

Colaboración en la definición del proceso de encuestación para el análisis de la demanda de vivienda en la Comunidad de Madrid

Documento Revisado

Diciembre 2017

CONTENIDO

1. Introducción.....	4
El problema de la información sobre la vivienda	4
Las fuentes de información	4
El contenido del trabajo	6
2. El contexto de la Comunidad de Madrid	9
2.1. Evolución de la población y los hogares en la Comunidad de Madrid	9
2.2. Evolución de la renta de la Comunidad de Madrid	20
2.3. La dinámica de los hogares	21
2.4. Evolución de las condiciones sociales por zonas: formación y ocupación	30
3. Evolución de los movimientos residenciales por zonas	34
3.1. Intercambio de población entre la Comunidad de Madrid y la Ciudad de Madrid	39
3.2. Dirección de la Movilidad	39
Salidas de Madrid hacia Comunidad de Madrid	39
3.3. Ciudad de Madrid: movilidad interna o cambios de domicilio	43
3.4. Movilidad en la ciudad ¿Mismo distrito o un distrito vecino?	45
Movilidad en área metropolitana	46
4. Evolución de las características de LAS viviendaS por zonas.....	47
4.1. Estado de los edificios en la Comunidad de Madrid	47
4.2. Evolución de los usos de vivienda en la Comunidad de Madrid	49
4.3. Evolución de las características de vivienda y su población en la Comunidad de Madrid	52
5. Evolución de las condiciones residenciales por zonas en la Comunidad de Madrid	54
5.1. Evolución de la tenencia de alquiler	54
5.2. Evolución de la tenencia en propiedad, con pagos pendientes (hipotecas)	61
5.3. Evolución de la tenencia de propiedad por compra, totalmente pagada	64
6. Evolución de la oferta de viviendas Madrid en los últimos años y su localización.....	68
6.1. Evolución del parque de viviendas en Madrid	68
6.2. Evolución de los visados de inicio de obra nueva	70
6.3. Evolución de los visados de fin de obra	77
6.4. Características de los visados	81
6.4.1. Viviendas Libres y Protegidas	81
6.4.2. Evolución de las transacciones inmobiliarias	84
6.4.3. Tipo de viviendas visadas	90

6.4.5. Viviendas terminadas según promotor	95
6.5. Evolución de los precios y alquileres de la vivienda	96
7. Necesidades de vivienda en Madrid.....	102
7.1. Evolución de la población y los hogares	102
7.2. Proyección del parque de viviendas	105
7.3. El reparto territorial de la proyección de viviendas	107
7.4 Los tipos de vivienda	109
7.5 El esfuerzo para el acceso a una vivienda	110
7.6 La distribución de las VPO	112
8. CONCLUSIONES.....	114
Índice de tablas, gráficos y mapas	117
Listado de tablas	117
Listado de gráficos	120
Listado de mapas	124

1. INTRODUCCIÓN

La tarea que supone analizar detalladamente a partir de la información disponible la evolución reciente del sistema de la vivienda y de sus condicionantes demográficos, sociales y económicos para establecer las bases de un planeamiento territorial de la Comunidad de Madrid, se hace compleja debido a las características de la información que existe sobre ella.

El problema de la información sobre la vivienda

A lo largo de este trabajo ha habido muchos problemas para ensamblar esa información procedente de fuentes estadísticas de origen diverso. La calidad de la información sobre la vivienda no puede caracterizarse de buena ni de completa. Resulta paradójico que no tengamos una información precisa sobre el parque real de viviendas existente en la Comunidad de Madrid, debiendo guiarnos por evaluaciones de las mismas de diverso origen y que no siempre coinciden entre sí. Tampoco se dispone de una información precisa sobre las viviendas que construyen anualmente, a pesar de que se podría tener dicha información si se tiene en cuenta los registros que conlleva cualquier construcción nueva o cualquier rehabilitación de envergadura. En la actualidad para poder habitar una vivienda hay que disponer de toda una serie de permisos que deberían tener sus registros disponibles: desde los visados hasta las licencias pasando por el acceso a los servicios imprescindibles como el agua, la electricidad o el alcantarillado. Incluso cuando se puede acceder a ellos se da una falta de coincidencia de los datos disponibles en cada uno que dificulta una evaluación precisa de la dinámica real del parque de viviendas.

La falta de disponibilidad de una información adecuada sobre este sector supone ya un clamor generalizado entre los que investigan el tema y exigiría un esfuerzo adicional por parte de la administración pública para poder diseñar políticas precisas en las que las consecuencias de las medidas adoptadas pudieran dar cuenta de su eficacia. Cualquier política de vivienda podría mejorar notablemente si se dispusiera de una información más precisas y puntual tanto del sistema de producción de viviendas como del comportamiento residencial de los hogares.

Este informe ha estado marcado de tal manera por ese problema de información que no ha permitido dedicar el tiempo que se hubiera deseado en la reflexión sobre los datos recogidos.

Las fuentes de información

Para la elaboración del informe se ha partido inicialmente de una explotación lo más detallada posible desde el punto de vista territorial del Censo de Población y Vivienda de 2011. Para ello ya se contaba con que el último censo mermaba considerablemente la capacidad de información, especialmente la referente al comportamiento residencial con respecto a los censos precedentes, debido al problema de representatividad territorial que suponía su nueva forma de realización. En ese sentido la explotación de los datos ha sido ardua por la necesidad de ir diseñando un fraccionamiento espacial que pudiera dar

unidades en las que se dispusiera una significación adecuada de la información y que a su vez fuera coherente con las divisiones administrativas del territorio y con las características físicas del mismo. Al final se han establecido una serie de **unidades censales** que han sido la base de la información territorial. Cuando el contenido del informe ha necesitado dar cuenta de la distribución de las variables básicas en estas unidades censales, se ha recurrido a una serie de mapas en los que se han expresado esas variables, dado que su detalle en tablas hubiera dificultado enormemente su análisis. Las zonas censales tal como se han definido en este trabajo son la base para los análisis espaciales que se han hecho pero muy especialmente para los análisis de la información del Censo de 2011 que constituye de alguna manera la primera base de este informe.

La otra fuente importante de información han sido los datos detallados espacialmente de los visados de obra nueva y fin de obra reseñados por el Colegio de Arquitectos Técnicos, de los que se ha tratado de exprimir la información que pudiera darnos cuenta de la evolución de la producción de viviendas en Madrid, distribuida territorialmente, con el fin de determinar la orientación del crecimiento y las características del mismo. Hubiera sido interesante ir más allá en ese análisis en lo que respecta a la superficie de las viviendas que se construyen y en los agentes que las llevan a cabo, pero los límites de la información han llevado a una evaluación muy somera de esos aspectos.

Finalmente se ha utilizado también la información procedente de los censos y padrones y junto con ellos las de la estadística de variaciones residenciales, con el objeto de poder determinar los movimientos de la población y establecer sus dimensiones, tanto en el interior de la Comunidad como en el interior de los municipios y muy especialmente del municipio de Madrid. También aquí ha habido algunas limitaciones, por una parte la estadística de los distintos departamentos de la Comunidad y del Ayuntamiento de Madrid, reciben del Instituto Nacional de Estadística los datos depurados, pero en ese viaje algunas variables pierden, de forma incomprensible, el detalle espacial, de forma que la información tiene una dimensión municipal que para los grandes municipios como el de Madrid, resulta insuficiente, lo que ha llevado a generar una información complementaria de esos movimientos poblacionales a partir de las altas y bajas padronales.

La explotación de estas fuentes se ha revelado muy ardua porque requería abarcar una gran cantidad de cuadros a partir de los datos desagregados por municipios. El resultado refleja una interesante información que esperamos que en adelante pueda ir detallándose más y mejor, ya que solo se ha podido explotar una parte de lo que hubiera sido de desear.

También se han utilizado, aunque en menor medida de lo que se esperaba, otras fuentes de información procedentes en gran parte de las encuestas nacionales, como la Encuesta de Población Activa, la Encuesta de Condiciones de Vida y la Encuesta Continua de Hogares, habiendo sido a esta última a la que se le ha dedicado más esfuerzo de análisis por contener datos básicos para entender los cambios en los comportamientos residenciales de los madrileños. El problema es que se trata de una encuesta muy reciente de la que solo se dispone información de los últimos tres años y por lo tanto no se puede ir muy atrás para la producción de series temporales, lo que ha obligado en algunos temas a utilizar las otras dos encuestas mencionadas.

A partir de esas fuentes y de alguna otra usada de forma puntual se ha construido este trabajo con el doble fin de presentar una imagen sobre la dinámica del sistema de vivienda y al mismo tiempo con el objeto de preparar las condiciones para una posible encuesta sobre la demanda de vivienda en Madrid, de manera que pudiéramos establecer cuáles son los temas más importantes a desarrollar en esa encuesta y a concretar al máximo el contenido que ha de tener, para eso se ha llegado a diseñar el complejo cuestionario que ha de desarrollar la misma de tal manera que la propuesta de su cuestionario pudiera permitir la comparación con la encuesta llevada a cabo 15 años antes. Han sido 5 cuestionarios diferentes que por sí mismos dan cuenta de la complejidad de una encuesta de este tipo.

Finalmente hay que mencionar también el trabajo para la delimitación de las necesidades de vivienda con la proyección de su evolución. De nuevo en este tema ha habido que lamentar que haya dejado de producirse por parte del Instituto Nacional de Estadística una valiosa información que hubiera permitido establecer una proyección más detallada de forma sencilla, por lo que ha habido que limitarse a una evaluación de la posible distribución de las viviendas necesarias por las 9 zonas en las que se ha concretado el principal fraccionamiento espacial de la información.

El contenido del trabajo

Para el desarrollo del trabajo se ha considerado que era importante partir del contexto demográfico y social de Madrid, pero con un especial énfasis en la dimensión espacial de las variables que se trataban. Se partía de que la demanda de vivienda corresponde a un comportamiento social para cuya comprensión era necesario tener una idea del contexto en el que se desenvuelve, tanto en lo que se refiere al sistema de relaciones sociales como en la consideración de las características de las viviendas que se pretenden en esa demanda. En este estudio se trata de hacer explícitas las principales variables que posteriormente se podrían desarrollar a partir de una encuesta que completaría la información que se necesitaría para una imagen clara de los comportamientos residenciales de los madrileños.

Del análisis del contexto se pasa a la caracterización básica de las 9 zonas en la que se descompone el espacio de la Región Metropolitana (ver relación de municipios y distritos por zonas en el anexo 2) que es el objeto espacial del estudio y en las que se pretende una significación de la encuesta de demanda. La delimitación de esas zonas en relación con todo el espacio de la Comunidad de Madrid, viene establecida por los municipios que tienen una mayor dinámica dentro de la misma, constituyendo un área que se ha venido en denominar **Región Metropolitana de Madrid**, esta delimitación se lleva a cabo por considerar que los fraccionamientos anteriores del espacio, y en concreto el de la delimitación del Área Metropolitana se quedaban cortos porque nos hurtaba el análisis del desarrollo expansivo más reciente que se había dado en Madrid, con municipios que estaban fuera de su limitación pero que están teniendo un elevado crecimiento, un cambio en sus condiciones de trabajo y en la composición de su población que no se podía obviar. Esta Región Metropolitana se ha subdividido en 9 zonas continuas con una cierta homogeneidad interna en los espacios que integran. La mayor parte del trabajo va a estar delimitado por estas zonas.

Cada una de las zonas integra una serie agrupada de municipios o en el caso de las zonas del Municipio de Madrid que supone casi la mitad de la población de la Región Metropolitana se trata de la agrupación de distritos municipales caracterizados por su continuidad espacial y por ser unidades de información en la que se expresan muchas de las fuentes de datos.

El tercer capítulo desarrolla el estudio de la movilidad residencial a partir principalmente de dos fuentes: la estadística de variaciones residenciales y el Padrón Municipal de habitantes. Para su estudio se ha dispuesto de una explotación de los microdatos del Padrón cedidos por el servicio de Estadística de la Comunidad de Madrid para una serie de fechas, ya que la totalidad de la serie temporal de los últimos años, además de no ser tan necesaria, planteaba serios problemas para su tratamiento, debido a su volumen de datos. El Padrón nos ha permitido ver la evolución de la población de forma detallada y en el caso de Madrid, los datos facilitados por el Ayuntamiento han posibilitado el análisis de la movilidad interna del mismo que en la información de la estadística de variaciones residenciales venía agrupada.

El cuarto capítulo analiza la evolución de las características del parque residencial a partir de la explotación del censo de 2011 y organizada por las 9 zonas de análisis. Se trata de un análisis riguroso para el que ha habido que hacer una agrupación de secciones censales que alcanzara la representación de las variables que se pretendía analizar. Eso ha supuesto el fraccionamiento de toda la Región Metropolitana en unidades censales significativas, fraccionamiento que puede ser utilizado en el futuro para otros análisis territoriales. Esta explotación del censo se constituye en el elemento central del análisis de los comportamientos residenciales que tendría su prolongación en una encuesta de demanda de vivienda. En este capítulo se analiza con especial atención las formas de tenencia en relación con las características de la población, organizadas también por las nueve zonas de la Región Metropolitana

En el capítulo 5 se hace una referencia a la evolución del régimen de tenencia por zonas. Constatar el aumento de la vivienda en alquiler por los jóvenes y los extranjeros siendo el tamaño mayor a la media en la periferia por contraste con el centro. En el municipio de Madrid se concentran los alquileres de las personas con estudio universitarios, se plantea la alternativa para la clases medias de alquilar en el centro o comprar en la periferia. La cara inversa de que hayan aumentado los hogares que residen en viviendas alquiladas y con hipotecas es que han disminuido los que viven en viviendas totalmente pagadas.

El sexto capítulo aborda la producción reciente de vivienda estudiada a partir de los datos del Ministerio de Fomento y de la Comunidad de Madrid sobre los visados de obra nueva y fin de obra, lo que nos permite tomar el pulso a la dinámica productiva residencial, y constatar la dirección espacial que se manifiesta en esa producción.

En el séptimo capítulo se trata de conjugar una buena parte de la información recogida en los capítulos precedentes para hacer una evaluación de las necesidades de vivienda en los próximos años. La información se organiza a partir de las propias proyecciones de población realizadas de forma periódica por el INE y recogidas por la Comunidad de Madrid. Esta información se cruza con datos censales y padronales y con los resultados de los análisis de la producción de vivienda para hacer una estimación de cuál podría ser el comportamiento del crecimiento residencial año a año con el horizonte del año 2031.

