2**

	<b>Total demandas</b>	<b>Mudanza en curso</b>	<b>Búsqueda actual</b>	<b>Demanda latente</b>
<b>Número de miembros del hogar</b>				
Uno	<b>3,4</b>	0,4	2,8	0,3
Dos	<b>4,7</b>	0,8	3,2	0,6
Tres	<b>9,7</b>	1,8	6,2	1,7
Cuatro	<b>10,3</b>	1,5	6,9	1,8
Cinco	<b>17,3</b>	2,9	11,9	2,5
Seis o más	<b>25,5</b>	4,1	17,5	3,9
<b>Con algún menor de 16 años</b>	<b>14,4</b>	2,4	10,2	1,7
<b>Con algún mayor de 65 años</b>	<b>4,2</b>	0,6	2,3	1,2
<b>País de nacimiento de los miembros</b>				
Todos nacidos en España	<b>5,4</b>	1,0	3,6	0,9
Nacidos en España y en otro país	<b>14,8</b>	2,3	10,7	1,7
Todos nacidos en el extranjero	<b>9,4</b>	0,7	7,5	1,2
<b>Ingresos mensuales medios</b>				
Menos de 500 €	<b>5,5</b>	1,2	3,9	0,5
500-999 €	<b>7,3</b>	0,9	3,9	2,4
1.000-1.499 €	<b>7,2</b>	0,3	5,9	1,0
1.500-1.999 €	<b>6,8</b>	1,2	4,7	0,8
2.000-2.499 €	<b>5,5</b>	1,7	3,3	0,6
2.500-2.999 €	<b>6,8</b>	0,6	5,1	1,1
3.000-3.999 €	<b>8,8</b>	2,1	6,1	0,5
4.000 € o más	<b>11,7</b>	2,9	8,2	0,6

Fuente: *Tablas estadísticas*, H.1 x D.2, D.7, D.21*(Proporción de demandas en cada categoría)*

En la tabla resumen anterior se presentan también las tasas de demanda de los hogares según sus ingresos mensuales medios. Como puede verse, la distribución de estas tasas (haciendo abstracción del atípico subconjunto de rentas más bajas) tiene sus máximos en los extremos y su mínimo en los niveles intermedios: están demandando vivienda más los hogares más pudientes y los que tienen menos recursos, sobre todo los primeros. Se trata, sin duda, de tipos de demanda muy

distintos, probablemente relacionados los últimos con situaciones de necesidad y los primeros, con la disponibilidad de recursos.

Se han calculado también las tasas de demanda según las proporciones que representan los diversos gastos de vivienda actuales sobre los ingresos de los hogares, análisis que se presentan en la tabla resumen siguiente:

<b><u>TASAS DE DEMANDA DE VIVIENDA (3)</u></b>		<b><u>Tabla 7.3</u></b>			
	<b>Total demandas</b>	<b>Mudanza en curso</b>	<b>Búsqueda actual</b>	<b>Demanda latente</b>	
<b><u>Gastos en la vivienda actual</u></b>					
<b><i>% gastos de energía sobre ingresos</i></b>					
Menos de 10 %	<b>7,6</b>	1,1	5,4	1,1	
10-14 %	<b>5,8</b>	0,6	4,5	0,7	
15-19 %	<b>9,3</b>	1,4	5,5	2,5	
20 % o más	<b>5,3</b>	0,8	2,7	1,8	
<b><i>% alquiler mensual sobre ingresos</i></b>					
Menos de 20 %	<b>20,8</b>	8,4	12,4	0,0	
20-29 %	<b>12,1</b>	2,8	9,1	0,2	
30-39 %	<b>18,1</b>	3,5	13,6	1,0	
40-49 %	<b>4,9</b>	0,4	3,1	1,4	
50-59 %	<b>15,2</b>	0,0	12,3	2,9	
60 % o más	<b>17,7</b>	2,3	14,1	1,3	
<b><i>% gastos agregados de vivienda sobre ingresos</i></b>					
Menos de 30 %	<b>5,6</b>	1,0	3,6	1,0	
30-39 %	<b>8,5</b>	2,3	5,0	1,1	
40-49 %	<b>9,8</b>	0,5	8,4	0,9	
50-59 %	<b>8,2</b>	0,0	5,1	3,1	
60-69 %	<b>15,2</b>	1,4	12,6	1,2	
70 % o más	<b>12,9</b>	1,2	9,3	2,4	
Fuente: <i>Tablas estadísticas</i> , H.1 x D.23, C.21 A, C.42 A					
<i>(Proporción de demandas en cada categoría)</i>					

No parece haber una relación clara entre las demandas de otra vivienda y la proporción que representan sobre los ingresos los gastos en energía.

En el caso de la proporción que representa el alquiler, las tasas de demanda se distribuyen de modo parecido a lo que sucedía con los niveles de ingresos. Las tasas son más altas en los subconjuntos para los que el alquiler actual resulta ser una parte menor de sus ingresos y para los que es una parte mayor; el primer subconjunto se corresponde a los hogares de ingresos más elevados y el segundo a los de ingresos más bajos.

El único caso en el que parece haber una relación directa con las tasas de demanda es el de la proporción que representan los gastos agregados de la vivienda sobre los ingresos. En los subconjuntos en los que esta proporción es más pequeña es también baja la tasa de demanda de otra vivienda, y al contrario en los subconjuntos en que es más alta.

## **7.2 Las mudanzas en curso**

*Como hemos visto en el apartado anterior, en el 1,2 % de los hogares entrevistados en la encuesta se encontró una mudanza en curso: el grupo residente o alguno de sus miembros estaba trasladándose o iba a trasladarse en un momento próximo a una vivienda distinta que ya tenían alquilada o comprada.*

*Este subconjunto de hogares, sin embargo, constituye una submuestra demasiado reducida (solo 70 registros), sobre la que no pueden realizarse análisis estadísticamente significativos. Aunque esos registros han sido tabulados y sus resultados se incluyen en el volumen de Tablas estadísticas, H.2 a H.21, aquí únicamente se resumirán los datos más relevantes que se obtienen en el total de esta submuestra, con la advertencia de que son cifras aproximadas.*

En las mudanzas en curso cambiaba de vivienda, en cerca del 60 % de los casos, todo el grupo residente, y en un 25 %, solo uno de los miembros, generalmente un hijo del núcleo principal.

La persona titular de la nueva vivienda correspondía al grupo que se trasladaba: en un 60 % de los casos era el mismo titular de la vivienda actual y en un 25 %, un hijo. Los titulares de estas viviendas en proceso de mudanza eran, en proporciones iguales, varones y mujeres, y menores de 45 años en el 75 % de los casos. Un 25 % de ellos eran personas nacidas fuera de España.

Las tres cuartas partes de las mudanzas eran dentro de Madrid, y un 40 % de ellas, dentro del mismo distrito. Las mudanzas a fuera de Madrid se repartían en proporciones aproximadamente iguales entre las que iban a otros municipios de la Comunidad, las que iban a otras comunidades españolas y los traslados a otro país.

El régimen de tenencia de la nueva vivienda es, en casi el 70 % de los casos, la propiedad, con pagos pendientes en una gran mayoría de ellos; poco más de la cuarta parte son viviendas en alquiler, y un 5 %, viviendas cedidas o alquiladas a precio especial.

### **7.3 Las búsquedas de vivienda**

Como se ha visto anteriormente, hay unos 62.000 hogares madrileños que están actualmente buscando vivienda, sea para uno de sus miembros o para trasladarse a ella todo el grupo residente actual, entre ellos, unos 55.000 que buscan vivienda en el municipio de Madrid.

La persona que va a ser titular de la vivienda que se está buscando es la misma que lo es en la vivienda actual en un 71 % de los casos; en el resto la nueva titular va a ser otro miembro del hogar actual: en la mayoría de estos casos (17 % de las búsquedas) el titular será un hijo/a, y en los restantes, la búsqueda la hace uno de los miembros de un hogar pluripersonal sin núcleo familiar (5,4 %) o la persona de referencia de un núcleo huésped que actualmente convive en la vivienda con el núcleo principal (5,3 %).

#### **(a) Características de la persona que va a ser titular<sup>33</sup> de la vivienda buscada**

La edad del titular de referencia de la vivienda buscada es de 41 años como media. Cerca del 60 % de los que buscan vivienda están entre 25 y 44 años, aunque también encontramos una proporción apreciable de personas de más de 55 % (alrededor del 15 %).

En la tabla resumen que se incluye más abajo puede verse también la relación con la actividad de las personas que están buscando vivienda: son activos en el 85 % de los casos, y ocupados, en el 70%, pero hay también entre ellos un 15 % de parados. Un 5 % de quienes buscan vivienda son estudiantes.

En cuanto a su origen nacional, hay una presencia proporcionalmente muy alta de personas nacidas en el extranjero: una de cada tres personas que buscan vivienda nacieron fuera de España, predominando entre ellas las personas nacidas en América Latina, que representan más del 20 % del total.

---

<sup>33</sup> Hay que advertir que en algunos casos –sobre todo en el caso de parejas conyugales- los titulares de la vivienda buscada iban a ser varias personas. En estos casos se tomó a uno de esos futuros titulares como el de referencia en estas tablas y en otros datos relativos a la búsqueda, siguiendo criterios similares a los que se habían aplicado en la selección de la persona de referencia del hogar cuando los titulares de la vivienda actual eran varios.

**BÚSQUEDA DE VIVIENDA:**  
**CARACTERÍSTICAS DEL TITULAR**

***Tabla 7.4***

	Total búsquedas	Del titular de la vivienda actual	De otro miembro del hogar
<b><i>Edad</i></b>			
Menos de 25 años	8,4	3,9	18,8
25-34 años	26,3	19,4	43,1
35-44 años	32,1	36,7	21,0
45-54 años	18,4	22,3	9,4
55 años o más	14,5	17,8	6,6
<b><i>Relación con la actividad</i></b>			
Ocupado	69,6	72,6	62,4
• Por cuenta ajena	58,6	59,8	55,7
• Por cuenta propia	10,7	12,8	5,4
Parado	15,0	12,8	20,5
Jubilado	9,2	11,2	4,4
Estudiante	4,5	1,1	12,8
Otra situación	1,6	2,3	0
<b><i>País de nacimiento</i></b>			
España	66,1	58,8	84,0
Extranjero	33,9	41,2	16,0
Resto UE	6,2	7,8	2,3
• UE (15)	3,6	4,1	2,3
• Resto UE (28)	2,6	3,7	0,0
Latinoamérica	21,5	25,0	12,7
Otro país	6,2	8,4	1,0

Fuente: *Tablas estadísticas*, H.22 (c) x H.23, H.24, H25

(*Porcentajes verticales*)

**(b) Miembros del hogar que cambiarán de vivienda**

En el 72 % de los casos van a cambiar de vivienda, con el titular, todos los miembros del hogar actual. El cambio de todos los miembros es lo que se va a hacer en casi la totalidad (96,5 %) de los casos en que el titular de la nueva vivienda es el mismo que en la actual; en cambio, cuando el nuevo titular es otro miembro, solo se trasladarán todos en el 12 % de los casos. En las búsquedas de miembros que no son titulares del hogar actual lo más frecuente es que se vayan a trasladar con él varios miembros del hogar, pero no todos (58,5 %); en un 16 % de los casos quienes buscan nueva vivienda son miembros de un núcleo huésped. En el 29,5 % de las veces, se va a trasladar solo el miembro no titular que busca la vivienda, que generalmente es uno de los hijos del núcleo principal (27 %).

**BÚSQUEDA DE VIVIENDA:**  
**PERSONAS QUE CAMBIARÁN DE VIVIENDA**

***Tabla 7.5***

	<b>Total búsquedas</b>	<b>Del titular de la vivienda actual</b>	<b>De otro miembro del hogar</b>
Todos	<b>72,0</b>	96,5	12,0
Varios miembros del hogar pero no todos	<b>19,5</b>	3,5	58,5
• Solo miembros del núcleo principal	<b>14,9</b>	3,5	42,8
• Solo miembros del núcleo huésped	<b>4,6</b>	0,0	15,7
... todos los del núcleo huésped	<b>3,0</b>	0,0	10,5
... algunos del núcleo huésped	<b>1,5</b>	0,0	5,2
Un solo miembro del hogar	<b>8,6</b>	0,0	29,5
• Hijo del núcleo principal	<b>7,8</b>	0,0	26,9
• Un asociado al núcleo principal	<b>0,8</b>	0,0	2,6

Fuente: *Tablas estadísticas*, H.27 x H.22

*(Porcentajes verticales)*



### **(c) Características de la búsqueda**

En el conjunto de las búsquedas actuales predominan las que tratan de encontrar una vivienda para alquilar (49,2 %) frente a las que buscan una vivienda para comprar (36,9 %). En un 11,1 % de los casos se está tratando de conseguir una vivienda cedida gratuitamente o a precio reducido. Hay, por último, un 2,8 % de quienes estaban buscando vivienda que consideraban unas y otras opciones .

	<b>Total búsquedas</b>	<b>Del titular de la vivienda actual</b>	<b>De otro miembro del hogar</b>
Busca vivienda para comprar	<b>36,9</b>	41,9	23,3
Busca vivienda para alquilar	<b>49,2</b>	45,9	58,3
Busca vivienda en condiciones especiales	<b>11,1</b>	9,6	15,4
No contesta	<b>2,8</b>	2,7	3,0

Fuente: *Tablas estadísticas, H.29 x H.22* (Porcentajes verticales)

Como puede verse en la tabla anterior, la proporción de viviendas para comprar es más alta y más baja la búsqueda de alquileres cuando quien busca vivienda es el titular de la vivienda actual. En cambio, cuando es otro miembro del hogar, la compra se considera en mucha menor frecuencia.

Las búsquedas actuales se orientan tanto a viviendas nuevas como usadas en las dos terceras partes de los casos. Se busca específicamente una vivienda nueva en solo uno de cada diez casos, y una vivienda usada, en uno de cada cuatro.

Atendiendo a su calificación, se buscan en un 70 % de los casos viviendas libres, tratándose de encontrar en el 30 % restante una vivienda de protección oficial.