Para poder profundizar más en la información expresada se ha hecho un anexo por cada uno de los capítulos con la información que sirve de base para los gráficos, tablas y mapas. De forma que se pueda recuperar la información, cambiarlos o modificarlos.

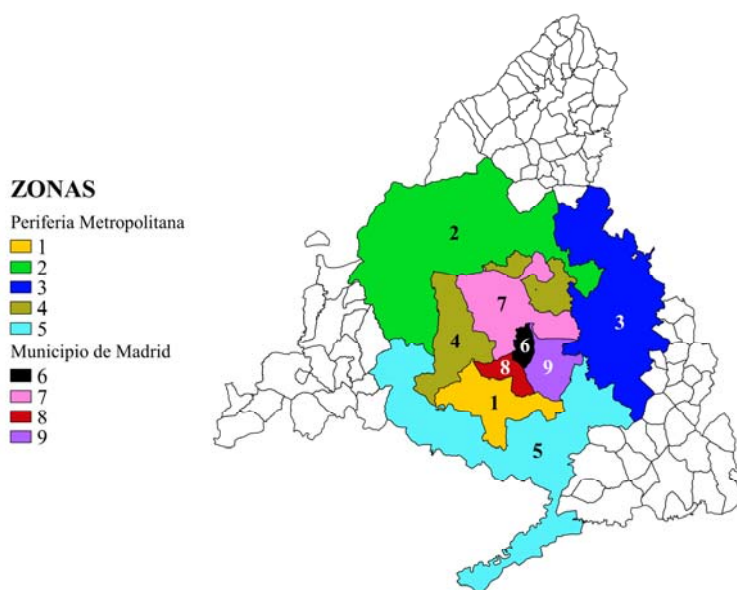
2. EL CONTEXTO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

2.1. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN Y LOS HOGARES EN LA COMUNIDAD DE MADRID

Par comprender la evolución reciente del sistema residencial de la Comunidad de Madrid se hace necesario partir de un conocimiento al menos somero de la evolución que han experimentado la población y los hogares más allá de los ciclos económicos que han sido considerados como la razón de dichos cambios.

La Comunidad de Madrid como base inicial empleada en este estudio, está conformada por 179 municipios y alcanza una extensión de 8.027,9 km². Se trata de un espacio muy diverso que ha experimentado un notable cambio demográfico en las últimas décadas que merece un análisis pormenorizado. Para proceder a su análisis se parte en principio de la delimitación manifestada en la introducción entre la zona de mayor crecimiento que denominamos Región Metropolitana de Madrid y el resto del espacio de la Comunidad formado por regiones menos habitadas. Esa Región Metropolitana a su vez se divide en 9 zonas de las que 4 pertenecen al municipio de Madrid en el que se asienta aproximadamente la mitad de la población de esa Región Metropolitana, y otras 5 zonas se sitúan en sus espacios circundantes con un comportamiento demográfico diferenciado en función de su distancia a centro de la Región, pero también en relación con sus características económicas y sociales, según se detalla en el mapa siguiente¹:

Mapa 2.1.1. Distribución de las zonas de la Región Metropolitana



¹ La composición de estas zonas puede consultarse en ANEXO.

Para el análisis del contexto demográfico se estudiarán los años recientes hasta el año 2016, centrando la atención sobre el periodo 2005-2016, por su interés contextualizador y explicativo de las dinámicas, haciendo referencia a fechas previas cuando la comprensión del propio contexto así lo requiera. El periodo analizado está marcado por dos acontecimientos clave para el crecimiento urbano, como son el incremento explosivo de la inmigración que se da a partir del final del siglo pasado hasta el estallido de la crisis económica en el sistema residencia que comienza a mediados del 2007 y que pone freno a la década prodigiosa del urbanismo español (Burriel de Orueta, 2008).

En lo que respecta al análisis poblacional, la fuente de análisis básica será el padrón (continuo desde 1996, y que ha experimentado diversas mejoras en su publicación y posibilidad de análisis especialmente en años recientes).

Dentro de la cuestión demográfica, el primer aspecto a analizar es la propia composición poblacional y su crecimiento. Tomando como referencia el año 2016, entre las áreas seleccionadas se ubica el 97,71% de la población de la Comunidad, con un reparto muy disimilar no solo entre las zonas (con agrupaciones desiguales) sino a nivel interno de cada agrupación (las tablas pueden consultarse en anexos). La ciudad de Madrid (áreas 6, 7, 8 y 9) alberga casi a la mitad de la población (48,95%). Los 3.152.910 de personas restantes se reparten entre las áreas 1, 2, 3, 4 y 5, siendo la más poblada de ellas el área 1 (16,32% de la población) y la menor el área 2 (sólo el 5,95% de la población).

Tabla 2.1.1. Reparto de la población por áreas. Comunidad de Madrid (2016)

ZONA	Población	%
CAM	6.466.996	100,00
<i>Madrid</i>	3.165.883	48,95
Zona 1	1.055.632	16,32
Zona 2	384.857	5,95
Zona 3	606.374	9,38
Zona 4	594.686	9,20
Zona 5	511.361	7,91
Zona 6	978.654	15,13
Zona 7	576.173	8,91
Zona 8	751.472	11,62
Zona 9	859.584	13,29
Resto Comunidad	148.203	2,29

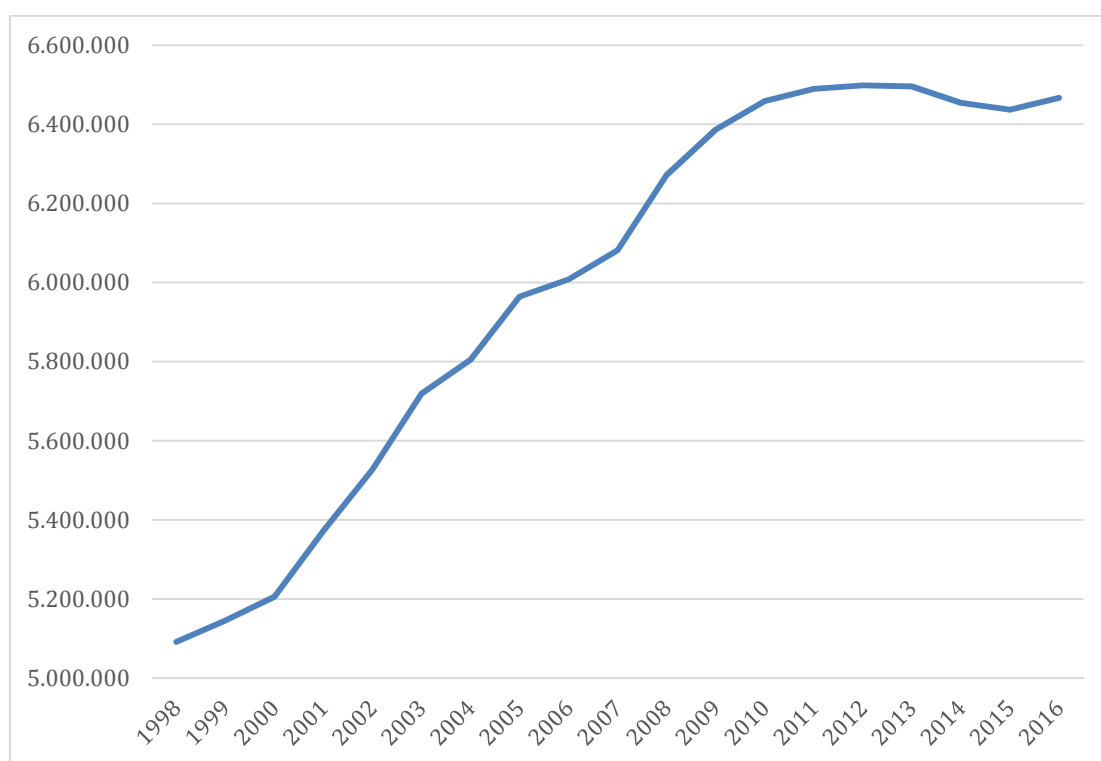
Fuente: Elaboración propia a partir de padrón 2016

Desde el año 1996 (año en que la Ley 4/1996 eliminó las renovaciones quinquenales de la población estableciendo su realización de manera continua) la población de la Comunidad de Madrid ha experimentado un crecimiento relativo del 28,8%, pasando a alcanzar una población en el año 2016 de 6.466.996 de habitantes.

No obstante, un análisis más detallado del crecimiento nos muestra que el crecimiento experimentado tiene grandes diferencias internas. Este comportamiento desigual responde tanto a la dimensión territorial o de localización como a la dimensión temporal; dentro de las mismas zonas encontramos diferente comportamiento a través de los años analizados, lo que indica que los acontecimientos clave referidos han tenido un fuerte impacto en la distribución territorial de la población. Para su comprensión partimos del análisis del comportamiento del conjunto de la Comunidad para detallar posteriormente los cambios en cada una de las zonas en las que se ha dividido la Región Metropolitana.

El crecimiento en la Comunidad de Madrid experimenta un cambio de tendencia; es positivo hasta 2012, pero durante el periodo 2013-2014 se produce un estancamiento e incluso, durante 2015, pérdida de población, volviendo a experimentar un ligero aumento en el año 2016.

Gráfico 2.1.1. Evolución poblacional para el conjunto de la Comunidad de Madrid (1998-2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de padrón consulta año a año

Dentro de las zonas de análisis, como se ha referido, se constata un crecimiento desigual, positivo en toda la región metropolitana hasta 2008, y con pérdidas localizadas en el municipio de Madrid del 2,23% que tienen su máxima expresión en la zona 8 correspondiente al sur del Municipio, con una elevada proporción de nacidos en el extranjero.

Tabla 2.1.2. Evolución reciente del cambio en el tamaño de la población por zonas de la Comunidad de Madrid (1996-2016)

ZONAS	1996-2001	2001-2008	2008-2016
CAM	6,97	16,74	3,11
Madrid	4,05	8,56	-2,23
Zona 1	4,06	10,95	2,95
Zona 2	30,43	40,07	10,56
Zona 3	10,22	25,60	4,68
Zona 4	18,14	27,46	9,88
Zona 5	23,45	64,62	21,14
Zona 6	4,85	5,25	-3,34
Zona 7	4,71	10,43	4,54
Zona 8	0,69	11,77	-6,07
Zona 9	5,09	8,49	-1,72
Resto Comunidad	-18,26	57,34	26,28

Fuente: Elaboración propia a partir de padrón consulta año a año

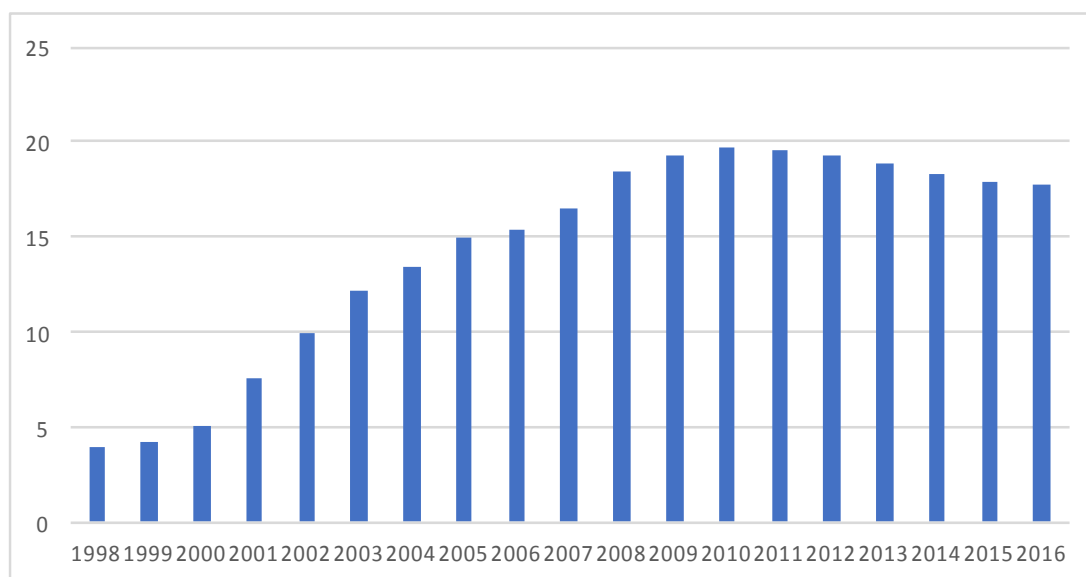
Antes de 2001 ya se da un cierto crecimiento, si bien será la etapa 2001-2008 (etapa del boom migratorio y coincidente con la expansión inmobiliaria) la que refleje un mayor crecimiento poblacional, con tendencia a localizarse fuera del municipio de Madrid, concretamente en las áreas 2 y 5. Dentro del municipio de Madrid, se produce un crecimiento menor (si bien su volumen poblacional es muy superior como ya se ha señalado).

El estancamiento de la población durante la etapa posterior a la crisis afectó a todas las zonas, si bien destaca la pérdida de población que sufre el municipio de Madrid, de modo que dentro de este municipio solo la zona 7 tiene un crecimiento positivo. El resto de la Comunidad fuera de la Región Metropolitana con apenas un 2,29% de la población, experimenta una pérdida de población destacable en los años anteriores para experimentar un elevado aumento de su población del 57,34% durante el periodo del boom migratorio/inmobiliario y experimentando un crecimiento más moderado, pero superior a todas las zonas en el periodo post-crisis.

El crecimiento ante el que nos encontramos en la Comunidad de Madrid, y en las zonas señaladas, aunque con diferente comportamiento, no es vegetativo. Por ello y para comprender este crecimiento es importante analizar el comportamiento de la población

inmigrante y el atractivo que supone España como país receptor en la década de los 2000 (en 1998 los inmigrantes la población nacida en el extranjero era inferior al 4% en la Comunidad de Madrid. Si analizamos el porcentaje de personas sin nacionalidad española era aún inferior, del 2,89% de la población). Este crecimiento será positivo hasta el año 2010, año en que la población nacida en el extranjero alcanza su máxima proporción, llegando a suponer el 19,63% de la población total. A partir del 2011 la Comunidad sufre una pérdida de población nacida en el extranjero de casi dos puntos porcentuales (hasta el 17,8% sobre el total de la población).

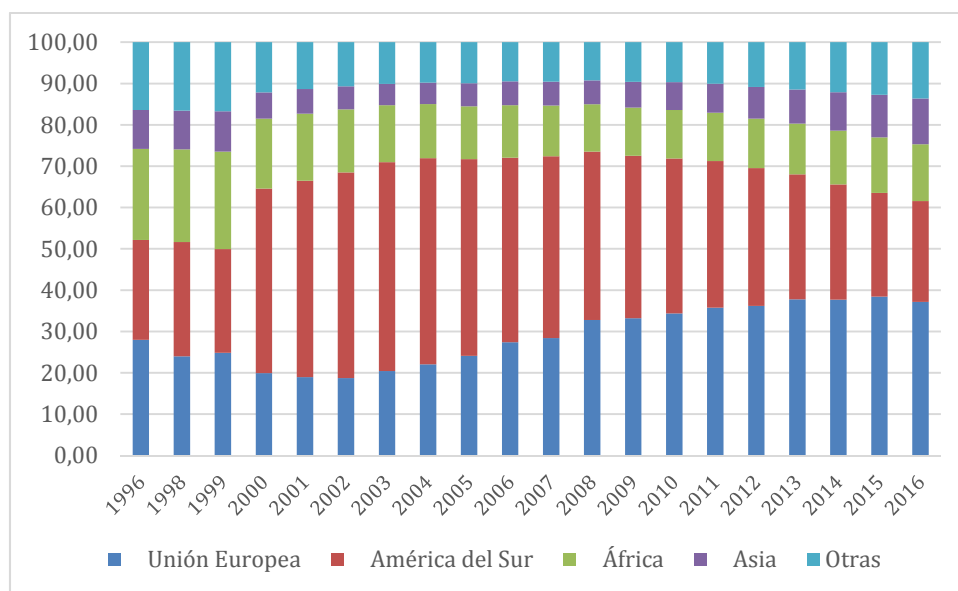
Gráfico 2.1.2. Evolución de la población nacida en el extranjero en porcentaje del total de la Comunidad de Madrid (1998-2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de padrón consulta año a año

Respecto a la procedencia de la población extranjera, se percibe un cambio en su composición interna. Si bien en la etapa previa a los 2000, la proporción entre los diferentes orígenes se mantienen relativamente equilibradas, la década de los 2000 abre con un acusado incremento de la población procedente de América del Sur, perdiendo los demás grupos su importancia relativa, como se aprecia en el gráfico siguiente. Los extranjeros latinoamericanos superarán en proporción al resto de grupos hasta el año 2011. El cambio de tendencia en el crecimiento de la población nacida en el extranjero observado en 2011 será explicado en base al impacto de la crisis, pero sin el efecto que sobre este fenómeno habrían tenido las políticas migratorias: si en un primer momento es más sencilla la entrada en España para extranjeros procedentes de Iberoamérica, el descenso en su proporción se explica tanto por la exigencia de visados en algunos países que antes no la tenían como por la nacionalización española de una parte de ellos y el fin de la moratoria a los naturales de Rumanía (que no tendrían necesidad de nacionalizarse ni exigencia de visados por su pertenencia a la Unión Europea), con efectos claros en la composición de la migración en España.

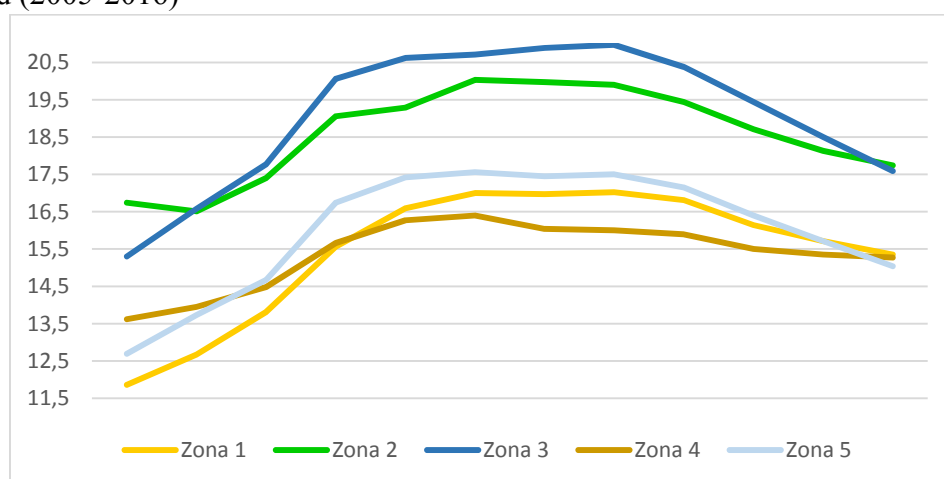
Gráfico 2.1.3. Composición de la población extranjera por origen en Comunidad de Madrid (1996-2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de padrón consulta año a año

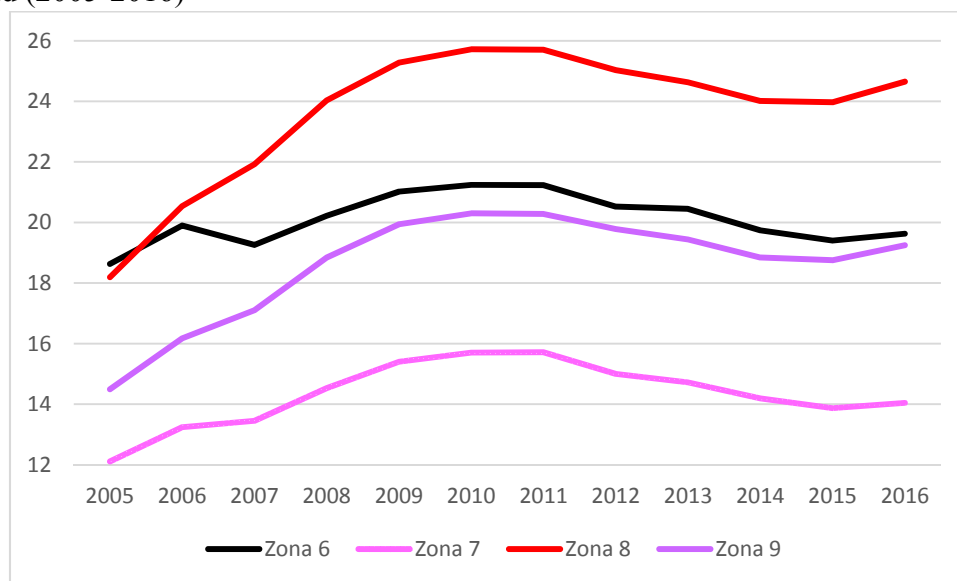
Respecto al reparto específico de la población inmigrante (nacida en el extranjero) entre las diferentes zonas de la Comunidad de Madrid, se constata un número desigual, que se puede revisar en el siguiente gráfico:

Gráfico 2.1.4. Evolución de la población nacida en el extranjero por zonas Comunidad de Madrid (2005-2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de padrón consulta año a año

Gráfico 2.1.5. Evolución población nacida en el extranjero por zonas del Municipio de Madrid (2005-2016)

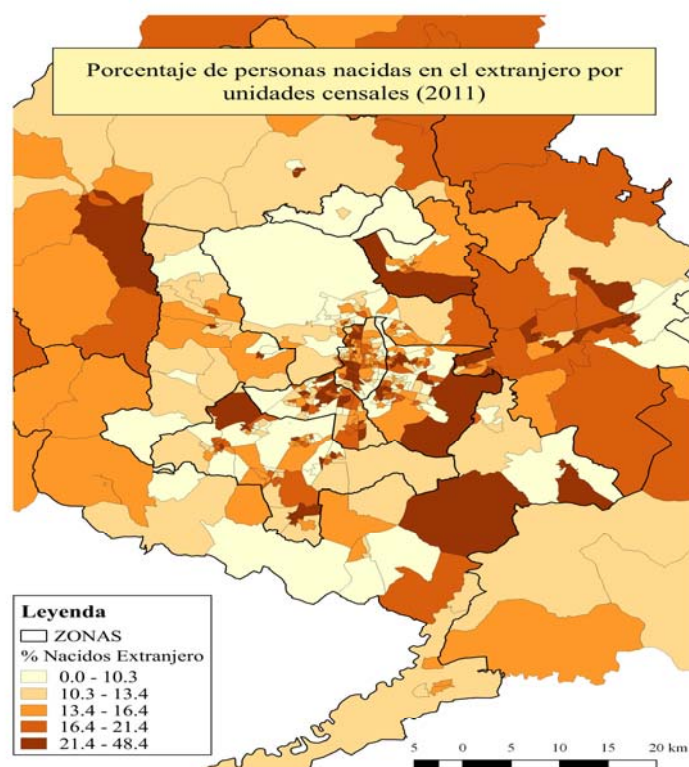


Fuente: Elaboración propia a partir de padrón consulta año a año

Dentro del municipio de Madrid, si bien se produce un aumento de la proporción de personas inmigrantes con respecto al comienzo de la serie, porcentualmente muestran una presencia menor en la zona 7 (Moncloa, Fuencarral, Hortaleza y Barajas). La mayor presencia porcentual se produce en la zona 8 (conformada por Latina, Carabanchel, Usera y Villaverde). Los porcentajes más elevados respecto del total de la población se concentran en los años posteriores a la crisis 2010 y 2011. En general las zonas que gozan de una renta per cápita más elevada tiene una menor proporción de población extranjera zonas 4 y 7, salvo el caso de la zona 6 correspondiente a los primeros 7 distritos de Madrid, aunque en este caso la mayor presencia de inmigrantes se concentra en los dos distritos de renta per cápita más baja: Centro y Tetuán.

En el caso de la periferia, las zonas que mayor proporción de personas de origen extranjero concentran son precisamente las más periféricas: Z2, Z3 y Z5. A esto habría que añadir su mayor presencia en las zonas en las que predominan tramas urbanas de casco antiguo con viviendas en peores condiciones tanto en el Municipio de Madrid: Centro, Tetuán, Puente de Vallecas, Carabanchel etc. como en los grandes municipios de la primera periferia de Madrid. Hay que tener en cuenta que la mayor proporción de viviendas en condiciones más precarias les lleva a tener una cantidad más elevada de viviendas en alquiler y por lo tanto a una mayor preferencia por parte de los hogares de procedencia extranjera de reciente asentamiento

Mapa 2.1.2. Porcentaje de personas nacidas en el extranjero por unidades censales (2011)



Fuente. Elaboración propia a partir de los datos del Censo de Población y Viviendas 2011 (INE)

Relación de edad y sexos

En otro orden demográfico, si prestamos atención a la composición por géneros de la población total, la relación de sexos se ha mantenido estable, siendo siempre algo superior la proporción para las mujeres (52% aproximadamente en toda la serie). Es la composición etaria la que resulta más relevante; la edad media ha experimentado un aumento de 3,48 años en el periodo 1998-2016, ese aumento implica que los madrileños aumentaron la edad media desde los 37,7 años hasta los 41,18 años de media. Si bien la población extranjera que es, de media, más joven que la autóctona, experimentó también un aumento de los 30,7 años en 1998 a los 33,5 años en 2016.

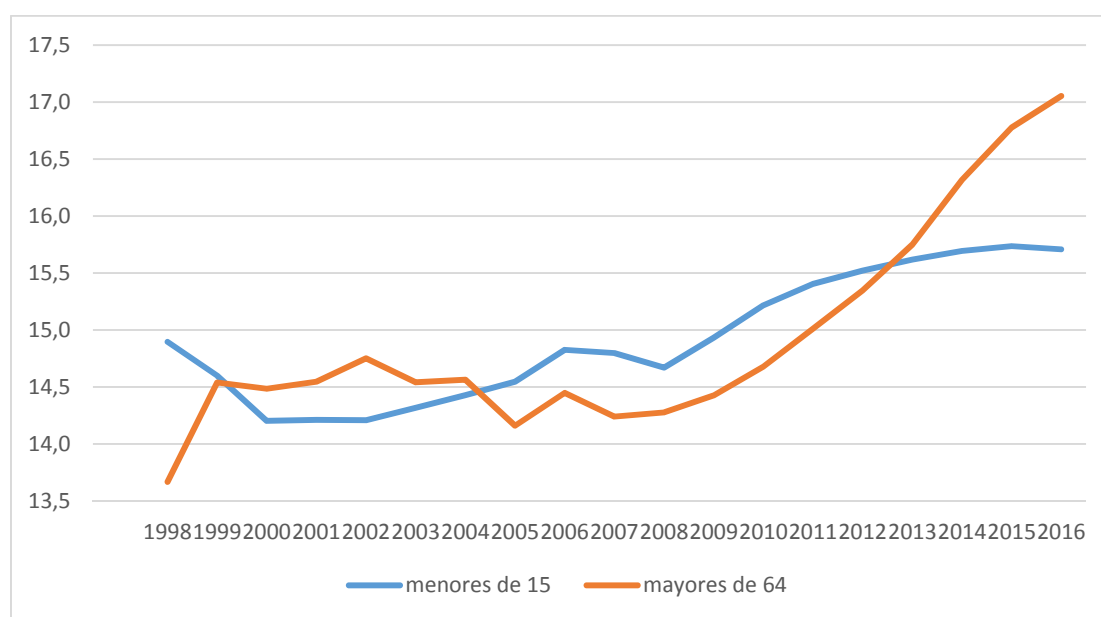
Este aumento de la edad media de la población madrileña se corresponde con dos factores importantes, el primero es el de un aumento de la esperanza de vida, alcanzando en la Comunidad de Madrid los 84,9 años, la más alta de todas las regiones europeas de su nivel territorial, tanto en hombres (81,9) como en mujeres (87,6)² (Fuente: Eurostat, 2016). El segundo elemento que influye en el aumento de la edad media es el descenso de las cohortes más jóvenes, debido en parte al retraso en la edad media a la maternidad y a una disminución final del número de nacimientos, lo que dará lugar a un cambio en la

² Diario El Mundo 7/4/2017

estructura por edades, con diferentes consecuencias sobre las necesidades de servicios públicos.