**TIPO DE VIVIENDA**  
**BUSCADA PARA COMPRAR (1)**

**Tabla 7.7**

	<b>Total búsquedas para comprar</b>
<b><u>Nueva o usada</u></b>	
Nueva	<b>10,8</b>
Usada	<b>24,6</b>
Indiferente, nueva o usada	<b>64,6</b>
<b><u>Libre o protegida</u></b>	
Libre	<b>70,3</b>
Protegida	<b>29,8</b>

Fuente: *Tablas estadísticas, H.30*

*(Porcentajes verticales)*

En las viviendas para comprar, el precio máximo que los sujetos dicen estar dispuestos a pagar es, como media, de 180.000 €. Un 21 % de las búsquedas tratan de encontrar vivienda para comprar por menos de 100.000 €, y un 17 % está dispuesto a pagar por la vivienda que buscan más de 300.000 €.

En la tabla resumen siguiente se incluye, además de la distribución de los precios máximos, los recursos económicos que los sujetos tienen intención de aplicar a la compra de la vivienda. Como puede verse, cuatro de cada cinco piensan acudir al crédito hipotecario, y un 24% van a vender otra vivienda (en la mayoría de los casos, su residencia actual) para financiar la nueva.

**PRECIO MÁXIMO DE LA VIVIENDA  
BUSCADA PARA COMPRAR (2)**

*Tabla 7.8*

	Total búsquedas para comprar
<i><u>Precio máximo</u></i>	
Menos de 50.000 €	10,5
50.000-74.999 €	5,7
75.000-99.999 €	5,1
100.000-149.999 €	19,1
150.000-199.999 €	11,6
200.000-299.999 €	22,5
300.000-399.999 €	8,3
400.000-499.999 €	4,6
500.000 € o más	3,9
No contesta	8,7
<i>Media</i>	<i>179.913</i>
<i><u>Recursos para la compra</u></i>	
Un crédito hipotecario	79,9
El ahorro-vivienda	14,9
Otros ahorros	29,5
Ayudas de familiares	14,6
La venta de la vivienda actual	20,9
La venta de otra vivienda	3,1
Otros recursos	1,7

Fuente: *Tablas estadísticas*, H.31, H.32

(*Porcentajes verticales*)

En las búsquedas de vivienda en régimen de arrendamiento, la media de alquiler mensual que se quiere pagar es ligeramente superior a los 600 €. Una pequeña proporción de sujetos (8 %) espera encontrar un alquiler por debajo de los 400 €, y algunos más (11 %) están dispuestos a pagar por encima de mil euros mensuales. La mitad de las búsquedas de alquiler se sitúan entre los 500 y los 700 €.

**ALQUILER MÁXIMO DE LA  
VIVIENDA BUSCADA**

**Tabla 7.9**

	Total búsquedas para alquilar
<i><u>Alquiler mensual máximo</u></i>	
Menos de 300 €	3,7
300-399	4,3
400-499	9,4
500-599	30,9
600-699	19,8
700-799	10,3
800-899	5,0
900-999	2,6
1000-1199	8,3
1200 € o más	2,4
No contesta	3,3
<i>Media</i>	<b>606,3</b>

Fuente: *Tablas estadísticas, H.33*

*Porcentajes verticales)*

**(d) Características de la vivienda buscada**

En cuanto al tamaño de la vivienda que se está buscando, quienes las buscan se reparten entre casi un 40 % que quieren una vivienda mayor que la actual, casi otro 40 % que la quiere igual o parecida de tamaño a su vivienda actual y casi un 20 % que la querría más pequeña.

En este aspecto –como puede verse en la tabla siguiente- difieren mucho las demandas de los titulares de las viviendas actuales y las de otros miembros del hogar. Mientras entre los primeros solo un 10 % buscan viviendas más pequeñas, entre los segundos casi la mitad las buscan así; y mientras aquellos, en la mitad de los casos, quieren una vivienda mayor, solo un 12 % de estos la buscan mayor que la actual.

Paradójicamente, cuando se considera el número de habitaciones (incluyendo como tales los salones y los dormitorios, pero no la cocina ni los cuartos de aseo),

entre quienes buscan predominan los que quieren menos habitaciones que en su vivienda actual (50 %), y solo un 16 % busca una vivienda con más habitaciones. Puede entenderse, por tanto, que se buscan viviendas con espacios más amplios, no con más espacios.

<b><u>TAMAÑO DE LA VIVIENDA BUSCADA</u></b>		<b><u>Tabla 7.10</u></b>		
	<b>Total búsquedas</b>	<b>Del titular de la vivienda actual</b>	<b>De otro miembro del hogar</b>	
<b><u>Superficie de la vivienda buscada</u></b>				
Mayor que la vivienda actual	<b>38,5</b>	48,3	11,9	
Igual o parecida a la vivienda actual	<b>39,2</b>	39,1	39,6	
Más pequeña que la vivienda actual	<b>19,5</b>	9,9	45,5	
No sabe	<b>2,8</b>	2,7	3,0	
<b><u>Número de habitaciones de la vivienda buscada</u></b>				
Más que la vivienda actual	<b>16,4</b>	20,9	4,2	
Igual que la vivienda actual	<b>33,7</b>	37,6	23,1	
Menos que la vivienda actual	<b>49,9</b>	41,5	72,7	
• Una sola	<b>3,8</b>	2,6	7,2	
• Dos	<b>26,0</b>	24,9	29,2	
• Tres	<b>33,7</b>	34,1	32,7	
• Cuatro	<b>24,6</b>	27,2	17,5	
• Cinco	<b>5,0</b>	5,8	2,8	
• Seis o más	<b>0,6</b>	0,3	1,2	
No sabe	<b>6,3</b>	5,2	9,4	
Fuente: <i>Tablas estadísticas, H.34 y H.35 x H.22</i>		<i>(Porcentajes verticales)</i>		

Se preguntaba a quienes estaban buscando vivienda qué aspectos, aparte del precio, estaban teniendo en cuenta como más importantes en la selección de la vivienda, formulándose esta cuestión de modo doble, primero como pregunta abierta y luego con una serie de aspectos sobre los que se preguntaba explícitamente.

En la tabla siguiente se recogen todas las respuestas espontáneas que se recogieron con alguna frecuencia en la pregunta abierta.

El 10,7 % de los que buscan vivienda respondieron a esta pregunta que solo consideraban importante el precio. Entre los demás, una mayoría (48,5 %) se refirió al tamaño de la vivienda o, concretamente, de alguno de sus espacios. La mayoría de estas respuestas se refieren a la superficie o al número de habitaciones, pero muchas de ellas hablaron también concretamente del número de dormitorios (21 %) o del número de cuartos de baño (11 %). También son bastante frecuentes dentro de este tipo de respuestas las que aludieron al tamaño de la cocina (8 %) o del salón (7 %).

En segundo lugar, se da importancia a la buena comunicación (30 %). Un 28 % se refirió a la localización de la vivienda, mencionando sobre todo la proximidad al centro de trabajo o estudio (18 %) y la proximidad al centro de la ciudad (16 %).

Otro 21 % de quienes buscan consideran importantes la orientación y/o la luz de la vivienda, y un 15 %, la calidad de la construcción.

Los servicios y equipamientos del barrio se mencionaron como aspectos importantes que se estaban tomando en cuenta en un 19 % de las búsquedas, y, más concretamente, los de la urbanización, en un 13 %.

Es notable que, en las respuestas espontáneas, se mencionaron pocas veces como importantes dos aspectos de los que suele hablarse mucho cuando se trata del entorno: las zonas verdes y los jardines solo 1,3 % de sujetos lo mencionaron en este contexto) y la tranquilidad y ausencia de ruidos (1,8 %).

Las respuestas son muy distintas cuando se trata de los titulares de la vivienda actual que buscan una nueva vivienda para el grupo residente y de alguno de los miembros del hogar que busca vivienda para independizarse del hogar en el que convive, como puede verse en la tabla siguiente:

**CRITERIOS DE SELECCIÓN  
DE LA VIVIENDA BUSCADA**

***Tabla 7.11***

	<b>Total búsquedas</b>	<b>Del titular de la vivienda actual</b>	<b>De otro miembro del hogar</b>
Referencias al tamaño	<b>48,5</b>	51,8	39,5
• El tamaño de la vivienda	<b>34,0</b>	40,3	17,0
• El número de habitaciones	<b>29,0</b>	32,5	19,7
• El número de dormitorios	<b>20,6</b>	21,7	17,5
• El número de cuartos de baño	<b>10,9</b>	12,4	6,9
• El tamaño del salón	<b>6,7</b>	8,5	1,9
• El tamaño de la cocina	<b>8,0</b>	8,9	5,5
La calidad de la construcción	<b>15,0</b>	18,7	5,0
La orientación, la luz	<b>20,8</b>	21,6	18,7
Que tenga terraza	<b>2,1</b>	2,7	0,7
Que tenga trastero	<b>0,6</b>	0,5	1,0
Que tenga ascensor	<b>7,5</b>	8,9	3,5
Que tenga garaje, aparcamiento	<b>5,0</b>	5,4	4,1
La accesibilidad para discapacitados	<b>1,4</b>	1,9	0,0
Los servicios y equipamientos de la urbanización	<b>13,4</b>	13,9	12,2
Los servicios y equipamientos del barrio	<b>19,1</b>	21,2	13,3
La buena comunicación	<b>30,4</b>	31,3	28,0
Referencias a la localización	<b>27,7</b>	27,5	28,5
• La proximidad al centro de la ciudad	<b>15,8</b>	14,5	19,3
• La proximidad al lugar de trabajo o estudios	<b>17,3</b>	17,6	16,2
Las zonas verdes, los jardines	<b>1,3</b>	1,4	1,0
La tranquilidad, la ausencia de ruidos	<b>1,8</b>	2,4	0,0
Otros aspectos concretos	<b>5,7</b>	5,5	6,3
Solo el precio	<b>10,7</b>	8,7	16,1

Fuente: *Tablas estadísticas*, H.36 x H.22

*(Porcentajes verticales)*

En la pregunta cerrada se planteaba a los entrevistados si consideraban imprescindibles para escoger vivienda una serie de condiciones concretas que se les leía, relacionadas todas ellas con la edificación.

De las seis condiciones por las que se preguntó, más del 60 % de los sujetos consideraron imprescindible que la casa tuviera ascensor (67,6 %) y que la vivienda fuera exterior (61,4 %). Alrededor de un tercio de los que buscan vivienda dicen que consideran imprescindible que tenga garaje (32 %). Y uno de cada cuatro (26,5 %), que sea accesible para personas con discapacidades físicas.

Respecto a la planta de la vivienda, se preguntaba si consideraban imprescindible que estuviera en una planta alta, y lo consideraron así un 30,2 %, y también si debería estar, por el contrario, en una planta baja, y el 15,3 % respondieron afirmativamente.

<b><u>ASPECTOS DE LA VIVIENDA BUSCADA CONSIDERADOS IMPRESCINDIBLES</u></b>		<b><u>Tabla 7.12</u></b>		
	<b>Total búsquedas</b>	<b>Del titular de la vivienda actual</b>	<b>De otro miembro del hogar</b>	
Tener garaje	<b>32,0</b>	32,8	29,8	
Tener ascensor	<b>67,6</b>	69,9	61,6	
Ser exterior	<b>61,4</b>	62,4	58,7	
Estar en la planta baja	<b>15,3</b>	14,0	18,9	
Estar en una planta alta	<b>30,3</b>	32,2	25,0	
Ser accesible para discapacitados físicos	<b>26,5</b>	29,1	19,4	

Fuente: *Tablas estadísticas*, H.37 x H.22 (Porcentajes verticales)

### **(e) Ubicación de la vivienda buscada**

El 88,5 % de los residentes en Madrid que están buscando vivienda actualmente, la buscan en la ciudad, con más frecuencia entre los titulares actuales de vivienda (91 %) que entre otros miembros del hogar (82 %).

En las búsquedas dentro de Madrid, hay un 14 % a quienes no les importa la zona en la que esté la vivienda, pero más de la mitad (49 %) están buscando vivienda



en la misma zona donde viven ahora. Entre los demás hay dos subconjuntos con deseos opuestos en cuanto a la localización de su próxima vivienda: un 9 % la buscan en el centro de la ciudad y otro 8 %, fuera del centro, en su periferia.

Más de la mitad de los que buscan vivienda fuera de Madrid la están buscando en municipios de su entorno, dentro de la misma Comunidad (5,7 %). Solo un 2,7 % trata de irse a otra región española, y un 1,9 %, a otro país.

### **UBICACIÓN DE LA VIVINDA BUSCADA**

***Tabla 7.13***

	<b>Total búsquedas</b>	<b>Del titular de la vivienda actual</b>	<b>De otro miembro del hogar</b>
En Madrid	<b>88,5</b>	91,1	82,0
• En la misma zona donde vive ahora	<b>48,9</b>	47,7	51,8
• En la zona donde residen otros familiares	<b>1,5</b>	2,1	0,0
• En la zona del centro de trabajo o estudios	<b>3,2</b>	2,5	5,1
• En el centro	<b>8,9</b>	9,0	8,4
• Fuera del centro, en la periferia	<b>8,3</b>	8,1	8,6
• En cualquier zona, no le importa la zona	<b>14,4</b>	15,5	11,7
En otro municipio de la Comunidad de Madrid	<b>5,7</b>	4,0	9,9
En otra región española	<b>2,7</b>	1,9	4,7
En otro país	<b>1,9</b>	2,3	1,0
No contesta	<b>1,2</b>	0,7	2,4

Fuente: *Tablas estadísticas*, H.28 x H.22

*(Porcentajes verticales)*

### **(f) Motivos y circunstancias de la búsqueda**

Se clasifican los motivos y circunstancias de la búsqueda de la vivienda en las mismas cinco grandes categorías aplicadas en el caso del cambio de la vivienda anterior a la actual.