Es importante recordar que en 1970 la tasa de jóvenes menores de 15 años era del 28,23%, disminuyendo progresivamente hasta situarse en la actualidad en el 15,7 %. Durante el mismo periodo, la ganancia en la proporción de mayores de 65 años es mayor, pasando del 7,2 al 17,1 % del total de la población en 2016³ de casi el 5%. A partir de 1996, y como podemos ver en el siguiente gráfico, las proporciones de población infantil superan a las de mayores hasta el año 2014, momento en el que el grupo envejecido comienza a ser superior al de jóvenes, llegando a la cifra, insostenible a largo plazo desde el punto de vista demográfico, de suponer los 65+ el 17,05% frente al 15,71% de menores de 16 años en la Comunidad de Madrid. También la proporción de reemplazamiento⁴ experimenta un descenso continuado en la serie, desde el 1,40 en 1991 (que se había mantenido en torno al mismo valor desde 1970) hasta el 0,87 que refleja el dato de 2016.

Gráfico 2.1.6. Evolución porcentual de menores de 15 años y mayores de 64 años en la Comunidad de Madrid (1998-2016)

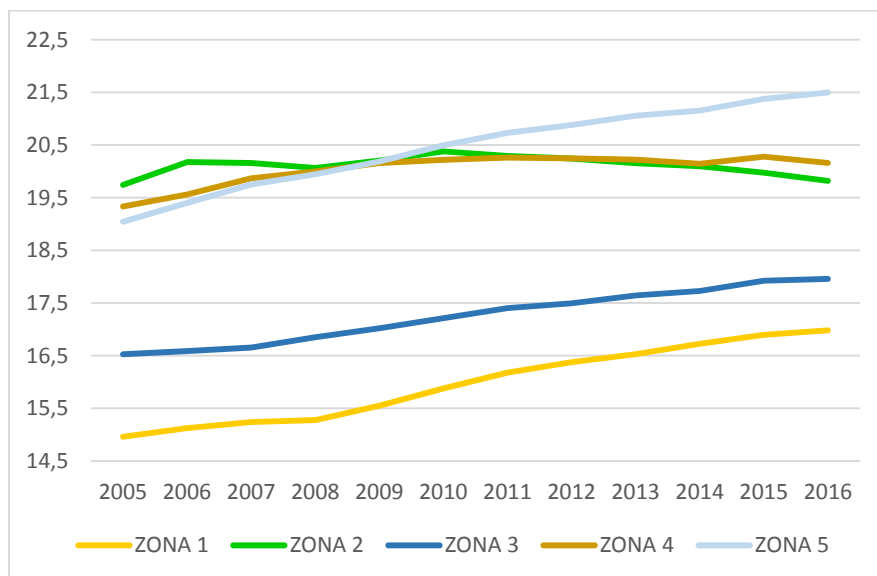


Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

Esta relación por edades tiene una diferente distribución territorial; comparativamente, existe un mayor porcentaje de menores fuera de la ciudad de Madrid durante años recientes, como se puede comprobar en la tabla siguiente.

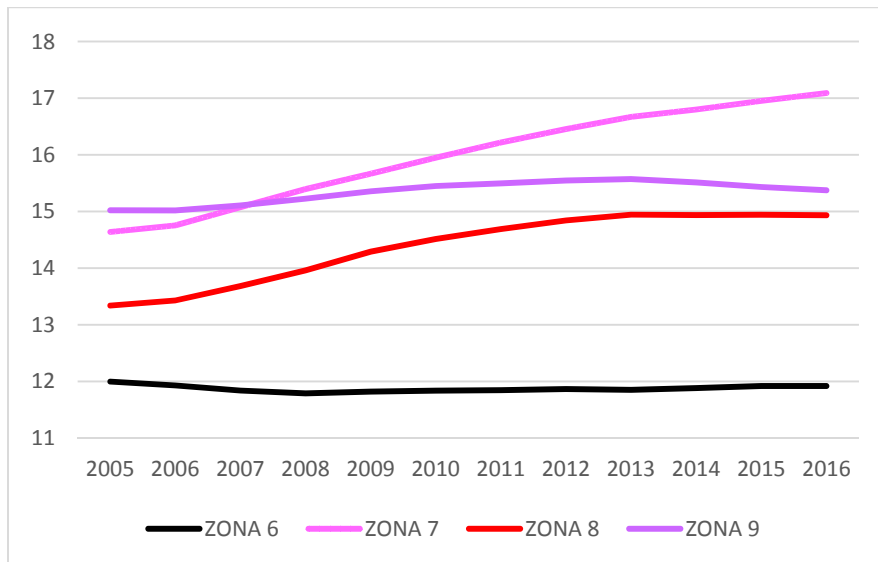
⁴ Proporción de reemplazamiento: (Población de 15 a 39 años)/(Población de 40 a 64 años)

Gráfico 2.1.7. Porcentaje de menores de 16 años por zonas en la Comunidad de Madrid (2005-2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de padrón consulta año a año

Gráfico 2.1.8. Porcentaje de menores de 16 años por zonas en el Municipio de Madrid (2005-2016)

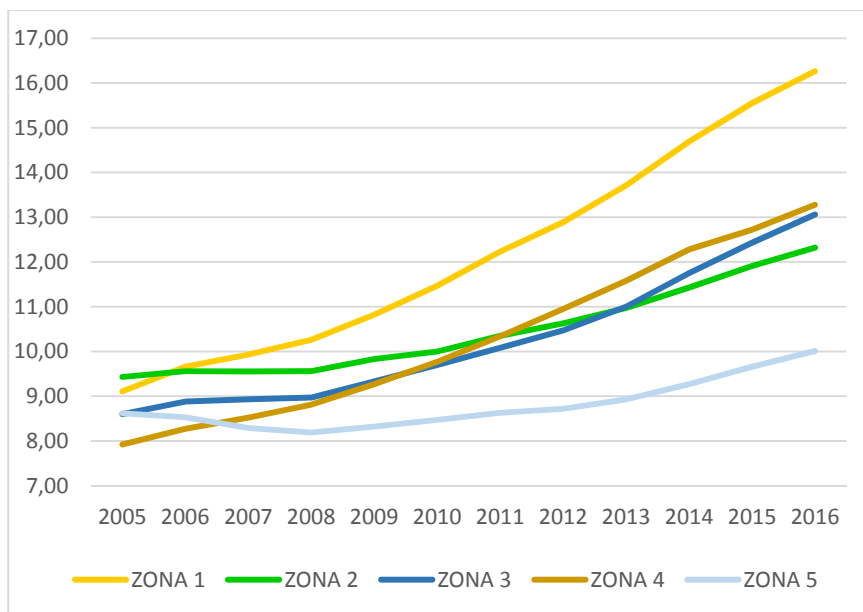


Fuente: Elaboración propia a partir de padrón consulta año a año

Respecto al otro extremo de la población dependiente, fuera del municipio de Madrid, es la agrupación de los municipios mayores del sur la que registra un mayor porcentaje de mayores de 65 años. La menor se produce en la agrupación 5, caracterizada por desarrollos urbanísticos más recientes.

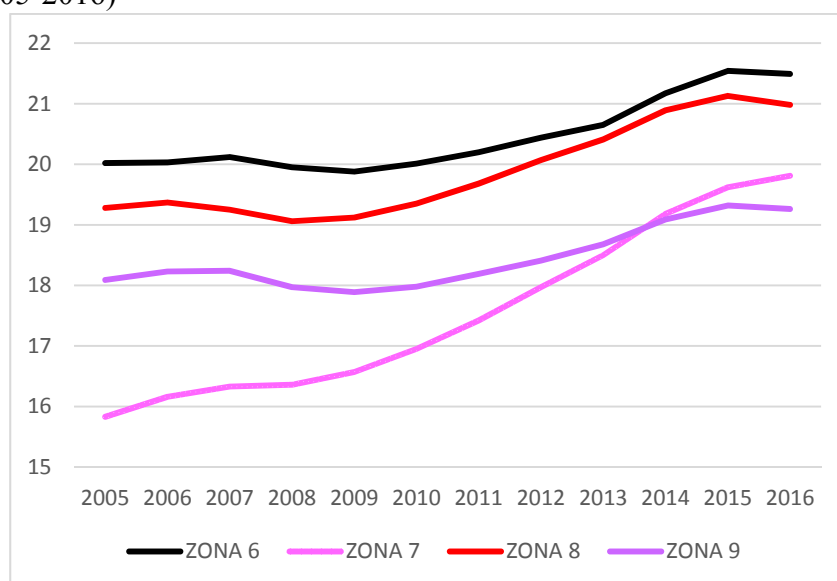
Como era de esperar, ya que el porcentaje de envejecimiento es superior en el municipio de Madrid que en la Comunidad de Madrid, y en línea con la distribución de menores vista anteriormente, todas las zonas interiores al municipio constatan mayor porcentaje de mayores de 64 años entre sus vecinos. Es decir, el municipio de Madrid está más envejecido que la Comunidad de Madrid, explicado en base a la juventud de determinados municipios de gran tamaño, como los que conforman la zona 1 en el sur de la Comunidad.

Gráfico 2.1.9. Porcentaje de mayores de 64 años respecto de cada zona en la Comunidad de Madrid (2005-2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de padrón consulta año a año

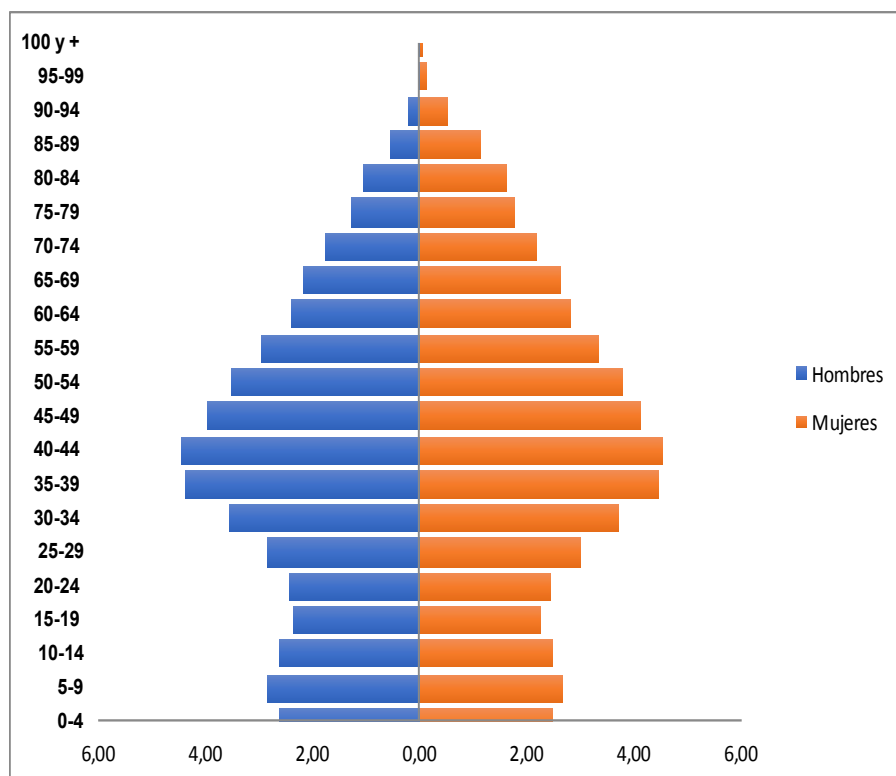
Gráfico 2.1.10. Porcentaje de mayores de 64 años respecto de cada zona del Municipio de Madrid (2005-2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de padrón consulta año a año

Para completar esta visión etaria podemos observar la distribución de edades de la pirámide de la Comunidad de Madrid:

Gráfico 2.1.11. Pirámide edades Comunidad de Madrid (2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de padrón 2016

2.2. EVOLUCIÓN DE LA RENTA DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Durante los últimos años ha habido un crecimiento de la renta per cápita en todas las zonas de la Comunidad Madrid.

El crecimiento de la renta media difiere en relación con las zonas de manera que se da un incremento desigual de dicha renta per cápita en el que el Municipio de Madrid crece considerablemente por encima de la periferia, con lo que se agrandan las diferencias de renta entre el centro y las periferias en general, pero también entre las periferias entre sí. La zona 7 (periferia Norte del Municipio de Madrid) es la que tiene un incremento mayor de la renta durante estos años, debiendo considerar que se constituye en un lugar preferente para el asentamiento de las nuevas clases medias que ocupan los PAU del norte de Madrid, pero también por la presencia de algunos barrios de renta muy elevada (Puerta de Hierro, Mirasierra, Fuente la Reina y Aravaca) que contribuyen a configurar esa renta más alta. Por otra parte es destacar el descenso que se da en la renta de todas las zonas durante el periodo 2011-2014 exceptuadas las zonas 6 y 7 en las que crece ligeramente entre esos dos años. En el conjunto las diferencias entre zonas se agrandan notablemente,

de manera que la zona más rica se distancia notablemente de la de menor renta, pasando de una diferencia del 66% en 2012 al 86% en el año 2014. Esta diferencia se va a reflejar también en la distribución de las categorías sociales y en el precio de las viviendas.

En el periodo considerado se da un descenso de las diferencias de renta entre las propias periferias, de forma que la que más crece de ellas es precisamente la de menos renta, a pesar de ello aumenta la distancia en riqueza en relación con el centro. En ese sentido podemos decir que se da un proceso de recentramiento de las rentas más elevadas que podríamos asimilar con una gentrificación que se manifiesta de forma más aguda en el crecimiento especialmente en el último trienio, siendo de destacar la disminución de las diferencias de renta entre la Almendra del Municipio de Madrid (zona 6) y la periferia Norte de dicho municipio (zona 7). Es decir que el proceso de diferenciación marca un crecimiento de las rentas del centro hacia el norte y una mayor distancia con la periferia municipal y de la Comunidad, especialmente con la periferia sur. Por otra parte el ligero descenso de la zona 4 puede anunciar un cambio de estrategia de las clases medias altas que han encontrado en los PAUs de la zona 7 y en Alcobendas una alternativa periférica que puede competir con el entorno de la A6.

Tabla 2.2.3. Renta per cápita (€) por zonas y años (2002-2014)

Zonas									
Año	1	2	3	4	5	6	7	8	9
2002	10.780	14.414	11.636	19.389	11.752	17.900	16.065	12.797	13.316
2006	13.347	17.493	14.288	23.959	14.593	22.110	20.378	16.344	17.194
2011	13.940	17.878	14.802	24.639	15.071	24.603	23.049	17.099	18.707
2014	13.495	17.203	14.301	23.946	14.533	25.091	23.533	17.028	18.685

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos la Contabilidad Municipal de la Ciudad de Madrid y del Indicador de Renta Disponible Bruta Municipal.

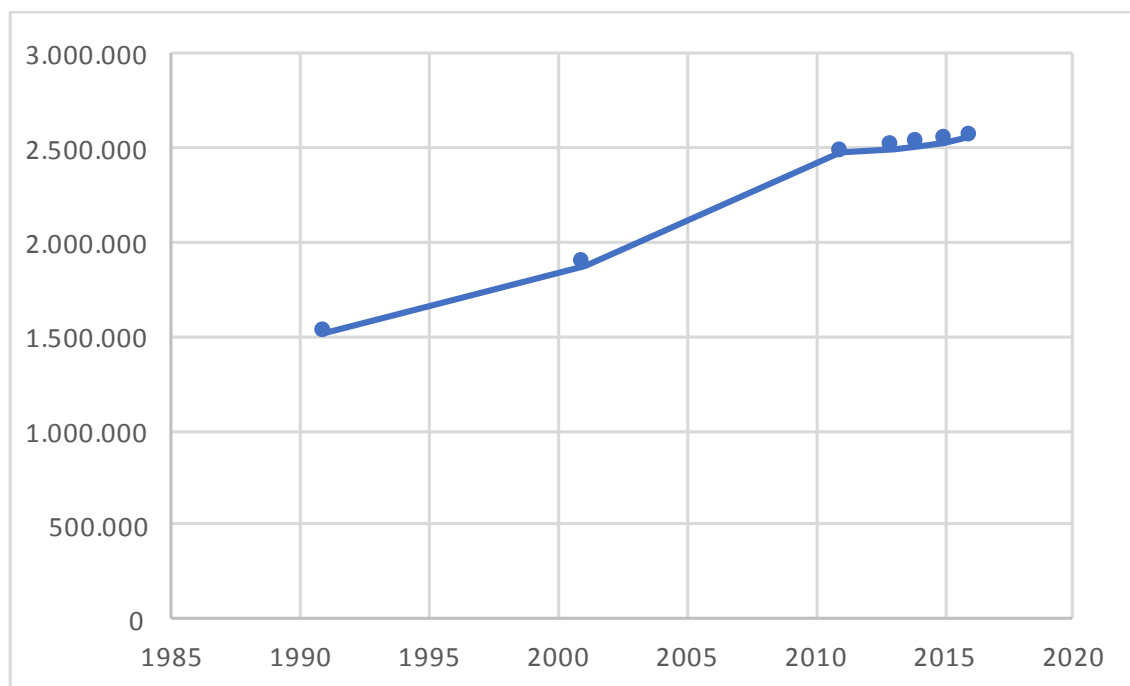
El nivel de renta media de la zona también se relaciona con la superficie de la vivienda, lo que explica que la menor disposición de espacio residencial por habitante de todas las zonas se sitúe en la periferia sur del Municipio de Madrid, como se analizará más adelante.

2.3. LA DINÁMICA DE LOS HOGARES

El primer aspecto a analizar es el crecimiento de los hogares, que durante el periodo intercensal se han incrementado en un 31,8%, pasando de 1.873.792 en 2001 a 2.469.380

hogares en 2011 para el conjunto de la Comunidad de Madrid. En el periodo 2013-2016 el número de hogares continúa su aumento según los datos de la ECH (Encuesta Continua de Hogares) en 81.420 hogares respecto del último dato censal. Este crecimiento se concentra especialmente en el año 2013, como observamos en la tabla siguiente.

Gráfico 2.3.12. Evolución número de hogares 1991-2016. Comunidad de Madrid



Fuente: Elaboración propia a partir de Censos para 1991, 2001 y 2011. ECH para 2013-2016

Tabla 2.3.4. Crecimiento de hogares por zonas Comunidad de Madrid (2001-2011)

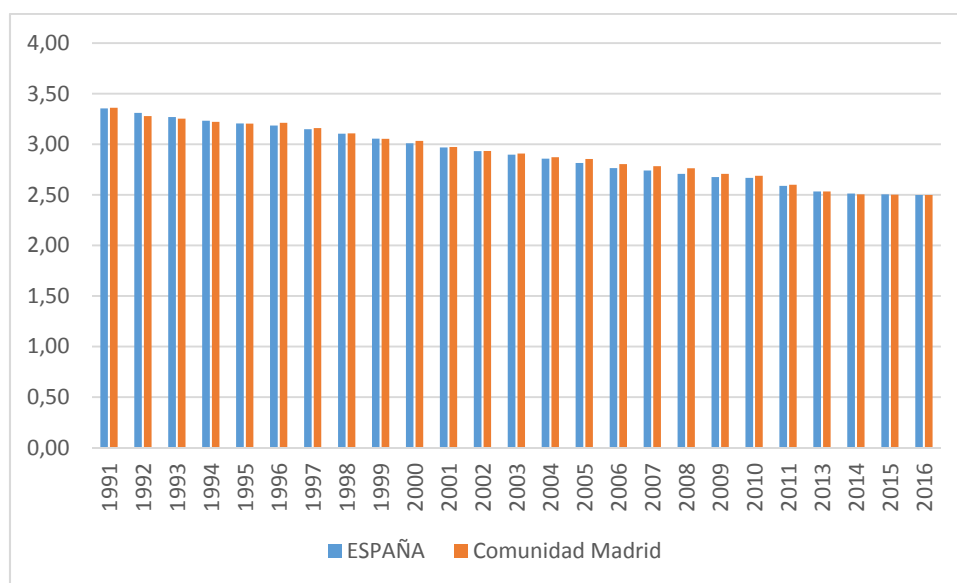
	2001	2011	Aumento relativo 2001-2011
CAM	1.873.792	2.413.535	28,80
Zona 1	299.237	384.840	28,61
Zona 2	85.818	133.265	55,29
Zona 3	150.768	213.915	41,88
Zona 4	133.310	192.460	44,37
Zona 5	86.916	168.050	93,35
Zona 6	369.138	443.895	20,25
Zona 7	168.898	222.570	31,78
Zona 8	254.291	306.620	20,58
Zona 9	288.037	347.445	20,63

Fuente: Elaboración propia a partir de censos 2001 y 2011.

Como hemos visto, el aumento de población ha sido clave en el aumento de hogares, sin embargo, hay otros factores intervinientes como sería la disminución generalizada del tamaño de hogar. El tamaño de hogar en la Comunidad de Madrid, como sucede a nivel

nacional, disminuye, fenómeno causado en parte por el aumento de los hogares unipersonales, pero también debido a una disminución del número de hijos y en menor medida de una disminución de los hogares intergeneracionales.

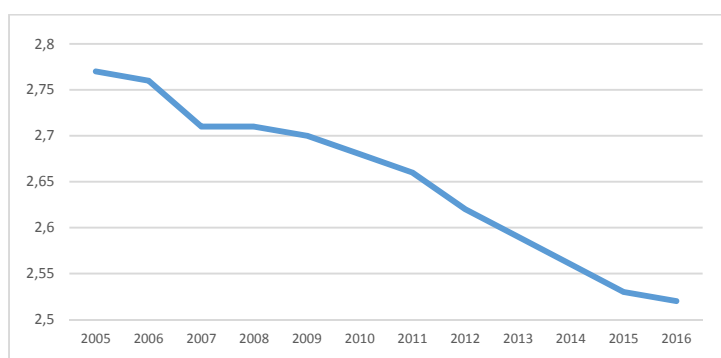
Gráfico 2.3.13. Tamaño medio de hogar de España y Comunidad de Madrid (1991-2016)



Fuente: Serie 1991-2010 Indicadores Sociales INE. 2011 Censo de Población y viviendas. Serie 2013-2016 ECH.

Este fenómeno también se produce dentro del municipio de Madrid: teniendo en cuenta los últimos años, a partir del padrón se obtiene el gráfico siguiente:

Gráfico 2.3.14. Tamaño medio de hogar en la Ciudad de Madrid (2005-2016)



Fuente: Ayuntamiento de Madrid

Como ya referíamos, esta disminución viene fuertemente relacionada con el cambio en la composición numérica de los hogares, destacando una tendencia al aumento de la importancia de los hogares unipersonales y de dos personas que se constata a partir del análisis de diversas fuentes:

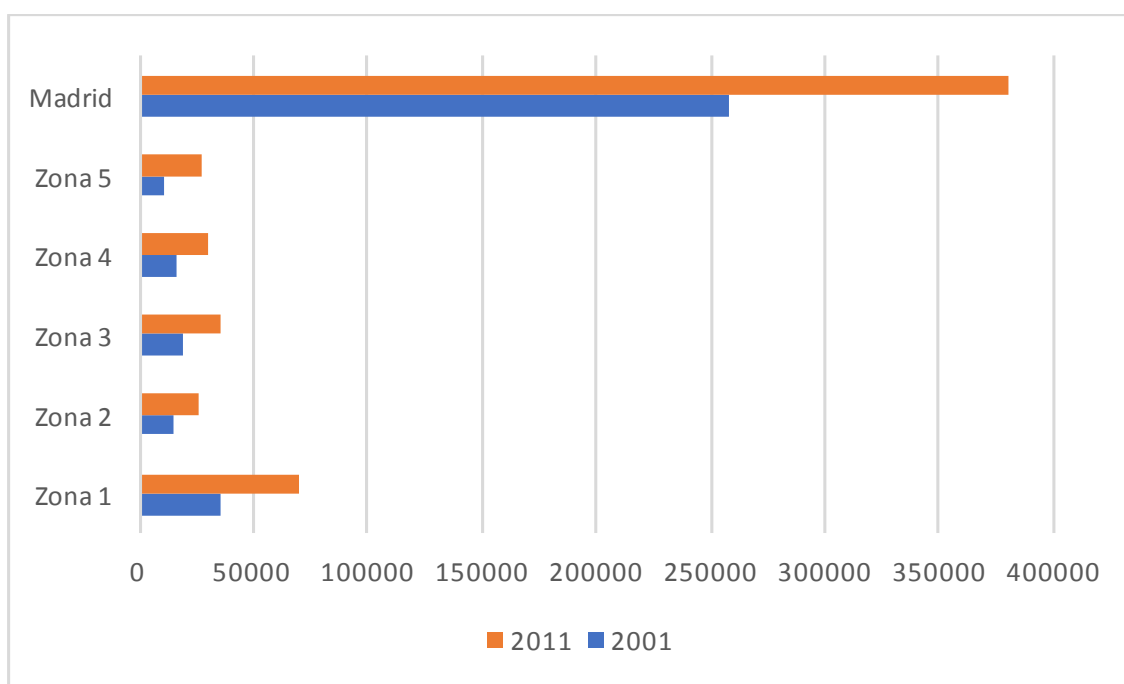
Tabla 2.3.5. Porcentaje de hogares según tamaño. Comunidad de Madrid (1991-2016)

	1 persona	2 personas	3 personas	4 personas	5 personas y más	Total
1991	13,33	22,42	20,37	24,84	19,03	100,00
2001	19,38	25,48	21,54	22,39	11,21	100,00
2011	23,55	29,72	21,09	18,65	6,99	100,00
2013	24,74	30,28	20,61	17,95	6,42	100,00
2014	25,45	30,45	20,36	17,62	6,12	100,00
2015	25,62	30,48	20,31	17,57	6,02	100,00
2016	25,71	30,41	20,28	17,61	5,99	100,00

Fuente: Elaboración propia a partir de Censos (1991, 2001 y 2011) y ECH (2013-2016). INE

Tan importante es el incremento de los hogares unipersonales, con un crecimiento absoluto por encima del 100% en el periodo 1991-2016, como la drástica reducción de los hogares de mayor tamaño lo que se refleja en que la proporción de hogares de 6 y más personas se reduce de tal manera que su proporción con respecto al número total de hogares supone menos de un tercio respecto a la del comienzo del periodo analizado.

Gráfico 2.3.15. Evolución hogares unipersonales por zonas Comunidad de Madrid y municipio de Madrid (2001 y 2011)

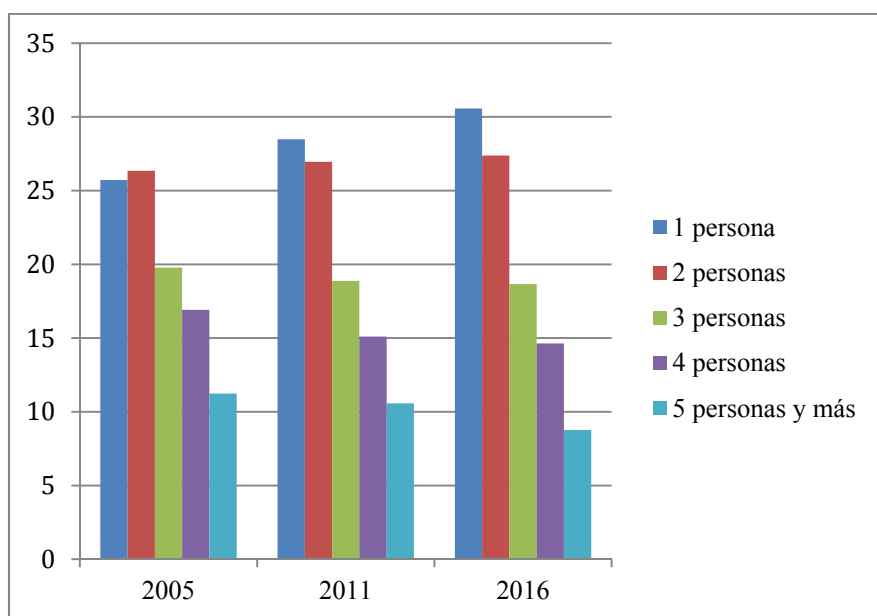


Fuente: Elaboración propia a partir de Censos (2001 y 2011).