Un 22,9 % de las búsquedas están motivadas por circunstancias personales de quienes buscan vivienda, en la gran mayoría de los casos (19,6 %) por querer

independizarse económicamente, emancipándose del grupo familiar con el que conviven. Este es el motivo por el que buscan vivienda el 63 % de todos los miembros no titulares de las viviendas. Los motivos relacionados con la ocupación o con otras circunstancias personales son poco frecuentes.

<b><u>MOTIVOS Y CIRCUNSTANCIAS DEL CAMBIO DE VIVIENDA BUSCADO (1)</u></b>		<b><u>Tabla 7.14</u></b>		
	<b>Total búsquedas</b>	<b>Del titular de la vivienda actual</b>	<b>De otro miembro del hogar</b>	
<i>A. Búsqueda motivada por circunstancias personales</i>	<b>22,9</b>	5,1	66,2	
...Emancipación, independización económica	<b>19,6</b>	1,8	63,2	
...Forzados por circunstancias del empleo o los estudios	<b>1,5</b>	1,4	1,7	
...Otras circunstancias personales específicas	<b>0,8</b>	0,6	1,3	
Fuente: <i>Tablas estadísticas, H.26 (1) x H.22</i>		<i>(Porcentajes verticales)</i>		

Solo un 7,3 % de las búsquedas se están haciendo por circunstancias familiares, en la mayor parte de los casos, por contraer matrimonio o formar una unión conyugal los miembros del hogar que hacen la búsqueda. De nuevo se trata de un motivo que aparece principalmente cuando quien busca no es el titular de la vivienda actual, sino otro miembro del hogar.

**MOTIVOS Y CIRCUNSTANCIAS  
DEL CAMBIO DE VIVIENDA BUSCADO (2)**

**Tabla 7.15**

	Total búsquedas	Del titular de la vivienda actual	De otro miembro del hogar
<i>B. Búsqueda motivada por circunstancias familiares</i>	<b>7,3</b>	4,3	14,4
...Matrimonio o formación de unión conyugal	<b>5,2</b>	2,9	10,8
...Separación de matrimonio o unión conyugal	<b>0,3</b>	0,0	1,0
...Circunstancias relacionadas con los hijos	<b>1,1</b>	0,8	1,8
...Otras circunstancias familiares específicas	<b>0,7</b>	0,7	0,8

Fuente: *Tablas estadísticas*, H.26 (2) x H.22

(Porcentajes verticales)

Otro 7,3 % de las búsquedas tienen su origen en la inminencia de la pérdida de la vivienda actual. Este es el caso, sobre todo, del 10 % de las búsquedas en las que el titular es el mismo que en la vivienda actual.

Las circunstancias de esta pérdida de la vivienda que han aparecido en la encuesta son muy diversas: que no les renuevan el arrendamiento, por distintas razones (2,4 %), que les van a echar –dicen los sujetos- o quieren echarles (2,4 %), que les desahucian o tienen que entregar el piso a la financiera de la hipoteca (1,9 %) y otras.

**MOTIVOS Y CIRCUNSTANCIAS  
DEL CAMBIO DE VIVIENDA BUSCADO (3)**

**Tabla 7.16**

	Total búsquedas	Del titular de la vivienda actual	De otro miembro del hogar
<i>C. Búsqueda motivada por la pérdida de la vivienda</i>	<b>7,3</b>	9,8	1,3
No les renuevan el arrendamiento, propietario necesita el piso	<b>2,4</b>	3,4	0,0
Les van a echar, quieren echarles	<b>2,4</b>	3,3	0,0
Desahucio, entrega del piso al banco	<b>1,9</b>	2,7	0,0
Otras circunstancias que fuerzan a dejar la vivienda anterior	<b>1,1</b>	1,0	1,3

Fuente: *Tablas estadísticas*, H.26 (3) x H.22

(Porcentajes verticales)

En un 12,2 % de las búsquedas de vivienda el motivo es que el hogar quiere una vivienda en un régimen de tenencia distinto. En la mayoría de los casos (9,3 %), quieren una vivienda en propiedad, y en otros, tratan de conseguir una vivienda de protección oficial (2,2 %).

<b><u>MOTIVOS Y CIRCUNSTANCIAS DEL CAMBIO DE VIVIENDA BUSCADO (4)</u></b>		<b><u>Tabla 7.17</u></b>		
	<b>Total búsquedas</b>	<b>Del titular de la vivienda actual</b>	<b>De otro miembro del hogar</b>	
<i>D. <u>Búsqueda de una vivienda con otro régimen de tenencia</u></i>	<b>12,2</b>	15,4	4,3	
Quieren una vivienda en propiedad	<b>9,3</b>	11,6	3,6	
Quieren una vivienda de protección oficial (IVIMA, EMV, etc.)	<b>2,2</b>	2,8	0,7	
Otras circunstancias	<b>0,7</b>	1,0	0,0	
Fuente: <i>Tablas estadísticas, H.26 (4) x H.22</i>		<i>(Porcentajes verticales)</i>		

Por último, el tipo de motivos más frecuentes, que encontramos en la mitad de las búsquedas, es el relacionado con las características de la vivienda o del barrio. Entre ellos, los dos más citados –que, tras la emancipación, son los motivos concretos más frecuentes de cualquier tipo- son la necesidad de una vivienda más grande (16,9 %) y la necesidad de una vivienda más económica (15,6 %).

**MOTIVOS Y CIRCUNSTANCIAS  
DEL CAMBIO DE VIVIENDA BUSCADO (5)**

***Tabla 7.18***

	<b>Total búsquedas</b>	<b>Del titular de la vivienda actual</b>	<b>De otro miembro del hogar</b>
<i>E. Búsqueda motivada</i>			
<i>    <u>por características de la vivienda o el barrio</u></i>	<b>49,9</b>	65,5	11,9
Necesitan una vivienda más económica	<b>15,6</b>	20,5	3,6
Necesitan una vivienda más grande	<b>16,9</b>	21,9	4,7
Quieren una vivienda más pequeña	<b>1,0</b>	1,5	0,0
Por deficiencias de la vivienda actual, buscan vivienda mejor	<b>7,4</b>	9,9	1,3
Por defectos del barrio actual, quieren irse de este barrio	<b>4,6</b>	6,5	0,0
Quieren una vivienda próxima al lugar de trabajo o estudio	<b>4,1</b>	5,1	1,8
Quieren una vivienda en zona mejor comunicada	<b>0,8</b>	0,6	1,3
Necesitan una vivienda adaptada para discapacitados	<b>1,5</b>	1,6	1,2
Necesitan una vivienda con ascensor o en piso bajo	<b>3,7</b>	5,0	0,6
Otro motivos	<b>2,2</b>	2,9	0,6

Fuente: *Tablas estadísticas*, H.26 (5) x H.22

*(Porcentajes verticales)*

## **7.4 Necesidades (expresadas) de vivienda, sin búsqueda**

Además de las búsquedas de vivienda hay un tipo de demanda latente, porque no se ha hecho efectiva en una búsqueda, pero expresada por los hogares. Es la demanda latente de los hogares que declaran que necesitarían otra vivienda –sea para el grupo residente o para alguno de sus miembros- y tienen conciencia de ello, pero no la buscan actualmente por la falta de los recursos necesarios o por sus circunstancias personales o las del grupo familiar.

Se ha encontrado esta demanda latente en un 1,0 % de los hogares [unos doce mil, en números absolutos], una base de cálculo demasiado reducida para poder hacer análisis significativos sobre este subconjunto de demandas. Por ello, nos limitaremos aquí a señalar los datos globales sobre las características de estas demandas.

Aproximadamente en la mitad de los casos son demandas latentes para uno de los miembros del hogar, motivadas por su deseo de emanciparse del grupo familiar con el que convive actualmente. Solo en un tercio de los casos están motivadas por limitaciones o deficiencias de la vivienda actual.

En las tres cuartas partes de los casos esta necesidad de otra vivienda no ha conducido a su búsqueda, según declaran los sujetos, por la falta de los recursos económicos necesarios para alquilarla o comprarla. Solo en un 10 % hay razones familiares que inducen a no iniciar esta búsqueda.

## **7.5 La demanda objetiva no expresada**

Aparte de las demandas expresadas, como efectivas o latentes, puede considerarse que existe la necesidad objetiva de otra vivienda (en lugar de o además de la actual) en tres casos: por el mal estado del edificio en el que se encuentra la vivienda; por el tamaño de la vivienda, sea en su conjunto, sea en relación con el número de personas que la habitan, y por los núcleos familiares distintos que conviven en ella.

A estos casos podrían agregarse las situaciones en las que el equipamiento de la vivienda no tiene las características socialmente requeridas para su habitabilidad en condiciones de salubridad y/o de confort mínimo, como las carencias de cocina o de cuarto de aseo, la falta de ventilación de cocinas y cuartos de aseo, la carencia de alguna instalación de calefacción, etc. Pero una parte de estos casos, quizás la mayoría, no constituyen propiamente demanda de vivienda, sino de transformación de la vivienda actual para dotarla de los equipamientos o las condiciones requeridas.

### **(a) Demanda objetiva por el estado del edificio**

Deben entenderse comprendidos en esta demanda objetiva, sin duda, todas las viviendas que se encuentren en edificios cuyo estado pueda considerarse como ‘ruinoso’, de acuerdo con los criterios aplicados en los Censos de vivienda. Es decir, aquellas que se encuentran apuntaladas o con estructuras de refuerzo para evitar que se desplomen y las que están en trámite de ser declaradas oficialmente en ruina, o lo han sido. Pero también podrían incluirse en esta demanda los hogares que se encuentran actualmente residiendo en viviendas cuyo estado se considera ‘malo’, es decir, en viviendas cuyos edificios, sin estar en estado de ruina, presentan grietas o abombamientos en fachadas, techos y suelos, u otros signos de deterioro estructural. En el caso de estas viviendas, la demanda objetiva puede ser de reposición o de rehabilitación.

En el último Censo de Población se hallaban en situación de ruina, entre los inmuebles (ocupados o vacíos) en Madrid, un 0,23 %, 3.661 en términos absolutos. En la Encuesta, aplicando los mismos criterios, se han encontrado ahora un 0,22 % de las viviendas ocupadas, que en términos absolutos son 2.700. En cuanto a las viviendas en estado ‘malo’, eran en el Censo un 0,81 % de los inmuebles (ocupados o vacíos), 12.823 en números absolutos, En la Encuesta se ha encontrado, entre las viviendas ocupadas, una proporción mayor, de un 1,8 %, que representa, en números absolutos, unas 22.000 viviendas.

## **(b) Demanda objetiva por el tamaño de la vivienda**

Respecto al tamaño de la vivienda deben utilizarse dos criterios: el de la superficie útil total de la vivienda y el del espacio disponible por residente. En este último caso, podría distinguirse entre los m<sup>2</sup> por residente de cualquier edad y los m<sup>2</sup> por residente mayor de 14 años.

En cuanto a la superficie útil total de la vivienda, suele considerarse que esta no debe ser inferior a los 30 m<sup>2</sup>. En esta encuesta se ha encontrado un 0,7 % de viviendas con una superficie útil de menos de 30 m<sup>2</sup>, que, en números absolutos, suponen unas 8.700 en Madrid.

Y en cuanto al espacio disponible por residente, si se toma como mínimo el de diez metros cuadrados por cada residente de cualquier edad, hemos encontrado en esa situación un 0,9 % de las viviendas, unas 10.700 en números absolutos. En el 0,3 % de los casos no había ese espacio mínimo aun excluyendo a los niños, por residente mayor de 14 años. Y estimando que el mínimo por residente mayor de 14 años debería ser de 15 m<sup>2</sup>, encontramos en esa situación ya un 2,1 % de los hogares, unas 27.000 viviendas.

## **(c) Demanda objetiva por la convivencia de varios núcleos familiares**

También debe considerarse que –salvo en casos excepcionales concretos- existe una demanda objetiva de vivienda cuando comparten la actual tres o más núcleos familiares distintos, o cuando la comparten dos núcleos familiares no emparentados entre sí.

El caso de tres o más núcleos familiares compartiendo la vivienda se ha encontrado en la encuesta en pocos casos, solo un 0,2 %, que representa unos dos millares en números absolutos. Y el de dos núcleos familiares no emparentados entre sí, en proporción similar. Entre estos dos casos encontraríamos unos 4.000 hogares con demanda objetiva de una vivienda adicional.

## **(d) Demanda objetiva agregada**

Aplicando los tres tipos de criterios anteriores –entre los que existen muchos solapamientos- obtenemos un 4,8 % de los hogares con demanda objetiva de vivienda, unos 60.000 en números absolutos consolidados.



De esta demanda objetiva el 38,9 % se encuentra en la Zona Centro, el 51,2 %, en la Periferia Sur-Este y el 9,9 % % en la Periferia Norte-Oeste. [*Tablas estadísticas*, H.50 x K.7, Horizontales]

## **7.6 La demanda agregada**

Agregando las demandas expresas (efectivas y latentes) y la demanda objetiva (eliminando las duplicaciones entre ellas), encontramos en Madrid, actualmente, una demanda de vivienda del 11,1 % de los hogares residentes en la ciudad, unas 140.000 viviendas en números absolutos.

Hay que advertir que esta es solo la demanda (expresada y objetiva) que existe actualmente de parte de los hogares residentes en Madrid, para su ocupación como residencia principal. No incluye la demanda de segundas viviendas en Madrid por parte de estos hogares –que es probablemente muy reducida-, ni tampoco la demanda de hogares actualmente residentes fuera de Madrid que van a trasladarse a esta ciudad, ni la demanda de vivienda por parte de empresas dedicadas al negocio inmobiliario, para su venta o alquiler, o de particulares o cualquier otro tipo de empresa, como inversión patrimonial. Todas estas demandas no consideradas aquí pueden representar un volumen importante, aunque su estimación y análisis son ajenos a los objetivos de este estudio.