La información aportada por el Ayuntamiento de Madrid permite comprobar esta tendencia al aumento de los hogares unipersonales en todos los distritos y agrupaciones de zonas del interior de la ciudad, de forma que se constata que en el municipio de Madrid se han asentado mayor parte de esos hogares confirmando la pauta de localización central de los hogares formados por una persona que se da en las grandes ciudades. El motivo es fundamentalmente la disposición en esos lugares centrales de una mayor abundancia de servicios de todo tipo: desde el de movilidad, por la acumulación de medios de transporte hasta los servicios personales:

El análisis del número de hogares según el número de personas, constata la tendencia seguida en la Comunidad de Madrid, con un peso mayor de los hogares de tamaño de hasta 2 personas:

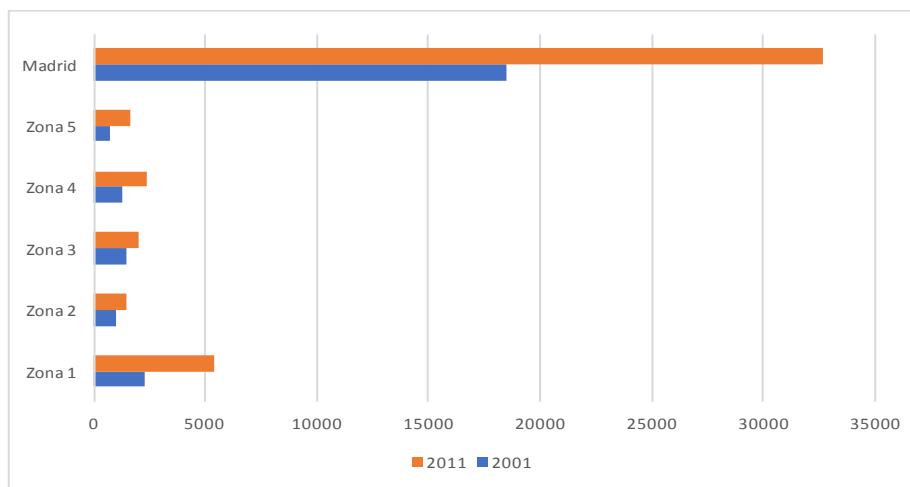
Gráfico 2.3.16. Distribución porcentual de hogares según número de miembros. Ciudad de Madrid (2005-2016)



Fuente: Ayuntamiento de Madrid

El análisis de la evolución del tipo de hogar a través del tiempo resulta especialmente complejo; el cambio en las pautas de convivencia ha exigido el cambio de categorías en el censo, que sería la única fuente que nos permite comprobar este dato por zonas. Si bien el hogar unipersonal queda claro, las diferentes relaciones en los hogares nucleares y familiares (conceptos diferentes, puesto que podemos encontrarnos ante hogares conformados por familiares que no forman núcleo. Podría ser el caso de dos hermanos, pero también de primos que viviesen juntos. En todo caso, lo sorprendente es el aumento de hogares multipersonales, donde no existen relaciones de familia entre los convivientes.

Gráfico 2.3.17. Evolución hogares multipersonales por zonas Comunidad de Madrid y municipio de Madrid (2001 y 2011)



Fuente: Elaboración propia a partir de Censos (2001 y 2011)

A lo largo del periodo intercensal 2001-11 disminuye el tamaño medio del hogar de los madrileños, tal como venía sucediendo desde hace varias décadas, lo que explica que las viviendas crezcan en una proporción más elevada que la población. Esa disminución en 3 décimas a lo largo de este periodo es susceptible de continuar en un proceso de convergencia con las condiciones de los hogares en otros países del entorno europeo.

Esta disminución del tamaño medio se expresa en el reparo de la composición numérica de los hogares: en primer lugar hay que considerar el gran crecimiento de los hogares unipersonales que aumentan 4,2 puntos en la proporción total y componen el 23,6% del total de los hogares, todavía muy alejado de la proporción de más del 50% en ciudades como Berlín o Copenhague. Pero la distribución de estos hogares de una sola persona es muy desigual, la mayor proporción de ellos se concentra en las zonas de Madrid, especialmente en la zona 6 (La Almendra) en la que ya suponen más de un tercio del total (35%) siendo también elevados en la periferia de la Capital con más del 25% en todas sus zonas. La explicación de esta concentración en las zonas centrales se debe a dos factores. En primer lugar hay que considerar que la mayor proporción se da en los hogares mayores, y en segundo lugar, para los jóvenes y edades intermedias el centro de la aglomeración ofrece un mayor atractivo para estos hogares por la proximidad de servicios y por el mejor acceso al sistema de transportes. Si consideramos una cierta convergencia con las grandes áreas metropolitanas europeas, hay que tener en cuenta un aumento de este tipo de hogares que las proyecciones para la Comunidad de Madrid plantean en un 28% en 2031.

Paralelamente se da una disminución intercensal de los hogares de 6 y más personas, de forma que para el periodo citado disminuye su peso en casi la mitad, pasando de 3,9% al 2% del total, a pesar del aumento de la población nacida en el extranjero para los que la proporción entre ellos de hogares con dos o más familias (5,1%) es muy superior a la de los nacidos en España (0,3%);

El esquema general es que a medida que nos acercamos al centro va disminuyendo el tamaño de los hogares y cambiando su composición, de forma que los hogares del municipio de Madrid (Z6, Z7, Z8 y Z9) en 2011 son los que menor tamaño medio tienen con mucha diferencia respecto a los del resto de la Comunidad de Madrid.

En el extremo contrario la zona 4 (Noroeste de la primera corona) es la que alcanza los valores más elevados con una dimensión de 3 personas por hogar, claro que se trata de la zona que tiene también las viviendas de mayor superficie (128,2m²) lo que supone una media de 43,5 m²/persona, 9,4 metros más que la media.

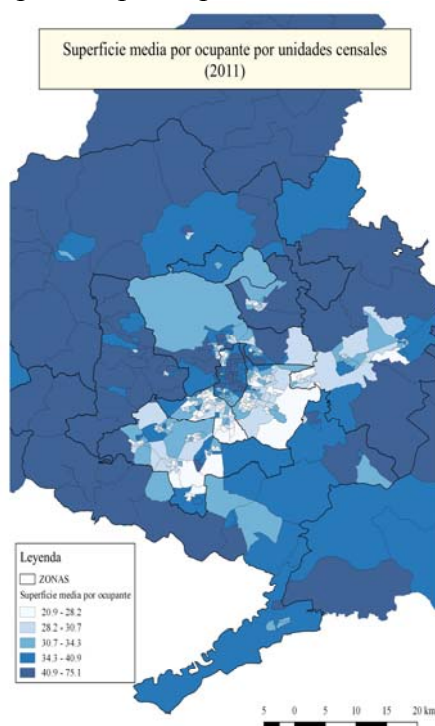
La pauta del asentamiento prioritario en la periferia de los hogares con hijos que habitan en viviendas de mayor tamaño es frecuente en las grandes ciudades, tanto españolas como Europeas, en contraposición al asentamiento de los hogares más reducidos de tamaño que se asientan en zonas centrales, en las que suelen disponer de menos espacio por habitante.

También se da una correlación entre la mayor superficie media y los hogares de seis o más personas, de forma que analizando los datos se puede observar que las zonas 2 y 5, con mayor superficie media de la vivienda, son las que más porcentaje de hogares de 6 o más personas tienen. Sin embargo, las zonas 3 y 8, con mayor porcentaje de hogares con dos o más familias, no son las que mayor superficie media tienen, sino las que tiene un mayor porcentaje de extranjeros. Son precisamente las personas nacidas en el extranjero las que viven en mayor proporción en viviendas con dos o más núcleos familiares, con un 5,1% frente un 0,3% de las personas españolas. Esto puede deberse a la precariedad de este colectivo que les llevaría en un mayor número de casos a la necesidad de compartir vivienda por varias familias, aunque no siempre existan lazos familiares entre ellas. La posibilidad de que cada familia pudiera disponer de una vivienda, a no ser que escoja convivir con familiares que forman otra familia, sería un objetivo prioritario de las políticas de vivienda lo que supondría un incremento del parque nada desdeñable

Tabla 2.3.7. Características básicas de los hogares, núcleos y superficie media de la vivienda en la Región Metropolitana de Madrid (2001-2011)

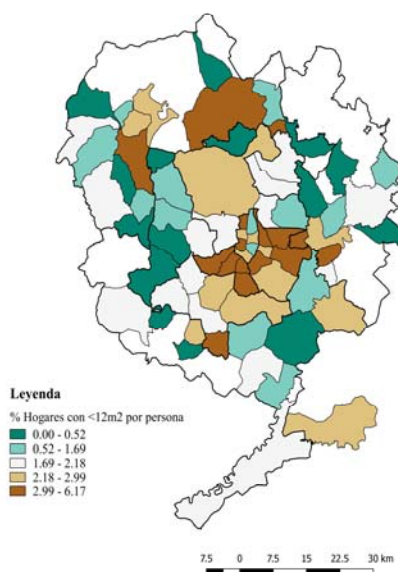
	Años		Zonas Resto Región					Zonas Madrid Ciudad			
	2001	2011	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Tamaño hogar (%)											
Unipersonales	19,4	23,6	18	19,1	17	15,9	16,7	35	25	26	26
2 personas	25,5	29,7	30	26,7	28	25,9	27	32	31	31	30
3 personas	21,5	21,1	23,9	22,3	24,1	22,1	24,7	16,2	20,5	20,4	20,5
4 personas	22,4	18,6	21,3	23,2	23,1	24,5	24,4	11,7	17,2	16,4	16,8
5 personas	7,4	5,0	4,6	6,5	5,7	8,3	5,2	3,9	5,0	4,5	4,5
6 o más personas	3,9	2	1,9	2,2	2,1	3,3	2	1,4	1,6	2,1	1,9
Tamaño medio hogar	2,9	2,6	2,7	2,8	2,8	3	2,8	2,2	2,5	2,5	2,5
Tipo núcleo (%)											
Pareja sin hijos	26,5	31,8	32	27,9	30	25,5	28,8	37	33	34	33
Pareja con hijos	58	51,3	54	57	56	58,6	58,6	41	50	48	48
Dos o más familias		0,5	0,5	0,4	0,9	0,6	0,3	0,4	0,3	0,8	0,5
Superficie media de la vivienda (m²)	88	90,3	84	119	96	128	108	85	94	72	75

Mapa 2.3.3. Superficie media por ocupante por unidades censales (2011)



Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas 2011, Instituto Nacional de Estadística (INE).

Mapa 2.3.4. Porcentaje de hogares con menos de 12m² por ocupante de la vivienda por municipios y distritos (2011). En distancia de la desviación típica



Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas 2011, Instituto Nacional de Estadística (INE).

En la distribución proporcional por edades de la población en las zonas de la Región Metropolitana, la población comprendida entre los 20 y los 34 años disminuye 5,3 puntos entre 2001 y 2011. También disminuye la población mayor de 65 años, aunque muy

ligeramente, un 0,78% debido fundamentalmente al impacto de una población extranjera más joven de la media.

El nivel educativo medio se eleva considerablemente, debido a la disminución de los niveles inferiores al último grado de la ESO y el aumento correlativo de los que tienen estudios universitarios que pasan del 20,7% al 28,3%.

La población mayor de 65 años se concentra especialmente en el municipio de Madrid, y más concretamente en la Almendra Central (Z6), con un 20,30%, y en la periferia sur del Municipio de Madrid (Z8), con un 20,25%. Esto es debido probablemente a que los procesos de suburbanización del área metropolitana de la Comunidad de Madrid se han dado en gran medida en años más recientes. Por el contrario, la población joven –la comprendida entre los 20 y los 24 años–, está más homogéneamente distribuida entre el municipio de Madrid y el resto de la Comunidad de Madrid. La población joven se concentra especialmente en la zona sur de la primera corona (Z1) y la segunda corona (Z5), con un 23,05 y un 23,68% respectivamente, y en la zona este de la segunda corona (Z3), con un 23,80%. Precisamente estas son las zonas con menor superficie media por vivienda del área metropolitana de la Comunidad de Madrid y con más porcentaje de parejas con hijos (Véase Tabla 7). Ese hecho es importante si se tiene en cuenta la preferencia de los hogares por continuar vivienda en la misma área cuando cambian de vivienda, lo que supone que una oferta proporcional en esas zonas podría suponer una respuesta a ese comportamiento. De todas maneras habría que contrastar este comportamiento que es general para toda la población con el que se da en el momento de la emancipación, lo que exigiría realizar una encuesta de necesidades de vivienda para su comprobación.

En la zona este de la segunda corona (Z3) que recoge los municipios del corredor del Henares y en la periferia sur del municipio de Madrid (Z8) con los distritos de Latina, Carabanchel, Usera y Villaverde, es donde vive un mayor número de población nacida en el extranjero, un 18,7 y un 20,1% respectivamente. Mientras que la zona noroeste de la primera corona de la Comunidad de Madrid (Z4) y la periferia norte del municipio de Madrid (Z7) que son las zonas con un nivel de renta más elevado de toda la Región tienen el menor porcentaje de gente nacida en el extranjero. Aunque los comportamientos son diferentes en ambas zonas, en las zonas centrales es más elevada la proporción de extranjeros en régimen de alquiler que en las periferias extremas a pesar de su escasa diferencia.

Tabla 2.3.8. Edad y lugar de procedencia de los residentes en viviendas familiares en la Región Metropolitana de Madrid (2001-2011)

	Total Años		Zonas 2011								
Edad (%)	2001	2011	1	2	3	4	5	6	7	8	9
De 0 a 19	20	20	20	25	21	25	25	15	20	18	19
De 20 a 34	27	21	23	19	24	20	24	22	19	20	20
De 35 a 64	39	44	44	45	45	45	43	43	43	41	43
Más de 65 años	14	15	13	10	10	10	8	20	18	20	18
Origen (%)											
España	91	84	85	83	81	87	85	84	88	80	84
Extranjero	9	16	15	17	19	13	15	16	12	20	16

Fuente: Elaboración propia a partir de los Censos de Población y Viviendas 2001 y 2011, Instituto Nacional de Estadística (INE).

2.4. EVOLUCIÓN DE LAS CONDICIONES SOCIALES POR ZONAS: FORMACIÓN Y OCUPACIÓN

Las zonas 4, 6 y 7 son en las que reside un mayor número de población con estudios universitarios (desde diplomatura hasta doctorado) con mucha diferencia respecto al resto. Son las únicas zonas con más de un 3% de población con grado, con más de un 3% con máster y con más de un 2% con doctorado. Son además las zonas con un porcentaje más elevado de Directores y gerentes y Técnicos y profesionales científicos, que constituyen las categorías de ocupación con mejor posición social. En las tres zonas la suma de los porcentajes de ambos niveles de ocupación supera el 35% de la población, muy lejos de la Z2, que es siguiente zona con mayor porcentaje, un 25, 38%.