Del conjunto de la demanda agregada de los hogares residentes, un 33,5 % viene de viviendas situadas actualmente en la Zona Centro, un 53,9 %, en la Periferia Sur-Este y un 12,5 %, en la Periferia Norte-Oeste. [*Tablas estadísticas*, H.50 x K.7, Horizontales]

En cuanto a los distritos, las tasas más elevadas de demanda de vivienda (incluyendo todo tipo de demandas) se encuentran en Villa de Vallecas y Puente de Vallecas con un 17 % de hogares con demanda, seguidos de San Blas-Canillejas (16 %) y Carabanchel y Usera, con un 15 %.[*Tablas por distritos*, H.50]

Las demandas, como es lógico, varían según el régimen de tenencia de la vivienda actual. En la siguiente tabla se presenta su distribución:

**DEMANDA DE VIVIENDA****Tabla 7.19***Régimen de tenencia de la vivienda*

	<b>Total hogares</b>	Vivienda en propiedad	Vivienda alquilada	Vivienda en condiciones especiales
<u>Demanda expresada</u>	<b>7,1</b>	4,5	13,6	10,8
Mudanzas en curso	<b>1,2</b>	0,7	2,1	2,1
Búsquedas de vivienda	<b>4,9</b>	2,8	10,4	7,2
Demanda latente de vivienda	<b>1</b>	1	1,1	1,6
<u>Demanda objetiva</u>	<b>4,8</b>	2,8	8,8	11,1
Vivienda en estado ruinoso	<b>0,2</b>	0,2	0,2	0,4
Vivienda en estado malo	<b>1,8</b>	1,1	2,9	4,1
En vivienda de menos de 30 m <sup>2</sup>	<b>0,7</b>	0,3	1,7	1,1
Menos de 10 m <sup>2</sup> por residente	<b>0,9</b>	0,3	1,7	3
Menos de 15 m <sup>2</sup> por mayor de 14 a.	<b>2,1</b>	1,3	3,4	6
Dos núcleos no emparentados	<b>0,2</b>	0,1	0,5	0
Hogar con tres o más núcleos	<b>0,2</b>	0,2	0,1	0,2
<u>Demanda agregada</u>	<b>11,1</b>	6,9	20,9	19,5

Fuente: *Tablas estadísticas*, H.50 x C.2*(Porcentajes verticales)*

Un 6,9 % de los hogares que residen actualmente en una vivienda en propiedad tienen demanda de otra vivienda, sea para el grupo familiar al completo, sea para alguno de sus miembros.

Pero la mayor tasa de demanda, del 21 % de los hogares, es la de los hogares que residen en viviendas en alquiler, tanto de los que la tienen en condiciones normales como los de precio reducido. La mayor parte de esta demanda es expresa (búsquedas de vivienda actuales, sobre todo), pero hay también entre un 9 % y un 12 % de demandas objetivas no expresadas. En el pequeño subconjunto de viviendas cedidas gratuitamente hay también una proporción de un 17 % de demandas. [*Tablas estadísticas*, H.50 x C.2]

De esta demanda puede estimarse también qué proporción es solvente –es decir, puede ser satisfecha con los ingresos que el hogar tiene- o insolvente. Para hacer esta estimación se requiere fijar unos criterios sobre el alquiler mensual y sobre la proporción de ingresos mensuales que, como máximo, pueden asignarse al alquiler de la vivienda. Aquí estimaremos un mínimo de 500 € de alquiler y un máximo del 33,3 % de los ingresos. Con esos criterios, puede calcularse que algo más de la mitad (50,9 %) de la demanda agregada de vivienda en Madrid (incluyendo las demandas expresadas –efectivas y latentes- y las demandas objetivas) es insolvente y requeriría ayudas públicas u ofertas de vivienda a precio reducido para poder hacerse efectiva. Son, en números absolutos, 71.000 hogares.

Como es obvio, los criterios pueden ser más restrictivos. Sin embargo, hay que observar que, con menos de 500 € de alquiler, solo se encuentran actualmente un 12,7 % de las viviendas alquiladas en condiciones normales. Y que el máximo de 33,3 % de los ingresos dedicados a la cuota de alquiler se eleva por encima del 50 % si se agregan los gastos de uso y mantenimiento de la vivienda.

En la siguiente tabla se presenta la distribución de los tipos de demanda según los recursos económicos de los hogares

<b>DEMANDA DE VIVIENDA</b>		<b>Tabla 7.20</b>								
		<i>Ingresos mensuales del hogar</i>								
	<b>Total</b>	< 500 €	500- 999 €	1000- 1499 €	1500- 1999 €	2000- 2499 €	2500- 2999 €	3000- 3999 €	4000 € o más	
<u><b>Demanda expresada</b></u>	<b>7,1</b>	5,5	7,3	7,2	6,8	5,5	6,8	8,8	11,7	
Mudanzas en curso	<b>1,2</b>	1,2	0,9	0,3	1,2	1,7	0,6	2,1	2,9	
Búsquedas de vivienda	<b>4,9</b>	3,9	3,9	5,9	4,7	3,3	5,1	6,1	8,2	
Demanda latente de vivienda	<b>1</b>	0,5	2,4	1	0,8	0,6	1,1	0,5	0,6	
<u><b>Demanda objetiva</b></u>	<b>4,8</b>	8,1	7,6	5,5	4,1	2,9	3,6	1,6	1,1	
Vivienda en estado ruinoso	<b>0,2</b>	0,8	0,4	0,2	0,1	0,2	0	0	0	
Vivienda en estado malo	<b>1,8</b>	2,4	3,2	1,6	2	1	1,3	0,7	0	
En vivienda de menos de 30 m <sup>2</sup>	<b>0,7</b>	1,1	2	0,8	0,6	0,1	0	0	0,3	
Menos de 10 m <sup>2</sup> por residente	<b>0,9</b>	1	1,3	1,7	0,6	0,4	0	0	0	
Menos de 15 m <sup>2</sup> por mayor de 14 a.	<b>2,1</b>	2,5	3	2,9	0,9	1,6	2,3	0,9	1,1	
Dos núcleos no emparentados	<b>0,2</b>	1,4	0	0	0,3	0	0	0	0	
Hogar con tres o más núcleos	<b>0,2</b>	0,3	0	0,4	0,3	0,1	0	0	0	
<u><b>Demanda agregada</b></u>	<b>11,1</b>	12,3	13	11,7	10,3	8,2	9,9	9,8	12,4	

Fuente: *Tablas estadísticas*, H.50 x D.21 (Porcentajes verticales)

[Como puede observarse, aparece un pequeño número de casos (en número de registros, menos de una decena) de hogares con recursos económicos por encima de los 2.500 € mensuales que, sin embargo, registran demandas objetivas de vivienda. En casi todos estos casos se trata del tipo de demanda objetiva por presentar mal estado la vivienda actual.]

## **ANEXO. La posesión de viviendas secundarias**

*Complementariamente, se recogían en la encuesta datos sobre las viviendas secundarias que poseían los miembros de los hogares madrileños, es decir, otras viviendas de su propiedad que no fuesen su residencia habitual.*

*Se incluían todas las viviendas secundarias, con independencia de su localización, tanto las situadas en Madrid, como las que pudiesen poseer los hogares o alguno de sus miembros en otros municipio o regiones, o incluso fuera de España. Pero solo se estudiaban de las situadas en Madrid sus usos y su oferta en alquiler o venta.*

### **(a) La posesión de viviendas secundarias**

El 19,5 % de los hogares madrileños son propietarios de alguna vivienda secundaria, sea propiedad del grupo familiar o, en particular, de alguno de los miembros del hogar. En la mayoría de los casos (17,0 %), son propietarios de una sola vivienda secundaria; hay un 2,0 % de hogares que tienen dos viviendas secundarias y 0,5 % que tienen tres o más.

En la mayoría de los casos la vivienda (o las viviendas) poseída(s) se encuentra(n) fuera de Madrid; solo un 5,7 % de los hogares poseen una vivienda secundaria en la ciudad. De estos hogares que poseen vivienda secundaria en Madrid, una gran mayoría (84,2 %) son también propietarios de la vivienda que es su residencia habitual; solo encontramos un 10 % de viviendas secundarias que son propiedad de hogares que a su vez están en régimen de alquiler [*Tablas estadísticas, J.1 x C.2, Horizontales*].

La posesión de viviendas secundarias por los hogares varía según los recursos económicos, como puede verse en la siguiente tabla:

**POSESIÓN DE OTRAS VIVIENDAS  
POR LOS MIEMBROS DEL HOGAR**

***Tabla 8.1***

	Total	<i>Ingresos mensuales del hogar</i>							
		< 500 €	500- 999 €	1000- 1499 €	1500- 1999 €	2000- 2499 €	2500- 2999 €	3000- 3999 €	4000 € o más
Ninguna (otra) vivienda en propiedad	<b>80,5</b>	83,2	89,8	82,7	82,4	76,8	73,8	69,9	57,2
Otra(s) vivienda(s) en propiedad	<b>19,5</b>	16,8	10,2	17,3	17,6	23,2	26,2	30,1	42,8
• Una	<b>17,0</b>	13,4	9,7	16,3	15,1	20,5	22,6	25,4	33,5
• Dos	<b>2,0</b>	2,2	0,3	0,8	2,1	1,8	3,2	3,4	8,0
• Tres o más	<b>0,5</b>	1,2	0,2	0,2	0,4	0,8	0,3	1,3	1,4
Alguna en Madrid	<b>5,7</b>	5,3	2,4	4,0	5,4	5,8	8,8	9,2	17,3
Alguna en otro municipio de la CAM	<b>2,5</b>	3,2	1,4	2,1	2,5	2,6	3,8	4,0	4,6
Alguna en el extranjero	<b>0,8</b>	0,6	0,0	1,0	0,3	1,2	1,4	1,2	3,2
Todas fuera de la CAM	<b>11,4</b>	8,7	6,4	11,3	9,8	15,0	13,5	17,2	21,3

Fuente: *Tablas estadísticas*, J.1 x D.21

(*Porcentajes verticales*)

**(b) Características y usos de las viviendas secundarias**

El titular de la vivienda secundaria es en el 88,3 % de los casos el mismo titular de la vivienda actual, sea solo, sea junto con su cónyuge (35,9 %). Hay además un 4,9 % de casos en que el titular de la vivienda secundaria es el cónyuge del titular de la vivienda actual, y un 3,2 % en que es su hijo. Solo en un 3,6 % de los casos el propietario de la vivienda secundaria es uno de los miembros del hogar que está asociado al núcleo (0,6 %), o que forma parte de un hogar pluripersonal sin núcleo (2,7 %), sin ser titular de la vivienda actual, o que es miembro de un núcleo huésped.

No se han recogido datos sobre las condiciones de tenencia de la vivienda secundaria (en régimen de propiedad, en todo caso) de las que se tienen fuera de Madrid. Entre las viviendas secundarias propiedad de hogares madrileños que se encuentran localizadas en Madrid la mayoría (76,7 %) fueron adquiridas por su titular actual, estando el 65 % de ellas ya pagadas íntegramente; hay un 11,7 % que tienen aún pagos pendientes. E otrol 23,3 % de las viviendas secundarias en Madrid son heredadas. [*Tablas estadísticas*, J.10]

En cuanto a la edad del titular, puede verse en la siguiente tabla que la mayor parte de los propietarios de viviendas secundarias son mayores de 55 años (73 %),

teniendo incluso más de 65 años casi la mitad (49,4 %). Solo un 11 % de las viviendas secundarias que se tienen en Madrid son propiedad de personas de menos de 45 años. Únicamente en los pocos casos en que la vivienda secundaria es propiedad de uno de los miembros del hogar actual distinto de su titular –que ya hemos visto que son una minoría- hay una proporción más elevada de menores de 45 años (26 %)

<b><u>EDAD DEL TITULAR DE LA VIVIENDA SECUNDARIA</u></b>		<b><u>Tabla 8.2</u></b>		
	<b>Total viviendas secundarias</b>	<b>Del titular de la vivienda actual</b>	<b>De otro miembro del hogar</b>	
<i>Base: Viviendas secundarias poseídas por los miembros del hogar</i>				
Menos de 35 años	<b>4,0</b>	2,8	14,0	
35-44 años	<b>8,3</b>	7,7	12,5	
45-54 años	<b>14,8</b>	14,1	20,2	
55-64 años	<b>23,6</b>	24,3	18,2	
65 años y más	<b>49,4</b>	51,1	35,1	
Fuente: <i>Tablas estadísticas, J.4 x J.3</i>		<i>(Porcentajes verticales)</i>		

Solo un 28 % de las viviendas secundarias poseídas por hogares madrileños se encuentran en la misma ciudad (en números absolutos, unas 80.000); la mayoría están en otras regiones (56 %) y un 12 % en otros municipios de la Comunidad de Madrid. Hay también una pequeña proporción (4,4 %) que se encuentran en otros países.

**LOCALIZACIÓN DE LA VIVIENDA SECUNDARIA****Tabla 8.3**

	Total viviendas secundarias	Del titular de la vivienda actual	De otro miembro del hogar
<i>Base: Viviendas secundarias poseídas por los miembros del hogar</i>			
En Madrid	28,0	27,1	34,6
• Zona Centro	10,0	9,9	10,9
• Periferia Norte-Oeste	4,0	3,8	5,3
• Periferia Sur-Este	10,4	10,0	13,4
• Distrito no identificado	3,6	3,4	5,0
En otro municipio de la Comunidad de Madrid	11,8	11,7	12,3
En otra región española	55,9	56,9	48,3
En otro país	4,4	4,3	4,8

Fuente: *Tablas estadísticas, J.9 x J.3**(Porcentajes verticales)*

En el caso de los nacidos en el extranjero residentes en Madrid que tienen alguna vivienda secundaria, casi la mitad (49 %) la tienen fuera de España.

En cuanto a los usos que se hacen de las viviendas secundarias, el 58 % de ellas están dedicadas a segunda residencia y casi un 10 % se tienen cedidas a otras personas, familiares en la mayor parte de los casos. Cerca de la cuarta parte (23,3 %) de las viviendas secundarias están alquiladas, y un 8,8 % permanecen vacías, sin ningún uso actual.

Como puede verse en la tabla siguiente, en las viviendas secundarias propiedad de miembros del hogar actual distintos del titular son una proporción algo menor las que se dedican a segunda residencia, y algunas más las que están cedidas, alquiladas y vacías.



**USO DE LA VIVIENDA SECUNDARIA****Tabla 8.4**

	Total viviendas secundarias	Del titular de la vivienda actual	De otro miembro del hogar
<i>Base: Viviendas secundarias poseídas por los miembros del hogar</i>			
Segunda residencia	58,0	59,4	47,3
Cedida a otros familiares	9,0	8,8	11,0
Cedida a otras personas	0,8	0,6	2,3
Alquilada	23,3	23,0	26,3
Vacía	8,8	8,3	13,1

Fuente: *Tablas estadísticas, J.8 x J.3**(Porcentajes verticales)*

Hay que advertir que el subconjunto de viviendas secundarias que se encuentran en Madrid se distribuyen de un modo muy distinto según su uso. Entre ellas hay muy pocas (solo un 7 %) que se usen como segunda residencia; un 60 % están alquiladas y 19 % se hallan cedidas a otras personas. De estas viviendas secundarias en Madrid, un 13 % están vacías (en cifras absolutas, aproximadamente unas diez mil).

Por último, en cuanto a la situación respecto al mercado de las viviendas secundarias que se encuentran en Madrid, aparte del 60 % que, como hemos dicho, están alquiladas actualmente, hay unas pocas más (3 % del total) que se ofrecen en alquiler; las restantes (36 %), ni están alquiladas ni sus propietarios quieren alquilarlas.

Respecto a la perspectiva de venderlas, solamente un 2,4 % de los propietarios han declarado que tienen su vivienda secundaria en venta. De los demás, hay otro 8,5 % que, aunque no la tienen actualmente en venta, piensan venderla en el futuro. En suma, potencialmente en venta –según las intenciones declaradas actualmente por sus propietarios- hay un 11 % de las viviendas secundarias que poseen en Madrid los hogares residentes, que en números absolutos son cerca de nueve mil.

La distribución de las viviendas para alquiler y venta entre propietarios que son titulares de la vivienda actual y los que no lo son puede verse en la siguiente tabla:

**OFERTA DE LA VIVIENDA SECUNDARIA****Tabla 8.5**

	<b>Total viviendas secundarias</b>	<b>Del titular de la vivienda actual</b>	<b>De otro miembro del hogar</b>
<i>Base: Viviendas secundarias poseídas por los miembros del hogar en Madrid</i>			
Tienen la vivienda alquilada	<b>60,4</b>	61,6	53,3
No la tienen alquilada, pero la ofrecen en alquiler	<b>3,2</b>	2,1	9,5
No la tienen alquilada ni la ofrecen en alquiler	<b>36,4</b>	36,3	37,2
Tienen la vivienda en venta	<b>2,4</b>	1,8	5,5
No la tienen en venta	<b>97,6</b>	98,2	94,5
...pero piensan venderla	<b>8,5</b>	9,6	2,1
...y no piensan venderla	<b>89,2</b>	88,6	92,4

Fuente: *Tablas estadísticas*, J.11 x J.3*(Porcentajes verticales)*

## **CONCLUSIONES**

*Una parte de los resultados de este estudio son descriptivos de las características y usos de las viviendas, la estructura y composición de los hogares y las características de los residentes. En estas Conclusiones se fija la atención únicamente en aquellos aspectos de estos resultados que pueden considerarse problemáticos o requerir intervenciones públicas.*

### **Edificios**

- (1) El 87,5 % de las viviendas madrileñas ocupadas se encuentran en edificios en estado de conservación ‘bueno’, sin indicios externos de deterioro, y el restante 12,5 % presentan deficiencias más o menos importantes: su estado se califica ‘deficiente’ en un 10,5 %, ‘malo’, en el 1,8 %, y ‘ruinoso’ en el 0,2 %. En conjunto, las viviendas que se encuentran en edificios en estado ‘malo’ o ‘ruinoso’ son 25.000.
- (2). Las viviendas cuyos edificios tienen instalaciones centrales de calefacción, agua caliente y/o aire acondicionado son una minoría, inferior al 30 %. Hay instalación de calefacción central en los edificios del 28,7 % de las viviendas madrileñas, y agua caliente central, en los del 19,7 % de las viviendas. El aire acondicionado central, como instalación del edificio, se encuentra solo en menos del 3 % de las viviendas.
- (3) Las instalaciones básicas de comunicaciones están prácticamente generalizadas, con conexión telefónica convencional en el edificio del 96,3 % de los hogares; conexión de fibra óptica en el 54,9 % , y antena colectiva de televisión, en el 87,4 %. El wifi de uso colectivo, en cambio, se encuentra solo en un 2,2 % de los edificios.
- (4). El 73,5 % de las viviendas en edificios no unifamiliares tienen al menos un ascensor en el edificio, y un 9,0 % tienen, además, uno o varios montacargas. Pero un 41 % de las viviendas en edificios de cinco plantas y un 18 % de las que se encuentran en edificios de seis plantas carecen de ascensor
- (5) Menos de la mitad de las viviendas (46,1 %) se encuentran en edificios con sus accesos adaptados al paso de personas con discapacidades físicas

La adaptación a personas discapacitadas de los edificios está muy relacionada con el año de construcción del edificio y con su tamaño. Según la antigüedad, la proporción de viviendas en edificios adaptados va desde 27,2 %, en los construidos antes de 1940, a 77,2 %, en los posteriores al 2000. Y según el número de plantas, entre 19,1 %, en los edificios más bajos (con una o dos plantas) y 73,9 % en los que tienen más de diez plantas.

- (6) El 36,4 % de las viviendas madrileñas cuentan con aparcamiento privado en su edificio o urbanización; en un 30,9 % de los casos se trata de un aparcamiento subterráneo, y en un 7,2 % existe (solamente o además) un aparcamiento en superficie.
- (7) Según las declaraciones de los residentes actuales, en el 60,2 % de las viviendas (o en sus edificios) se han realizado obras de transformación, rehabilitación o mejora durante el tiempo en que han residido en ellas. Dentro del periodo de los últimos diez años, se han realizado obras en un 55,3 %, y en la actualidad están en curso obras en la vivienda o en el edificio en un 14,5 %. Además, hay un 1,8 % de hogares en cuyas viviendas o edificios se va a realizar, en un futuro inmediato, alguna obra de transformación, rehabilitación o mejora aún no iniciada.

De las obras realizadas en las viviendas, las que con mayor frecuencia se han realizado –en más del 15 % de las viviendas madrileñas actualmente ocupadas- son el cambio en las instalaciones de los aseos (36,3 %), las renovaciones de las conducciones de agua (28,1 %) y de la instalación eléctrica (26,8 %), la mejora del aislamiento térmico (22,0 %) y del aislamiento acústico (16,7 %) y el cierre de terrazas (16,9 %).

Y de las obras de mejora realizadas en los edificios, la que con más frecuencia se ha hecho es el arreglo y/o pintura de la fachada (29,5 %), seguida del arreglo del tejado (27,3 %). Han sido también muy frecuentes el arreglo de las escaleras (22,2 %) y la instalación o renovación de ascensores (18 %).

## **Viviendas**

- (8) El tamaño medio de la vivienda madrileña ocupada es de 82,9 m<sup>2</sup>, estando la mediana de la distribución algo por debajo, en 75 m<sup>2</sup>. Hay unas proporciones reducidas de viviendas muy pequeñas –con menos de 30 m<sup>2</sup>: un 0,7 % del total- y muy grandes –con más de 300 m<sup>2</sup>, un 0,6 %- . Hay que notar, sin embargo, que aunque la proporción sea reducida, el número de viviendas en Madrid que no llegan a los 30 m<sup>2</sup> de superficie útil está en torno a nueve mil, según los datos de esta encuesta. Hay además

otro 5,1 % de viviendas –que en números absolutos representan unas 64.000 viviendas- cuya superficie está entre los 30 y los 44 m<sup>2</sup>.

- (9) La media de superficie útil por residente en los hogares madrileños es de 44,8 m<sup>2</sup>, estando la mediana de esta distribución bastante por debajo, en 35,3 m<sup>2</sup>. Hay un 13,8 % de viviendas que tienen menos de 20 m<sup>2</sup>, y un 12,1 %, con más de 80 m<sup>2</sup> por residente
- (10) La vivienda media, en Madrid, consta de 6,5 piezas, incluyendo las de todos los tipos, salvo las que se encuentren fuera de la vivienda. Y la mediana de su distribución está en seis. Hay pocas viviendas con menos de cuatro piezas (2,9 %) y pocas también con más de diez (3,1 %). El 80,6 % de las viviendas madrileñas tienen entre cinco y ocho piezas.

### **Instalaciones de las viviendas**

- (11) El 93,4 % de las viviendas tienen una cocina en pieza independiente (considerándose como tal, también, las cocinas abiertas a otra pieza por una ventana interior). En el 6,6 % restante, la cocina se halla integrada en otra pieza, generalmente el salón-comedor.

En las viviendas madrileñas predominan claramente las cocinas eléctricas, que se encuentran en el 65,9 % de los hogares, mientras tienen cocina de gas un 33,8 %. Un número muy pequeño de hogares, un 0,2 % del total, continúan teniendo cocinas de leña o carbón (*económicas*).

En cuanto a la ventilación de la estancia en la que se encuentra la cocina, el 95,2 % de las viviendas tienen ventanas al exterior (incluidos como tal los patios interiores), y también una gran mayoría de ellas (92,9 %) tienen instalado algún sistema de extracción de humos. Del 4,4 % de viviendas con cocinas que carecen de ventanas al exterior, casi todas ellas están dotadas de un extractor de humos. Solo se ha encontrado un 0,4 % de viviendas cuyas cocinas no tienen ni ventanas ni sistema de extracción de humos.

- (12) Solo se han encontrado tres viviendas, en las 6.319 de que consta la muestra estudiada, en las que no había cuarto de baño o aseo, un porcentaje muy reducido (0,05 %) pero no nulo. Aunque un porcentaje tan pequeño es muy poco significativo, supone, sin embargo que hay en Madrid algunos centenares de viviendas sin este servicio esencial, que pueden ser infraviviendas, o quizás pequeños pisos que han sido divididos o que están en edificios muy antiguos con aseos compartidos fuera de las viviendas.

Un 59,2 % de las viviendas madrileñas tienen un solo cuarto de baño o aseo, y un 40,8 %, más de uno. En cuanto a sus instalaciones, en

prácticamente todas las viviendas (salvo el muy reducido número que carecían de aseo) hay al menos un lavabo y una ducha o una bañera (en un 75,5 %, al menos una ducha, y en un 51,8 %, al menos una bañera); en un 99,5 % hay al menos un váter con agua corriente, y en el 67,5 % hay al menos un bidé.

Carecen de ventanas al exterior los cuartos de baño (el único o todos los que hay en el hogar) del 36,8 % de las viviendas madrileñas. En particular, del 59 % de viviendas que hay en Madrid con un solo cuarto de baño, un 21 % no tienen ventanas; y del 41 % que tienen dos o más cuartos de baño, hay también un 16 % de viviendas que carecen de ventanas en todos ellos.

Entre ese 36,8 % de viviendas que carecen de cuartos de baño exteriores, la mayoría tienen instalados sistemas de circulación de aire para ventilarlos, pero hay un 6,2 % que no tienen ningún sistema de ventilación.

- (13) Casi la mitad (47,3 %) de las viviendas madrileñas tienen tres dormitorios, y un tercio de ellas (32,3 %), dos; en suma, con dos o tres dormitorios encontramos casi el 80 % de las viviendas. La proporción de viviendas con solo un dormitorio es del 9,6 %, y un 10,2 % tienen cuatro o más. Hay también un pequeño porcentaje de viviendas (0,6 %) que no tienen ninguna pieza principalmente dedicada a dormitorio, desempeñando esta función una pieza dedicada principalmente a otro uso.
- (14) El 83,2 % de las viviendas madrileñas carecen de piezas con usos de almacenaje –salvo los espacios de menos de 4 m<sup>2</sup>, como armarios y guardarropas o despensas pequeñas, que no se consideran como piezas independientes-. Entre las restantes, un 13,9 % tienen una sola pieza de este tipo y un 2,8 %, dos o más.
- (15) Solo el 27,2 % de los hogares madrileños tienen una plaza de aparcamiento en el edificio o la urbanización en que residen, la mayoría de ellos en el propio edificio (22,6 %) y el resto, en la urbanización (4,7 %).

En la mayor parte de los casos (20,8 %) la plaza de aparcamiento se ha adquirido (comprado o alquilado) junto con la vivienda, yendo vinculada a ella. Pero en una cuarta parte de los casos (6,5 %) se trata de una plaza independiente, comprada o alquilada aparte

## **Servicios de las viviendas**

- (16) Casi todas viviendas madrileñas tienen agua corriente, pero no todas: en la encuesta ha aparecido un 0,1 % de viviendas que carecen de este servicio

básico; aunque son solo cinco de las 6.319 viviendas de la muestra, ello indica que hay unos centenares de hogares madrileño con esta carencia.

Lo mismo sucede, en mayor grado, con el servicio de agua caliente: lo tienen casi todas las viviendas, pero hay un 1,7 % de carecen de él. Y en este caso, la cifra de hogares con esa carencia puede estimarse ya en unos veinte mil.

En las instalaciones de agua caliente predominan las individuales (80,4 %) sobre las centrales (18,0 %).

- (17) Tiene instalación de gas ciudad el 73,1 % de los hogares madrileños. Como el 87,2 % de las viviendas se encuentran en edificios que tienen instalada la acometida de gas ciudad, hay un 14,1 % de hogares que no han hecho uso de este servicio, pese a disponer de él en el edificio.
- (18) El 93,7 % de los hogares madrileños tienen una instalación fija de calefacción en sus viviendas, siendo esta instalación, en un 26,0 % de casos, central, y en el restante 68,0 %, individual. Hay, por tanto, en Madrid, un 6,3 % de viviendas sin instalación fija de calefacción, que representan, en números absolutos, cerca de 80.000 hogares.