La tendencia a localizarse en la zona norte tanto de la Capital y como de la primera periferia y el aumento de estas categorías va a explicar el aumento del parque residencial en estas zonas. Aunque con ligeros cambios que implican el asentamiento en los nuevos PAUS y en extensiones de los municipio cercanos a la A1, especialmente en San Sebastián de los Reyes y Alcobendas. Este proceso agrava la polarización social de Madrid.

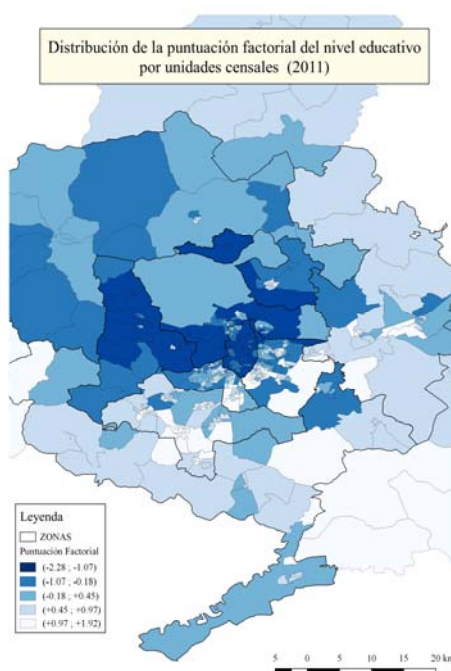
Tabla 2.4.9. Nivel educativo y ocupacional de residentes en viviendas familiares (2001-2011)

Nivel educativo (%)	2001	2011	Madrid ciudad	Resto Región
Analfabetos	1,77	1,09	1,0	1,2
Sin estudios	9,97	6,48	6,6	6,3
ESO incompleta	17,4	11,4	11,4	11,2
ESO completa	25	23,4	20,0	27,0
Bachiller	15,7	17,8	17,9	17,9
FP grado medio	4,41	5,44	4,5	6,4
FP grado superior	4,99	6,1	5,4	6,9
Diplomatura universitaria	8,15	7,76	8,2	7,4
Grado Universitario		2,56	3,0	2,0
Licenciatura	11,6	14,7	17,8	11,5
Máster oficial universitario		1,98	2,5	1,4
Doctorado	1,03	1,23	1,6	0,9
Ocupaciones (%)				
1- Directores y gerentes		5,75	6,2	5,4
2- Técnicos y profesionales		18,3	22,2	14,4
3- Técnicos de apoyo		13,5	13,6	13,4
4- Empleados contables		16	16,6	15,3
5- Trabajadores de servicios		18,9	18,4	19,4
6- Artesanos y trabajadores cualificados		9,8	7,5	12,0
8- Operadores de instalaciones y maquinaria		5,2	3,9	6,5
9- Ocupaciones elementales		11,2	10,3	12,0

	Total Años		Zonas 2011								
Nivel educativo (%)	2001	2011	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Analfabetos	1,77	1,09	1,47	0,99	1,12	0,68	1,23	0,53	0,65	1,38	1,54
Sin estudios	9,97	6,48	8,38	5,02	6,43	3,78	5,57	3,89	5,08	9,2	8,53
.	17,4	11,4	14,1	9,28	12,1	7,1	10,25	8,93	9,24	14,7	12,8
Llegó al último curso de ESO	25	23,4	31,7	21,29	31,1	16,72	28,69	14,2	16,8	25,6	24
Bachiller	15,7	17,8	15,9	20,5	18	18,91	18,6	17,9	17,7	17,9	17,9
FP grado medio	4,41	5,44	6,88	6,01	7,04	4,36	7,56	3,22	4	5,72	5,34
FP grado superior	4,99	6,1	6,81	6,96	6,87	5,96	8,18	4,23	5,22	6,26	6,05
Diplomatura universitaria	8,15	7,76	5,7	8,84	6,38	9,87	7,94	9,34	9,62	6,49	7,38
Grado Universitario		2,56	1,27	2,72	1,6	4	1,36	4,45	3,56	1,92	2,07
Licenciatura	11,6	14,7	6,77	15,09	8,04	23,01	9,18	26,4	22,7	9,36	12,2
Máster oficial universitario		1,98	0,64	1,79	0,89	3,45	0,97	4,24	3,24	0,98	1,4
Doctorado	1,03	1,23	0,36	1,5	0,43	2,15	0,46	2,67	2,22	0,51	0,79
Ocupaciones (%)											
1 - Directores y gerentes		5,75	2,57	6,8	3,42	12,18	4,43	8,57	9,49	2,68	4,41
2 - Técnicos y profesionales científicos		18,3	9,81	18,58	10	25,99	12,41	32	27,9	12,7	15,6
3 - Técnicos; profesionales de apoyo		13,5	12,3	14,52	13,1	15,11	13,44	13,5	14,7	12,7	13,9
4 - Empleados contables		16	14,9	15,88	15,5	15,46	15,4	15	17	17	17,8
5 - Trabajadores de los servicios		18,9	22,9	18,3	18,8	13,59	20,21	15,5	15,4	22,5	20
7 - Artesanos y trabajadores cualificados		9,8	14,4	9,43	14,3	5,71	13,49	4,55	4,99	11	9,65
8-Operadores de instalaciones y maquinaria		5,2	7,42	4,64	8,47	2,95	7,65	2,38	2,71	5,31	5,14
9 - Ocupaciones elementales		11,2	14,1	9,43	15	7,37	11,22	7,33	6,8	14,6	12,4

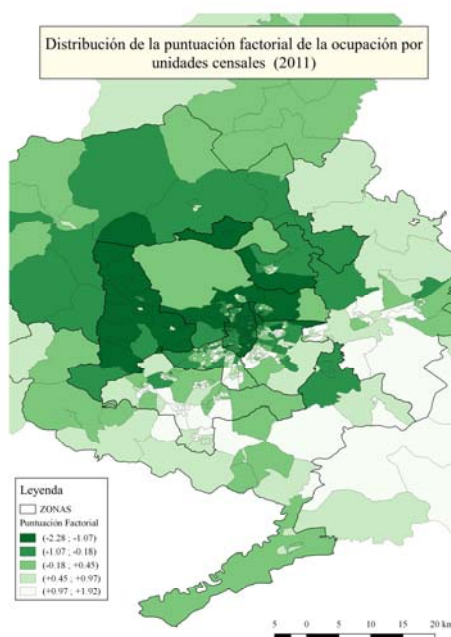
Fuente: Elaboración propia a partir de los Censos de Población y Viviendas 2001 y 2011, Instituto

Mapa 2.4.5. Distribución de la puntuación factorial del nivel educativo por unidades censales (2011)



Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas 2011

Mapa 2.4.6. Distribución de la puntuación factorial de la ocupación por unidades censales (2011)



Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas 2011

3. EVOLUCIÓN DE LOS MOVIMIENTOS RESIDENCIALES POR ZONAS

El análisis de la movilidad residencial resulta fundamental para entender los procesos de crecimiento de Madrid y su región metropolitana, si bien los datos para delimitaciones geográficas inferiores al distrito pueden dificultar en ocasiones su cálculo por lo que los datos han de ser tomados con cierta cautela. Se plantea el análisis de la movilidad residencial desde su comprensión padronal, ya que cuando no existen datos específicos sobre este fenómeno, haremos referencia a la movilidad residencial que se calcula a partir de las altas y las bajas de los padrones, para lo que se ha procedido al análisis de su evolución en los últimos años, especialmente para el caso de los movimientos en el interior del Municipio de Madrid. Las consecuencias de este análisis son fundamentales para conocer los comportamientos locacionales de los hogares en los últimos años en Madrid, lo que nos puede iluminar para orientar la producción inmobiliaria en los próximos años.

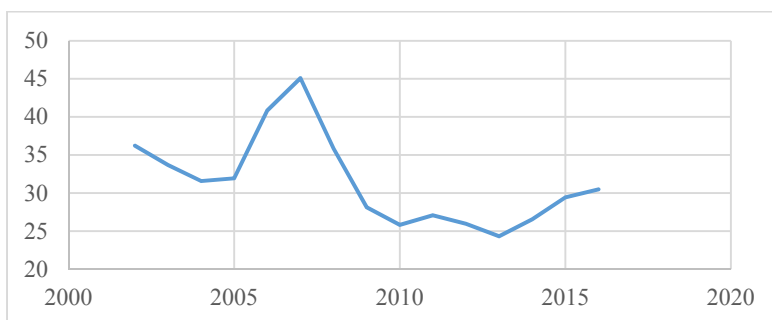
Para el análisis, vamos a seguir la misma estructura que hasta el momento. En primer lugar, las grandes magnitudes referidas al conjunto de Madrid, para poder después descender a las zonas delimitadas de la Comunidad. En esta ocasión, y por la complejidad del fenómeno analizado, se plantea una visión específica del comportamiento de la movilidad en el interior del Municipio de Madrid, a fin de conocer qué zonas de la ciudad ejercen una mayor atracción. La etapa de análisis será de 2005 a 2016, y en algunos casos retrocede hasta 2002; a la propia dificultad de disponibilidad de los datos se suma la necesidad de tener en cuenta que se producen cambios en la forma de medición⁵. No obstante, podemos del mismo modo comprender situación previa a la crisis y el impacto de la misma. Finalmente, lo que más nos interesa en este apartado son las pautas de movilidad más recientes.

Este documento ofrece algunas de las tablas sintéticas más relevantes, si bien pueden consultarse las tablas detalladas en anexos donde se especifica movilidad a un nivel más micro dentro de cada una de las zonas.

Antes de proceder al análisis de las matrices y la dirección de la movilidad, es ilustrativo comprobar el comportamiento de la tasa bruta de inmigración (que pone en relación la movilidad anual –inmigración y emigración– con la población media anual de la Comunidad de Madrid):

⁵ Hasta el año 2002 la EVR no incluía datos de Bajas por variación residencial con destino al extranjero, lo que generaría errores de cálculo que podrían ofrecer una imagen distorsionada en los totales finales.

Gráfico 3.1. Tasa bruta de Inmigración por mil de la Comunidad de Madrid (2002-2016)

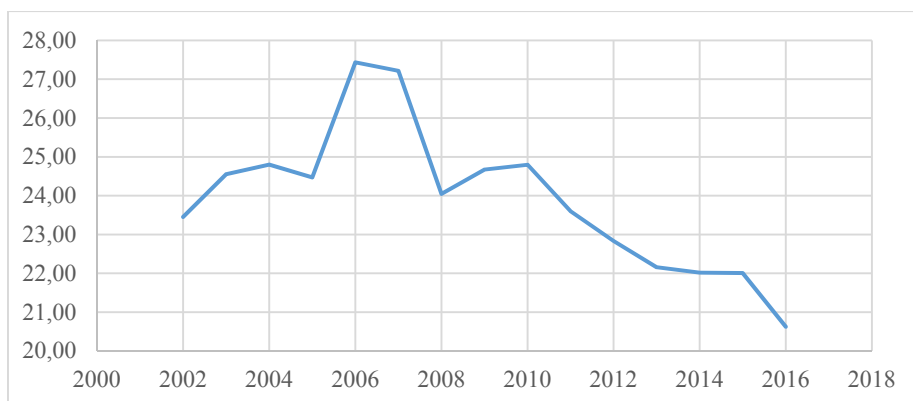


Fuente: Instituto de estadística de Comunidad de Madrid⁶

La serie expresa un pico máximo en 2007, comenzando el descenso en el curso de ese año y manteniendo la bajada hasta 2010, con un leve aumento que vuelve a descender hasta 2013, con nuevo cambio de signo. Lo relevante de este indicador es que nos está diciendo que la población se vuelve menos móvil tras el impacto de la crisis económica.

Por otro lado, complementamos esta información si analizamos la migración bruta interior (todo cambio de municipio de residencia, cuyo origen y destino sea un municipio de la Comunidad de Madrid). En efecto, podemos comprobar que la aparente tendencia al alza que se produce en los años de bonanza finaliza con el estallido de la crisis. La tasa habría ido creciendo desde el año 2002, llegando al 27,2‰ en 2007. Tras el impacto de la crisis se establece una tendencia al descenso hasta el 20,6‰ que refleja el año 2016.

Gráfico 3.2. Tasa bruta por mil de inmigración y emigración interior de la población de Comunidad de Madrid. (2002-2016)



Fuente: Instituto de estadística de Comunidad de Madrid⁷

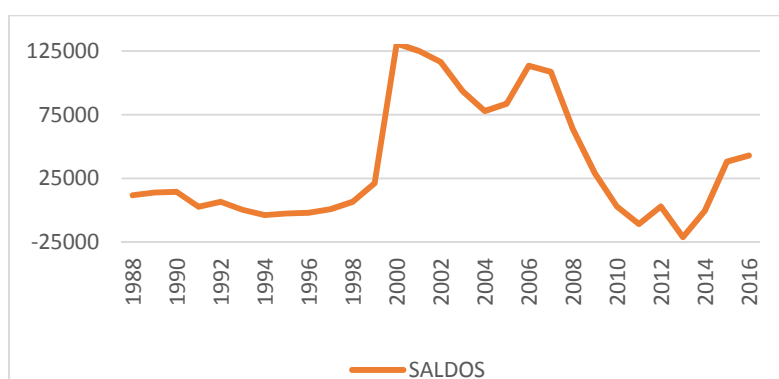
⁶ Tasa bruta de inmigración/emigración: (población inmigrante/emigrante procedente de fuera/dentro de la Comunidad de Madrid durante un año) / (Población total residente en la Comunidad de Madrid a mitad del mismo año) por 1000.

⁷ Migración interior: todo cambio de municipio de residencia, cuyo origen y destino sea un municipio de la Comunidad de Madrid.