Entre los hogares que carecen de instalación fija de calefacción en sus viviendas, un 0,7 % -que representan alrededor de 8.000 hogares- dicen no disponer de ningún medio calefactor. La mayoría de los demás utilizan diversos aparatos eléctricos de calefacción: un 3,0 % del total, calientan la casa con radiadores eléctricos, otro 1,0 %, con estufas eléctricas y un 0,2 %, con calefactores eléctricos de aire. Casi todos los demás (1,5 %) utilizan estufas de gas butano. Unos pocos hogares siguen aún calentándose con braseros: representan solo un 0,1 %, pero aparecieron en la muestra ocho hogares que se encontraban en esa situación, localizados en siete distritos distintos, lo que indica que deben estar usando ese sistema primitivo de calefacción entre uno y dos millares de viviendas diseminadas por todo Madrid.

- (19) En el conjunto de los hogares madrileños, un 68,2 % utilizan gas para su instalación de calefacción, de ellos un 1,6 % combinándolo con electricidad. A diferencia de lo que hemos visto que sucede con la energía utilizada en las cocinas, esta cifra instalaciones de calefacción que usan el gas está solo un poco por debajo del porcentaje de viviendas que tienen servicio de gas ciudad (73,1 %).

La electricidad se utiliza en las instalaciones de calefacción en un 17,8 % de las viviendas, en un 16,2 % de ellas sola y en el resto combinada con gas.

Los combustibles líquidos se encuentran en el 7,5 % de las instalaciones de calefacción, y los sólidos en un 0,7 %.

Se han encontrado instalaciones de calefacción que funcionan con energía solar solo en un 0,2 % de los casos, que en números absolutos viene a suponer entre uno y dos millares de viviendas en Madrid. En más de la mitad de los casos la energía solar se complementaba con electricidad.

- (20) La mitad de los hogares madrileños (50,3 %) tienen aire acondicionado en la vivienda; su instalación es, en casi todos los casos, individual, ya que, como hemos visto anteriormente, solo un 2,8 % de las viviendas se encuentran en edificios con aire acondicionado central.
- (21) El 89,4 % de las viviendas madrileñas tienen instalada una línea de teléfono fijo; un 46,7 % tienen en esta línea conexión ADSL a Internet, y un 62,1 % disponen de conexión a la red de fibra óptica. Sea a través del ADSL o de la red de fibra óptica, el 76,7 % de las viviendas disponen de una conexión de comunicaciones de banda ancha.
- (22) Según la declaración de los entrevistados, en un 9,6 % de los hogares madrileños hay algún residente con problemas de movilidad, por sufrir una discapacidad física o por su edad avanzada. De estas viviendas en las que reside alguna persona con problemas de movilidad, 7,3 % están ya adaptadas o no requieren una adaptación especial (porque la estructura y características de la vivienda no presenta barreras u obstáculos). El 2,3 % restante de viviendas con residentes discapacitados [cerca de treinta mil] requiere obras o instalaciones especiales de las que carecen para adaptarse a sus necesidades especiales.

### **Satisfacción con la vivienda y el barrio**

- (23) El balance de satisfacción con el barrio es, en el conjunto de Madrid, claramente positivo: el 87,8 % de los hogares se declaran satisfechos. Pero la mayoría de ellos (56,3 %) encuentran en su barrio aspectos negativos que pesan de modo importante en su juicio, de modo que se declaran '*más bien satisfechos*' y no '*muy satisfechos*'. La proporción de hogares que están claramente insatisfechos con el barrio en el que viven son el 7,7 % del total, entre ellos un 2,0 % que se sienten '*muy insatisfechos*'.
- (24) De los aspectos negativos del barrio que se citan espontáneamente, el mencionado con mayor frecuencia (28,5 %) es la suciedad de las calles y espacios públicos, seguido de los excrementos de perros (20,5 %), que es una variedad más específica de la misma respuesta. En tercer lugar, se menciona la dificultad de aparcamiento y el aparcamiento en doble fila (16,6 %). Y a continuación, en proporciones parecidas, en torno al 10 %, las deficiencias en el servicio de recogida de basuras, la inseguridad (delincuencia, drogas, etc.) y la falta de zonas verdes.



- (25) Preguntados explícitamente por una serie de problemas de los barrios, los que en mayor proporción encuentran los hogares madrileños en su medio son los excrementos de perros (59 %), la falta de plazas de aparcamiento (57 %), la suciedad de las calles y espacios públicos (55 %), la contaminación atmosférica (33 %), el vandalismo y gamberrismo (27 %), la mala circulación interior y los atascos de tráfico (27 %), la inseguridad y la delincuencia (20 %) y la insalubridad, por basuras o aguas residuales (19 %).
- (26) Según las declaraciones de los entrevistados en esta encuesta, el grado de satisfacción con su vivienda de los hogares madrileños es bastante alto, a pesar del reconocimiento en ella de aspectos negativos. En conjunto, un 92,1 % de los entrevistados dice estar *‘muy satisfechos’* (40,7 %) o *‘más bien satisfechos’* (51,4 %). No llegan al 5 % los que se declaran insatisfechos: *‘más bien insatisfechos’* (3,4 %) o *‘muy insatisfechos’* (1,3 %).
- (27) El aspecto negativo de la vivienda más frecuentemente citado, de modo espontáneo, es su tamaño demasiado pequeño (*‘es pequeña’*, *‘la necesitan más amplia’*, *‘necesitarían más habitaciones’*, etc.); lo menciona el 15,1 % de los hogares entrevistados. En segundo lugar se cita la vejez de la casa (*‘es vieja’*, *‘las instalaciones son viejas’*, etc.), en un 9,0 % de los casos. Y en una proporción muy parecida (8,7 %), se menciona como aspecto negativo de la vivienda su mal aislamiento de los ruidos del vecindario o de la calle. En torno al 6 % de los hogares se quejan de la carestía de la vivienda, ya sea de su alquiler, ya de sus gastos de comunidad, y también de no estar adaptada para la movilidad de los discapacitados.
- (28) Preguntados luego explícitamente por una serie de problemas de las viviendas, los que en mayor proporción encuentran los hogares madrileños en la suya son los relativos al aislamiento: el mal aislamiento de ruidos del vecindario o del exterior (22 %) y el mal aislamiento térmico (17 %). Luego se reconocen también en el 9 % de los hogares la existencia de humedades y goteras, los malos olores y la falta de luz natural.

## **Los hogares**

- (29) Por término medio, el hogar madrileño tiene actualmente 2,4 miembros, estando la mediana de la distribución de tamaños en 2.

Además del 30,8 % de hogares con un solo miembro, hay otro 30,2 % que tienen solo dos miembros y un 18,1 % con tres. En suma, más del 60 % de los hogares madrileños están compuestos por solo uno o dos miembros, y casi cuatro de cada cinco tienen tres miembros como máximo. Y solo uno de cada cincuenta hogares tiene más de cinco miembros.

- (30) Solo menos de una quinta parte (19,6 %) de los hogares tienen entre sus miembros algún menor de 16 años, en cambio más de las dos quintas partes (42,3 %) tienen algún mayor de 65 años. Por otra parte, solo hay un 13,7 % de hogares que están formados únicamente por personas menores de 40 años. Esta distribución desequilibrada hacia las edades mayores y el hecho de que gran número de hogares unipersonales sean de personas de edad avanzada da como resultado una media de edad en el conjunto de hogares muy elevada, de 51,5 años. [Hay que advertir que esta media es la de las medias de edad de los hogares y no la media de edad de los individuos, que en Madrid –según los datos recogidos en esta encuesta- es actualmente de 45,2 años.]

Más de la mitad de los hogares que tienen menores entre sus miembros tienen solo uno, y únicamente un escaso 2 % tienen más de dos menores. Por otra parte, es bastante mayor la proporción de hogares madrileños que tienen dos o más mayores de 65 años (15 %) que la de los que tienen dos o más menores (9 %).

- (31) El 31,8 % de los hogares madrileños no tienen ningún activo entre sus miembros, y en un 37,6 % no había ninguna persona ocupada cuando se realizó esta encuesta. Por otra parte, se encontraba parado alguno de los miembros del hogar, habiendo trabajado antes, en un 14,3 % de las viviendas, y en un 2,2 % alguien estaba buscando su primer empleo.

Alguna persona económicamente inactiva hay en un 60,3 % de los hogares madrileños: en un 36,8 % hay algún jubilado; en 1,2 %, alguna persona incapacitada para trabajar, y en un 8,4 %, algún otro tipo de pensionista (con pensiones de viudedad u otras distintas de la jubilación o prejubilación).

- (32) Un 77,3 % de hogares madrileños están formados solamente por personas nacidas en España; hay un 8,1 % en los que todos sus miembros han nacido fuera de España y un 14,6 % compuesto por personas nacidas en España y otra(s) nacidas en el extranjero.

- (33) En el 64,3 % de las viviendas madrileñas hay al menos un núcleo familiar. Un solo núcleo –con o sin otras personas asociadas- hay en el 61,9 %, y dos núcleos, en el 2,2 %. Se encontraron también en la encuesta un 0,2 % de hogares (unos dos millares en términos absolutos) integrados por tres núcleos familiares distintos, que en todos los casos estaban emparentados entre sí.

En conjunto, residen unos 838.000 núcleos familiares en las viviendas madrileñas, de los cuales 806.000 son núcleos principales y los 32.000 restantes, núcleos secundarios, que comparten vivienda con un núcleo principal (o, excepcionalmente, con un titular sin núcleo). Analizamos aquí, primero, las características del conjunto de núcleos, principales o secundarios, según su tamaño y según el tipo de composición.

## **Recursos económicos de los hogares**

- (34) La media de ingresos mensuales netos de los hogares madrileños (excluyendo de estos ingresos los de los núcleos secundarios y las personas no emparentadas con el núcleo familiar) es de 1.788,5 €. La mediana de la distribución se sitúa por debajo, en los 1.500 €.

En la encuesta se ha encontrado un 0,5 % de hogares que carecían de ingresos en el momento de la entrevista, y un 8,3 % cuyos ingresos netos eran inferiores a los 500 € al mes. Por debajo de los 1.000 € mensuales se encuentran –incluyendo los anteriores– una cuarta parte de los hogares (25,0 %). Algo más de la mitad de los hogares (52,7 %) tienen ingresos entre 1.000 y 2.500 €. Por encima de esa cifra se encuentra a una quinta parte (21,0 %). Del restante 0,8 % se carece de datos en la encuesta

## **Los gastos de vivienda**

- (35) El 99,1 % de los hogares tienen gastos de electricidad. El 0,9 % restante corresponde, en todos los casos, a hogares que tienen su vivienda en régimen de cesión gratuita o en condiciones especiales, que, aunque tienen electricidad en la vivienda, no tienen gasto por su consumo, porque ese gasto es asumido por quien les cede o alquila en esas condiciones la vivienda.

El gasto mensual medio en electricidad, según las estimaciones de este estudio, es, en el conjunto de las viviendas madrileñas, de 68,8 € mensuales, estando la mediana de su distribución en 58,3 €.

Un 20 % de los hogares tienen menos de 40 € de gastos mensuales medios en electricidad, y un 13,8 %, 100 € o más.

La principal diferencia en el gasto eléctrico de los hogares radica en las instalaciones de calefacción. En las viviendas con una instalación de calefacción individual que funciona con electricidad la media de gasto mensual es de 90 €, mientras en el resto es de 64 €.

- (36) Un 73,4 % de los hogares madrileños tienen gastos de gas; los restantes no utilizan gas en la vivienda (salvo un número muy reducido de hogares que, aunque utilizan gas, no paga por ese gasto, que asume quien les cede la vivienda en condiciones especiales).

El gasto medio en gas, en los hogares madrileños que utilizan esta fuente de energía, es de 73,3 €, estando la mediana en 62,4 €.

Como en el caso del gasto en electricidad, la principal diferencia en el gasto de gas está entre los hogares que usan esta fuente de energía para una instalación individual de calefacción y los demás. Entre los primeros, el gasto medio que resulta mensualmente es de 83,5 €, mientras en el resto un 57,4 % no tienen ningún gasto en gas y, entre los demás, ese gasto se reduce a 50,2 €.

- (37) En conjunto, un 71,2 % de los hogares madrileños tienen algún gasto de comunidad. Un 96,2 % de los que son propietarios de la vivienda pagan gastos de este tipo, y entre ellos un 20,8 % tienen actualmente algún gasto extraordinario. Pero también hay un 9,6 % de hogares que están alquilados en condiciones normales y tienen algún gasto ordinario de comunidad. Entre los que ocupan una vivienda cedida gratuitamente o alquilada en condiciones especiales, hay un 35,1 % que tienen que hacerse cargo de algún gasto de comunidad.

La media de gastos (ordinarios o extraordinarios) de comunidad es de 130 € mensuales, pero la mediana es mucho más baja, de solo 50 €, por lo mucho que se aleja la distribución de la normal.

- (38) A partir de los datos estimados del gasto en electricidad y gas, y de los datos recogidos sobre los gastos de comunidad se calcula el gasto ordinario agregado de uso y mantenimiento de las viviendas. Para obtener el gasto total de la vivienda hay que añadir el alquiler mensual –en caso de viviendas en régimen de arrendamiento- o la cuota mensual del crédito hipotecario –en caso de viviendas en propiedad con hipotecas- (además de los impuestos que graven la vivienda y estén a cargo de quienes residen en ella, que no se estudian aquí).

En cuanto a los gastos que hemos llamado ‘de uso y mantenimiento’ –es decir, todos los gastos ordinarios fijos, salvo el alquiler, las cuotas hipotecarias y los impuestos- su media para los hogares madrileños es actualmente de 210,5 €, estando la mediana de la distribución en 160 €. Casi un 5 % tienen un gasto mensual inferior a 50 € o no tienen gasto ninguno. Un 39 % de hogares tienen un gasto entre 100 y menos de 200 euros, y menos de un 8 % gastan más de 400 €.

- (39) Si se incluyen los alquileres y cuotas hipotecarias se tiene el gasto total de las viviendas (excluidos impuestos). La media de este gasto en Madrid es actualmente de 480 €, estando la mediana muy por debajo, en 294 €.

Si se agregase en el caso de las viviendas en propiedad lo que pagan sus hogares por el IBI, que puede estimarse ligeramente por encima de los 1.000 € anuales, el gasto medio mensual de estos hogares, incluido ese concepto, aumentaría en unos 83 €, y la media general de los hogares madrileños, en unos 58 €, es decir, 538 € en total.

La media de gasto de las viviendas en propiedad (sin incluir IBI) es en Madrid de 369 € (mediana: 257 €), la de las viviendas alquiladas, 800,5 € (mediana: 757 €), y la de las viviendas cedidas gratuitamente o alquiladas en condiciones especiales, 284 € (mediana: 236 €).

### **Situaciones de pobreza energética**

- (40) En el conjunto de los hogares madrileños un 16,7 % ha declarado en la encuesta que ha tenido alguna dificultad para pagar los recibos de energía y/o algún problema para mantener la calefacción en el hogar.
- (41) Las dificultades con el pago de los recibos de electricidad se han encontrado en un 9,2 % de los hogares madrileños, y entre ellos un 1,1 % (unos 13.000, en números absolutos) han llegado a quedarse sin suministro eléctrico en algún momento.

Algo más del 70 % de los hogares que se quedaron sin electricidad en algún momento, permanecieron en esa situación solo unos días, menos de una semana, pero un 15 % estuvo sin electricidad una o dos semanas, y otro 12 %, durante más tiempo.

- (42) El 6,0 % de los hogares tuvieron alguna dificultad para pagar los recibos de gas, aunque una gran mayoría de ellos (5,7 %) no llegaron a quedarse sin suministro. Solo en un 0,3 % de los casos (algo más de 3.000 hogares) se quedaron sin suministro, casi todos ellos solo unos días, menos de una semana.
- (43) Las dificultades para mantener la calefacción en la vivienda se han encontrado en un 13,0 % de los hogares (en términos absolutos, más de 160.000), de los cuales un 1,4 % (unos 17.000) han llegado a quedarse sin calefacción en algún momento.

Las dificultades para mantener la calefacción, en los casos en los que no se han quedado por completo sin ella, han consistido, sobre todo, en que *‘solo podían encender la calefacción unas horas’* (6,2 %), o *‘solo podían calentar algunas habitaciones’* (3,6 %) o *‘solo podían mantener la calefacción a un nivel insuficiente de temperatura’* (3,2 %).

Estas dificultades y problemas con la calefacción se mantuvieron en la mayoría de los casos todo el invierno (11,1 %); en el 1,2 % de los hogares tuvieron estos problemas durante menos de un mes, y en el 0,7 %, un mes o más, pero no todo el invierno.

- (44) En cuanto a la relación entre el gasto en energía en la vivienda y los ingresos del hogar, según los datos de esta encuesta, un 14,3 % de los hogares madrileños tienen gastos mensuales medios en electricidad y gas

que superan el 15 % de sus ingresos mensuales medios. [Si se toma el criterio del 10 % como umbral por encima del cual el hogar es vulnerable de pobreza energética, la proporción de hogares madrileños en esa situación se eleva al 28,5 %]. En una situación más difícil se encuentra un 5,4 % de los hogares, para los cuales los gastos en energía superan la cuarta parte de sus ingresos.

En Madrid, por término medio el gasto de energía supone un 9,3 % de los ingresos de los hogares.

## **Las condiciones de tenencia de la vivienda**

- (45) En el conjunto de las viviendas ocupadas como residencia principal, en Madrid encontramos un 69,0 % de viviendas en propiedad –en términos absolutos, aproximadamente 865.000 viviendas-; un 23,8 %, en régimen de alquiler con arrendamientos en condiciones normales –cerca de 300.000 viviendas-, y el 7,2 % restante –unas 90.000- son viviendas que se ocupan en régimen de cesión gratuita o arrendamiento en condiciones especiales

### **\* Las viviendas en propiedad**

- (46) De las viviendas que se tienen en propiedad, un 12,0 % son heredadas y sin gastos pendientes, un 65,9 % las adquirieron los residentes y las han terminado de pagar ya y el 22,1 % restante son viviendas que aún no se han terminado de pagar.

Solo una tercera parte de quienes tienen pagos pendientes por la compra de su casa terminará de pagarlos en menos de diez años; otro tercio tiene por delante veinte años o más para concluir con ellos, o no sabe cuándo terminará de pagar.

- (47) Algo más de la mitad (51,1 %) de las viviendas compradas por los ocupantes actuales se compraron nuevas, y el resto (48,9 % usadas). Y estaban calificadas como '*viviendas de protección oficial*', en alguna modalidad, una quinta parte de ellas (20,7 %). La mayor parte de las viviendas protegidas se compraron nuevas –era de protección oficial casi un tercio de la vivienda nueva comprada-; pero también había una vivienda protegida de cada diez que se adquirieron usadas.
- (48) El vendedor de las viviendas adquiridas por sus ocupantes actuales era, en Madrid, en casi la mitad de los casos (48,5 %) un propietario particular sin relación de parentesco con el comprador; solo una cuarta parte (24,7 %) de las viviendas se compraron a una empresa inmobiliaria (una promotora de viviendas, una constructora, etc.) y menos de una décima parte (8,6 %) a una cooperativa de viviendas. La proporción que representan las entidades

públicas entre los vendedores de vivienda es, en este caso, solo de un 12,1 %, repartido entre las entidades municipales (EMV), con un 4,6 %, las regionales (IVIMA), 3,4 %, y las estatales, 4,1 %. Entre el resto viviendas vendidas, un 1,6 % eran de un banco o caja de ahorros; un 2,0 %, de empresas no inmobiliarias ni financieras, un 0,6 %, de una fundación o entidad benéfica y un 0,3 %, de familiares del comprador.

- (49) Para adquirir la vivienda, en el 57,3 % de los casos el hogar aplicó a la compra –en mayor o menor proporción– ahorros propios. Y en un porcentaje de casos solo ligeramente inferior (56,0 %), créditos hipotecarios. El tercer tipo de recurso por su frecuencia es la venta de otra vivienda de la que los compradores eran propietarios, recurso utilizado por un 15,6 % de los compradores. Un 11,0 % contaron para su compra con la ayuda económica de familiares. Otro 4,0 % aplicaron a ello préstamos no hipotecarios concedidos por entidades financieras. Un 3,5 % fueron utilizando para pagar la vivienda sus ingresos ordinarios, generalmente en pagos aplazados mediante letras a favor del vendedor.

\* Las viviendas alquiladas

- (50) La mayoría de las viviendas en régimen de alquiler normal en Madrid han sido alquiladas amuebladas (61,3 %); el resto se arrendaron vacías.
- (51) Las viviendas en alquiler son propiedad de particulares en una mayoría muy amplia de los casos (88,8 %). Las empresas inmobiliarias solo son propietarias de un 7,5 % de las viviendas alquiladas, siendo los demás tipos de propietarios privados muy escasos: bancos o cajas de ahorros (0,4 %), empresas de otros tipos (1,2 %), fundaciones o entidades benéficas (0,4 %) u otras entidades privadas (0,4 %). En cuanto a las viviendas alquiladas cuyo arrendador es una entidad pública, también son muy escasas: en esta encuesta se ha encontrado solo un 0,9 %, repartido por igual entre las entidades municipales, las regionales y las estatales.
- (52) La renta mensual media de las viviendas alquiladas (en condiciones normales) como residencia principal en Madrid es actualmente, según los datos de la encuesta, de 710 €. La mediana de la distribución de los alquileres está en 650 €.

Una proporción reducida (3,1 %) de hogares pagan una renta inferior a los 400 € y, en el otro extremo de la distribución, un 2,4 % pagan un alquiler de 1.400 € o más. Y cerca del 40 % de los hogares están pagando de alquiler entre 600 y 699 € (19,1 %) o entre 700 y 799 € (19,6 %).

- (53) En el conjunto de hogares con su vivienda en alquiler que han declarado sus ingresos, puede calcularse el porcentaje que la renta de la casa representa sobre lo que ingresan mensualmente. La media, en Madrid, es

de casi la mitad de los ingresos: 49,1 %. Solo en menos de una cuarta parte (23,0 %) de los hogares el alquiler representa menos del 30 % de lo que ingresan, y hay en cambio un 16,6 % para los cuales la renta de la vivienda se lleva el 60 % o más de sus ingresos.

\* Las viviendas en condiciones especiales

- (54). Un 7,2 % de los hogares madrileños –unos 90.000 en números absolutos– ocupan viviendas en condiciones especiales, distintas de la propiedad o el arrendamiento a precios normales. Entre ellos, un 44,3 % (un 3,2 % del total de hogares) residen en la vivienda sin pagar ningún alquiler, la mayoría de ellos (un 34,2 %) porque la propiedad les cede el uso de la vivienda gratuitamente, atendiendo a su situación o circunstancias personales, o en razón de su parentesco, y el resto (10,1 %) porque la vivienda gratuita va asociada a los servicios que los residentes prestan a la propiedad. En este último grupo la mayoría de los casos son hogares que prestan servicios de portería (9,0 %) o de vigilancia (1,2 %) para la comunidad de vecinos del edificio o de la urbanización.

El 55,1 % de los que residen en una vivienda en condiciones especiales (que representan un 4,0 % del total de hogares) tiene la vivienda alquilada a un precio reducido, según los términos de un acuerdo o contrato por el que su propietario les ceden la vivienda en esas condiciones especiales, atendiendo a circunstancias extraordinarias.

- (55) Casi todas (89 %) las viviendas que se ocupan actualmente en condiciones especiales se tuvieron desde el primer momento en esas condiciones. Solo en un reducido número de casos los hogares se han encontrado antes en otras circunstancias. Entre estos casos minoritarios, el más importante (7 %, que representa unos seis mil hogares en Madrid) es el de aquellas viviendas que se ocupaban antes con un alquiler normal y ahora han pasado a tenerse con alquiler reducido. Hay también cerca de un 2 % (unas mil quinientas viviendas) en las que los residentes eran antes propietarios de la vivienda y han pasado ahora a ocuparla en un régimen especial.
- (56) Los dos tipos de viviendas que se tienen en condiciones especiales son de propietarios muy distintos. En ambos casos la mayor proporción es de propietarios particulares, pero en el resto difieren mucho las cedidas gratuitamente, donde casi todas las que no son de particulares son de comunidades de propietarios que ceden la vivienda a cambio de servicios, y las alquiladas a precio reducido, donde predominan –tras los particulares– las entidades públicas, en especial municipales y regionales.
- (57) Las viviendas arrendadas a precio reducido tienen una renta media de alquiler de 332 €, con la mediana de la distribución en 300 €. La media es



notoriamente más baja cuando el propietario de la vivienda es una entidad pública; en estos casos la media del alquiler mensual se reduce a 182 €.

En el conjunto de este tipo de viviendas, en un 30 % de los casos la renta mensual está por debajo de los 200 €, y en un 53 %, por debajo de los 400 €.

## **Las hipotecas**

- (58) El 56,0 % de los hogares que residen en una vivienda de su propiedad adquirida por ellos mismos (no heredada) han utilizado un crédito hipotecaria para pagarla, un 25,9 % de ellos han pagado la vivienda solo con el crédito hipotecaria, sin aplicar a ello ningún otro tipo de recursos.

En la actualidad, un 40,2 % de los hogares que adquirieron su hogar con un crédito hipotecario tienen aún pendiente, en mayor o menor grado, su amortización. En el conjunto de los hogares madrileños, por tanto, un 13,5 % tiene su vivienda hipotecada en la actualidad, en números absolutos, unos 170.000.

- (59) El importe medio del préstamo hipotecario en las hipotecas vivas sobre vivienda principal en Madrid es actualmente de 150.000 €, con la mediana de la distribución en 130.000 €. Hay un 27,7 % de hipotecas de menos de 100.000 €, un 65,0 % de 100.000 a 299.999 €, y un 7,4 % de hipotecas por un importe de 300.000 € o más.

- (60) El plazo medio al que están contratadas las hipotecas vivas es de 25,3 años (la mediana coincide casi con la media: 25 años). El plazo más frecuente, al que se han contratado el 29,4 % de las hipotecas, es 30 años, seguido de 25 años (25,4 %) y 20 años (17,6 %). Con plazos superiores a los 30 años hay un 13 % de hipotecas, incluso un 4 % al plazo de cuarenta años o más.

- (61) Un 47 % de las hipotecas contratadas tienen una tasa de interés fijo y el 53 % restante, intereses variables.

La media del interés de los créditos hipotecarios que tienen interés fijo es de un 1,8 %, con la mediana en 1,1 %, y la de los que lo tienen variable es, en la actualidad, de 1,3 % la media y de 0,85 % la mediana. En el conjunto de las hipotecas, incluyendo tanto las de interés fijo como las de interés variable, la tasa media actual es de 1,5 %, y la mediana, de 1,0 %.

- (62) Por término medio, a los hogares que tienen su vivienda hipotecada actualmente, les faltan 14,2 años para amortizarla por completo (con la mediana coincidente en 14 años). Hay un 12,5 % que les faltan para ello menos de cinco años, pero a un 30 % del total les quedan aún veinte años o más.

- (63) La cuota hipotecaria media que están pagando actualmente estos hogares es de 583 € (mediana: 500 €), habiendo un 7,6 % de hogares hipotecados que pagan menos de 300 € mensuales, y 7,3 % que pagan 1.000 € o más.

El porcentaje que representa la cuota hipotecaria mensual sobre los ingresos es, actualmente, por término medio, de un 38 %. Pero, en el conjunto de los hogares hipotecados, hay actualmente un 8 % (algo más de 10.000 hogares, en cifras absolutas) cuyas cuotas hipotecarias equivalen al 80 % o más de sus ingresos mensuales.

- (64) Se preguntaba a los hogares entrevistados que tenían actualmente una hipoteca viva si habían tenido alguna dificultad para pagar los recibos mensuales de las cuotas hipotecarias. Un 83,5 % dijeron que no habían tenido ninguna dificultad; los que han tenido dificultades, el 16,5 % restante, son, en cifras absolutas, unos 28.000 hogares. Entre los que han tenido dificultades, un 6,9 % negociaron con la entidad financiera para modificar las condiciones de la hipoteca o lograr aplazamientos de las cuotas; los demás –casi un 60 % de los que habían tenido dificultades- no hicieron ninguna gestión con la financiera.

En el subconjunto de quienes han negociado con la entidad hipotecaria, la mayoría (un 5,7 %, que representan el 80 % de los que han hecho estas gestiones) declaran que consiguieron mejorar las condiciones de la hipoteca.

### **Los cambios de vivienda**

- (65) Solo el 3,1 % de las personas de referencia (titulares de la vivienda) de los hogares madrileños han nacido en la vivienda en la que residen actualmente; todos los demás han venido a residir en ella posteriormente, y por tanto han tenido al menos una vivienda anterior y han experimentado un cambio de vivienda.

Por término medio, los hogares madrileños llevan casi veinticinco años (24,8) residiendo en la misma vivienda actual. Un 11,5 % de los hogares llevan residiendo en ella menos de tres años, y un 31,2 %, menos de diez años. Pero una proporción que llega al 38,6 % reside en la misma vivienda actual desde hace al menos treinta años, y casi una cuarta parte cuarenta años o más.

- (66) En el 74,1 % de los casos –además del 3,9 % que no ha cambiado de vivienda- el hogar actual tenía su residencia en Madrid también en su vivienda anterior. Casi una décima parte (9,6 %) de las personas de referencia de los hogares actuales residían en otras regiones españolas, y

un 6,9 %, en otros municipios de la Comunidad de Madrid; un 5,5% vivían en otro país.

- (67) Entre quienes han cambiado de vivienda, los que son actualmente propietarios lo eran también ya de su vivienda anterior en un 35,5 % de los casos, habiendo cambiado, por tanto, de una vivienda en propiedad a otra en el mismo régimen de tenencia. Otro 26,7 % tenían una vivienda en alquiler. Y la mayor parte del resto (35,0 %) vivían aún en la vivienda de otros familiares, generalmente sus padres o sus suegros (31,8 %).

Los que están actualmente alquilados eran anteriormente también titulares de una vivienda en alquiler en una amplia mayoría de casos (67,8 %); solo un 9,4 % han pasado de una vivienda en propiedad a su actual vivienda en régimen de alquiler.

De los que actualmente tienen una vivienda cedida gratuitamente o alquilada en condiciones especiales, hay un 16,3 % que eran propietarios de su vivienda anterior, proporción que se eleva al 21 % en los casos en que la vivienda actual les ha sido cedida gratuitamente.

- (68) En cuanto al sentido de los cambios de régimen de tenencia se observa, en primer lugar, los que eran propietarios ya de su vivienda anterior siguen siendo ahora propietarios en un 88,1 % de los casos. De ellos, solo un 7,8 % ha cambiado a una vivienda en alquiler normal, habiendo un 4,1 % que residen ahora en viviendas cedidas gratuitamente o con un alquiler reducido.

Y, en segundo lugar, los que eran antes titulares de una vivienda en alquiler, se han convertido en propietarios de su vivienda actual en más de la mitad de los casos (51,1 %), siguiendo con un alquiler normal solo un 41,4 %. Otro 7,4 % tiene ahora su vivienda en condiciones especiales.

Y el otro subconjunto mayor de sujetos, el de los que vivían anteriormente con sus padres o suegros, también entre ellos encontramos una gran mayoría (79,6 %) que residen ahora en viviendas propias, habiendo solo un 13,2 % en viviendas de alquiler, y un 7,3 % en condiciones especiales.

- (69) El 46,5 % de los hogares que han cambiado de vivienda en Madrid no han cambiado de distrito, e incluso, entre ellos, un 27,5 % no ha cambiado de barrio al cambiar de vivienda. Hay, además, otro 24,9 % que, aunque ha cambiado de distrito, lo han hecho dentro de la misma zona de la ciudad en que vivían antes. Los restantes, un 29,5 % del total, han cambiado de zona al cambiar de vivienda.

### **Posesión de viviendas secundarias**

- (70) El 19,5 % de los hogares madrileños son propietarios de alguna vivienda secundaria, pero la mayoría de ellas están situadas fuera de Madrid. Solo un 5,7 % poseen alguna vivienda secundaria situada dentro del municipio de Madrid.

Una gran mayoría de los hogares (84 %) que poseen una vivienda secundaria en Madrid son también propietarios de su vivienda principal.

Las viviendas secundarias situadas en Madrid poseídas por los hogares madrileños se encuentran actualmente alquiladas (60 %); otro 19 % se encuentran actualmente cedidas a alquiladas a precio reducido a otras personas, generalmente familiares de los propietarios; solo un 7 % se usan como residencias secundarias, y el 13 % [unas diez mil] permanecen vacías en la actualidad.

En cuanto a su situación en el mercado, el 63 % de estas viviendas secundarias que poseen los hogares madrileños en Madrid están en alquiler. Solo están en venta actualmente un 2,4 %, pero hay otro 8,5 % cuyos propietarios, aunque no las tienen aún en venta, piensan venderlas en el futuro.

## **Demanda de vivienda**

### **\* Mudanzas en curso**

- (71) En la encuesta se ha encontrado un 1,2 % de hogares [unos quince mil] que tenían una mudanza de vivienda en curso: estaban cambiando de vivienda o se disponían a hacerlo inmediatamente.

En las mudanzas en curso cambiaba de vivienda, en cerca del 60 % de los casos, todo el grupo residente, y en un 25 %, solo uno de los miembros, generalmente un hijo del núcleo principal.

La persona titular de la nueva vivienda correspondía al grupo que se trasladaba: en un 60 % de los casos era el mismo titular de la vivienda actual y en un 25 %, un hijo. Los titulares de estas viviendas en proceso de mudanza eran, en proporciones iguales, varones y mujeres, y menores de 45 años en el 75 % de los casos. Un 25 % de ellos eran personas nacidas fuera de España.

### **\* Búsquedas de vivienda**

- (72). Aparte de los que se están mudando o a punto de hacerlo, hay unos 62.000 hogares madrileños [el 4,9 % del total] que están actualmente buscando

vivienda, sea para uno de sus miembros o para trasladarse a ella todo el grupo residente actual, entre ellos, unos 55.000 que buscan vivienda en el municipio de Madrid.

La persona que va a ser titular de la vivienda que se está buscando es la misma que lo es en la vivienda actual en un 71 % de los casos; en el resto la nueva titular va a ser otro miembro del hogar actual: en la mayoría de estos casos (17 % de las búsquedas) el titular será un hijo/a, y en los restantes, la búsqueda la hace uno de los miembros de un hogar pluripersonal sin núcleo familiar (5,4 %) o la persona de referencia de un núcleo huésped que actualmente convive en la vivienda con el núcleo principal (5,3 %).

- (73). En el conjunto de las búsquedas actuales predominan las que tratan de encontrar una vivienda para alquilar (49,2 %) frente a las que buscan una vivienda para comprar (36,9 %). En un 11,1 % de los casos se está tratando de conseguir una vivienda cedida gratuitamente o a precio reducido. Hay, por último, un 2,8 % de quienes estaban buscando vivienda que consideraban unas y otras opciones.

Las búsquedas actuales se orientan tanto a viviendas nuevas como usadas en las dos terceras partes de los casos. Se busca específicamente una vivienda nueva en solo uno de cada diez casos, y una vivienda usada, en uno de cada cuatro.

Atendiendo a su calificación, se buscan en un 70 % de los casos viviendas libres, tratándose de encontrar en el 30 % restante una vivienda de protección oficial.

- (74). En las viviendas para comprar, el precio máximo que los sujetos dicen estar dispuestos a pagar es, como media, de 180.000 €. Un 21 % de las búsquedas tratan de encontrar vivienda para comprar por menos de 100.000 €, y un 17 % está dispuesto a pagar por la vivienda que buscan más de 300.000 €.
- (75). Entre quienes están buscando vivienda, más del 60 % consideran imprescindible que la casa tenga ascensor (67,6 %) y que la vivienda sea exterior (61,4 %). Alrededor de un tercio de los que buscan vivienda dicen que consideran imprescindible que tenga garaje (32 %). Y uno de cada cuatro (26,5 %), que sea accesible para personas con discapacidades físicas.

\* Necesidades expresadas, sin búsqueda

- (76) Además de las búsquedas de vivienda hay un tipo de demanda latente, porque no se ha hecho efectiva en una búsqueda, pero expresada por los hogares. Es la demanda latente de los hogares que declaran que

necesitarían otra vivienda –sea para el grupo residente o para alguno de sus miembros- y tienen conciencia de ello, pero no la buscan actualmente por la falta de los recursos necesarios o por sus circunstancias personales o las del grupo familiar.

Se ha encontrado esta demanda latente en un 1,0 % de los hogares [unos doce mil, en números absolutos]. En las tres cuartas partes de los casos esta necesidad de otra vivienda no ha conducido a su búsqueda, según declaran los sujetos, por la falta de los recursos económicos necesarios para alquilarla o comprarla.

\* La demanda objetiva no expresada

- (77) Aparte de las demandas expresadas, como efectivas o latentes, puede considerarse que existe la necesidad objetiva de otra vivienda (en lugar de o además de la actual) en tres casos: por el mal estado del edificio en el que se encuentra la vivienda; por el tamaño de la vivienda, sea en su conjunto, sea en relación con el número de personas que la habitan, y por los núcleos familiares distintos que conviven en ella.
- (78) En la demanda objetiva por el estado del edificio se incluyen las viviendas que se encuentran en edificios cuyo estado pueda considerarse como ‘ruinoso’ o ‘malo’. En esas situaciones se han encontrado, en este estudio, un 0,2 y un 1,8 % de las viviendas, en conjunto unas 25.000 viviendas.
- (79) En la demanda objetiva por el tamaño de la vivienda se utilizan dos criterios: el de la superficie útil total de la vivienda y el del espacio disponible por residente. En este último caso, se distingue entre los m<sup>2</sup> por residente de cualquier edad y los m<sup>2</sup> por residente mayor de 14 años.

En cuanto a la superficie útil total de la vivienda, se considera que esta no debe ser inferior a los 30 m<sup>2</sup>. En esta encuesta se ha encontrado un 0,7 % de viviendas con una superficie útil de menos de 30 m<sup>2</sup>, que, en números absolutos, suponen unas 8.700 en Madrid.

Y en cuanto al espacio disponible por residente, tomando como mínimo el de diez metros cuadrados por cada residente de cualquier edad, hemos encontrado en esa situación un 0,9 % de las viviendas, unas 10.700 en números absolutos. Y tomando el mínimo de quince metros cuadrados por residente mayor de 14 años, encontramos en esa situación un 2,1 % de los hogares, unas 27.000 viviendas.

- (80) También debe considerarse que –salvo en casos excepcionales concretos- existe una demanda objetiva de vivienda cuando comparten la actual tres o más núcleos familiares distintos, o cuando la comparten dos núcleos familiares no emparentados entre sí.

El caso de tres o más núcleos familiares compartiendo la vivienda se ha encontrado en la encuesta en pocos casos, solo un 0,2 %, que representa unos dos millares en números absolutos. Y el de dos núcleos familiares no emparentados entre sí, en proporción similar. Entre estos dos casos encontraríamos unos 4.000 hogares con demanda objetiva de una vivienda adicional.

\* La demanda agregada total

- (81) Agregando las demandas expresas (efectivas y latentes) y la demanda objetiva (eliminando las duplicaciones entre ellas), encontramos en Madrid, actualmente, una demanda de vivienda del 11,1 % de los hogares residentes en la ciudad, unas 140.000 viviendas en números absolutos.

[Hay que advertir que esta es solo la demanda (expresada y objetiva) que existe actualmente de parte de los hogares residentes en Madrid, para su ocupación como residencia principal. No incluye la demanda de segundas viviendas en Madrid por parte de estos hogares –que es probablemente muy reducida-, ni tampoco la demanda de hogares actualmente residentes fuera de Madrid que van a trasladarse a esta ciudad, ni la demanda de vivienda por parte de empresas dedicadas al negocio inmobiliario, para su venta o alquiler, o de particulares o cualquier otro tipo de empresa, como inversión patrimonial. Todas estas demandas no consideradas aquí pueden representar un volumen importante, aunque su estimación y análisis son ajenos a los objetivos de este estudio.]

- (82) La tasa de demanda agregada de los hogares que residen actualmente en una vivienda en propiedad es del 7 %. Pero la mayor tasa de demanda, del 21 % de los hogares, es la de los que residen en viviendas en alquiler, tanto de los que las tienen en condiciones normales como quienes ocupan viviendas de precio reducido. La mayor parte de esta demanda es expresa (búsquedas de vivienda actuales, sobre todo), pero hay también entre un 7 % y un 9 % de demandas objetivas no expresas. En el pequeño subconjunto de viviendas cedidas gratuitamente hay también una proporción de un 17 % de demandas, entre ellas un 11 % de demandas objetivas no expresadas..
- (83) De esta demanda puede estimarse también qué proporción es solvente –es decir, puede ser satisfecha con los ingresos que el hogar tiene- o insolvente. Adoptando como criterios para esta estimación un mínimo de 500 € de alquiler y un máximo del 33,3 % de los ingresos, puede calcularse que algo más de la mitad (50,9 %) de la demanda agregada de vivienda en Madrid (incluyendo las demandas expresadas –efectivas y latentes- y las demandas objetivas) es insolvente y requeriría ayudas públicas u ofertas de vivienda a precio reducido para poder hacerse efectiva. Son, en números absolutos, 71.000 hogares.

[Como es obvio, los criterios pueden ser más restrictivos. Sin embargo, hay que observar que, con menos de 500 € de alquiler, solo se encuentran actualmente un 12,7 % de las viviendas alquiladas en condiciones normales. Y que el máximo de 33,3 % de los ingresos dedicados a la cuota de alquiler se eleva por encima del 50 % si se agregan los gastos de uso y mantenimiento de la vivienda.]