En realidad, este comportamiento no sorprende; la experiencia madrileña con crisis económicas anteriores reproduce el modelo. Si analizamos un periodo más amplio a partir de los saldos migratorios del conjunto de la Comunidad (altas menos bajas), éstos habían sido positivos (aunque bajos) desde 1988 hasta la crisis de 1993 (con un saldo positivo de apenas 397 personas antes de comenzar a descender). Se repite el comportamiento hasta la siguiente crisis; en 1997 se inicia la etapa de recuperación, comienzo de la década prodigiosa del urbanismo español, si bien en esta ocasión consigue mantener un saldo positivo hasta el año 2011, con una pérdida de 10.804 personas debido a la movilidad.

Este movimiento de aparente expulsión de la población no registra una tendencia tan clara en los años siguientes, si bien en 2013 se produce una pérdida grande, de 21.162 personas. En síntesis, lo que podemos comprobar es que, aunque el tamaño poblacional de la Comunidad de Madrid continúa aumentando, el ritmo de crecimiento que alcanza en la década 1997-2007 resultado de los saldos de movilidad (878.163 personas) da paso a una nueva etapa marcada por un crecimiento mucho más discreto (147.626 personas).

Gráfico 3.3. Evolución reciente de los saldos migratorios de la Comunidad de Madrid (1998-2016)

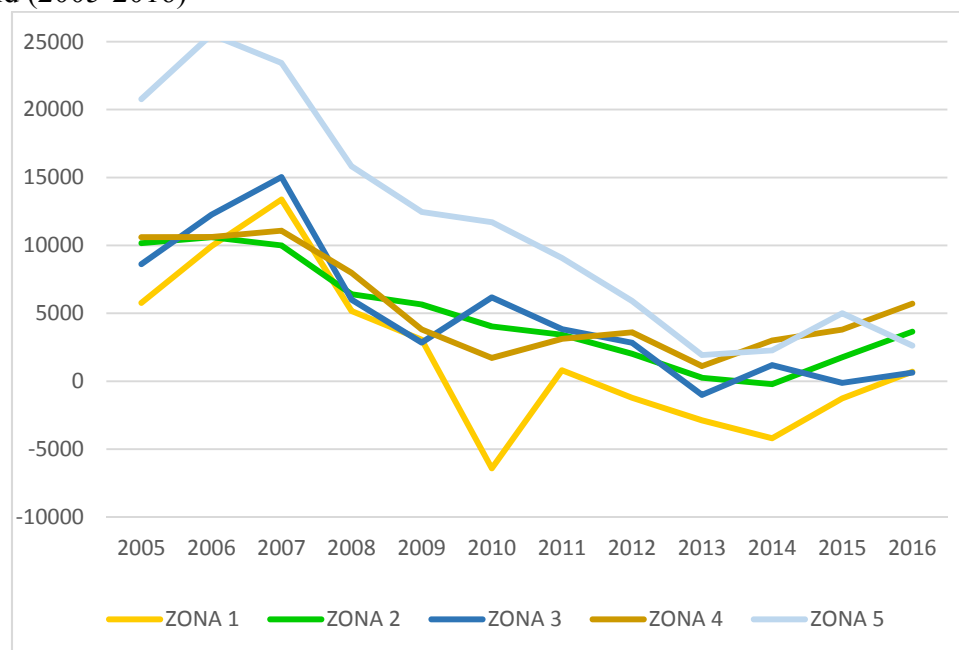


Fuente: Instituto de estadística de la Comunidad de Madrid

Puesto que lo que nos interesa es la dinámica reciente, es conveniente prestar atención al comportamiento en los saldos de las zonas durante los últimos años. Este nivel de análisis nos permite constatar que, con respecto a cada una de las zonas en las que se ha dividido la comunidad, los saldos son positivos para todas las zonas en el último año registrado (2016). No obstante, se observa un comportamiento diferente entre el Municipio de Madrid y la periferia, mientras que en el primero se recupera con prontitud del bache que supuso la crisis, volviendo a atraer población, especialmente de la periferia, en esta se da una cierta atonía con saldos relativamente bajos cuando no cercanos a cero como sucede en la zona 1, aunque es cierto que en los últimos tres años se da un crecimiento en todas estas zonas periféricas salvo en la zona 5 que fue en la que se dio el mayor crecimiento absoluto antes de la crisis, en lo que ha podido influir la atracción ejercida la periferia del Municipio de Madrid con una notable oferta de vivienda, especialmente en la zona 9 que cuenta con mejores condiciones de transporte a un precio de la vivienda no muy elevado.

De todas formas es de considerar que un estancamiento del saldo migratorio en estas zonas que tienen una población joven, no implica una pérdida de población. Hay que tener en cuenta que la zona 5 que es la que tiene un descenso mayor en el saldo migratorio es a su vez la zona más joven de la Comunidad con una proporción de población menor de 18 años superior al 20%

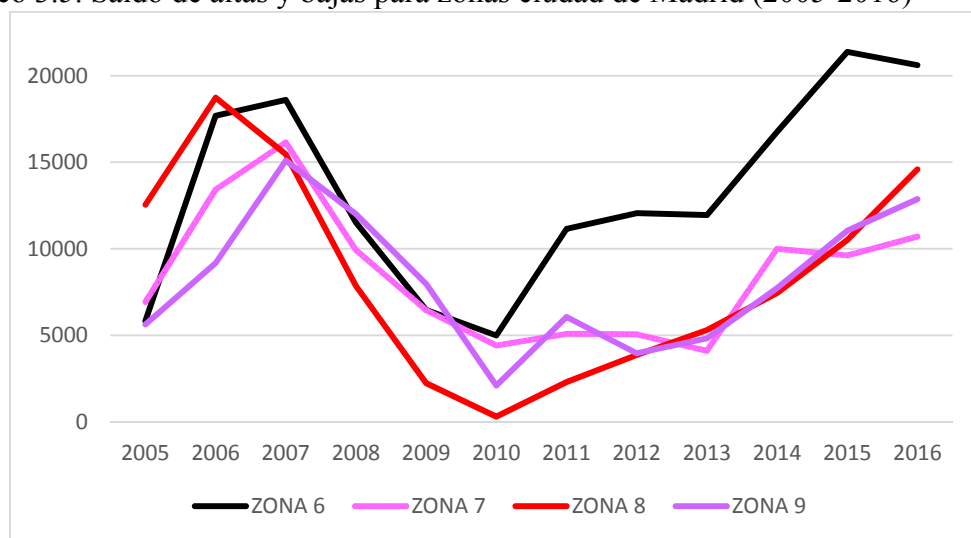
Gráfico 3.4. Saldo de altas y bajas para zonas Comunidad de Madrid, excluyendo Madrid (2005-2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de altas y bajas padronales, año a año.

Este mismo análisis aplicado al interior de la ciudad de Madrid nos muestra un comportamiento diferente, ya que el análisis de la movilidad solo aporta saldos positivos durante todo el periodo analizado, con una recuperación más rápida que la que se da en la periferia, siendo especialmente notable el comportamiento de la zona 6 (Almendra) con una volatilidad elevada que implica el crecimiento más vigoroso de todas las zonas en los años recientes. Esta recuperación se debe fundamentalmente a la recepción de población proveniente del resto de la Región Metropolitana, especialmente de las zonas 3 y 4, porque como se detalla más adelante el saldo con el resto de zonas municipales es negativo, lo que implica que se trata de un proceso de gentrificación, debido a una mayor valoración del centro de la ciudad que implica una selección paulatina en el mismo de población de mayores recursos económicos. También influye en ese crecimiento del flujo periférico la atracción que suponen esos espacios del centro para los jóvenes. Esa gentrificación tiene un claro efecto sobre los precios de vivienda en la zona. Por otra parte el crecimiento de las zonas de la periferia del municipio; Z7, Z8 y Z9 está marcado por los desarrollos de los PAUs que se construyen durante este periodo atrayendo población tanto del Municipio de Madrid como del resto de la Región Metropolitana.

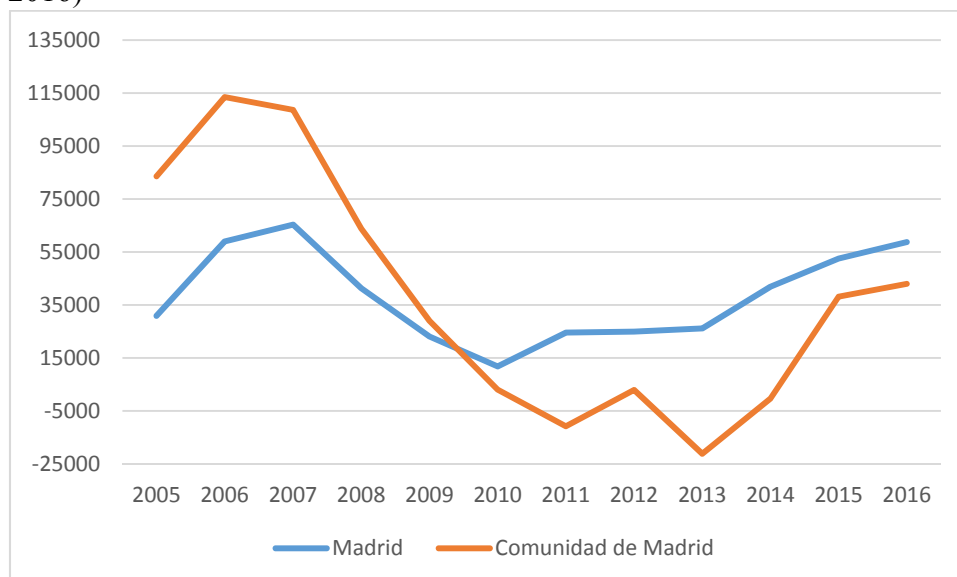
Gráfico 3.5. Saldo de altas y bajas para zonas ciudad de Madrid (2005-2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de altas y bajas padronales, año a año.

El cambio de tendencia en los asentamientos territoriales, implica una mayor estabilidad en los flujos positivos de población hacia las zonas de la capital en contraste con una mayor volatilidad de dicho saldo en el resto de la Región Metropolitana que solo se recupera recientemente, debido probablemente a la recuperación de la inmigración extranjera y a la búsqueda de una vivienda más barata por parte de los jóvenes que quieren adquirirla en propiedad.

Gráfico 3.6. Saldo de altas y bajas para Comunidad de Madrid y ciudad de Madrid (2005-2016)



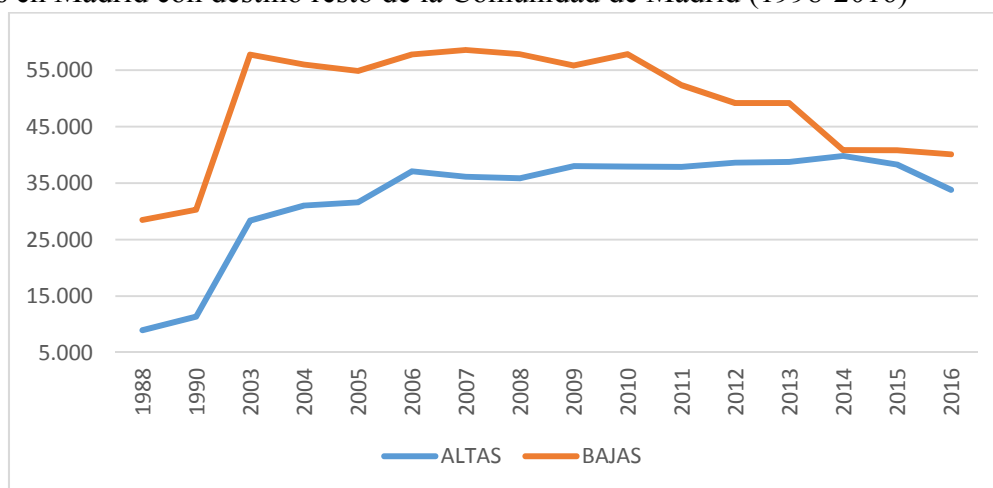
Fuente: Elaboración propia a partir de altas y bajas padronales, año a año.

3.1. INTERCAMBIO DE POBLACIÓN ENTRE LA COMUNIDAD DE MADRID Y LA CIUDAD DE MADRID

Se puede observar por lo tanto que estamos ante un comportamiento desigual en las zonas de la Comunidad de Madrid, con una señalada diferencia entre Comunidad y Municipio de Madrid. Como hemos señalado, la movilidad es un fenómeno de gran interés, pero de análisis complejo, pues es necesario tener en cuenta varias dimensiones.

La relación se expresa en el gráfico siguiente, que incluye el número de altas en Madrid ciudad cuyo origen es cualquier otro municipio de la Comunidad, y las bajas padronales que se producen en la ciudad y que tienen como destino cualquier otro municipio dentro de la Comunidad de Madrid:

Gráfico 3.1.7. Altas en Madrid procedentes del resto de la Comunidad de Madrid y bajas en Madrid con destino resto de la Comunidad de Madrid (1998-2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de altas y bajas padronales, año a año.

El saldo negativo de migraciones interiores entre la capital y los municipio periféricos de la Región Metropolitana disminuye especialmente después de la crisis, debido por una parte a la edificación de un buen número de viviendas en el Municipio de Madrid y por otra parte a la renovada atracción del centro para los habitantes de la periferia. Eso lleva a que en los últimos años se equilibren las diferencias entre estas dos tendencias.

3.2. DIRECCIÓN DE LA MOVILIDAD

Salidas de Madrid hacia Comunidad de Madrid

De manera más detallada, y durante los últimos años, los vecinos del municipio de Madrid que deciden dejar esta ciudad, pero continuar en la Comunidad, se reparten entre las zonas incluidas en el análisis; solo el 6,1 % de la población total que abandona la ciudad de Madrid entre los años 2005 y 2016 elige un municipio de la zona de la comunidad exterior a la Región Metropolitana.

Dicho esto, conviene prestar atención a la evolución año a año de esta proporción, pues si en 2005 solo el 5,5% de la población total que dejaba Madrid y se quedaba en la Comunidad, lo hacía para irse a municipios fuera de la Región metropolitana, en 2016 esa tasa aumenta hasta el 9,8%. Es decir, el área no contemplada en este análisis se plantea como una opción en aumento para quienes abandonan Madrid, aunque siempre por debajo del 10% de las salidas totales de Madrid hacia la C.M.

Con respecto al reparto entre las zonas de análisis de la movilidad procedente de Madrid, (excluyendo a población que deja la zona de análisis para irse la zona exterior a la Región Metropolitana de la Comunidad de Madrid), se muestra preferencia por la zona 1 (29,23%) seguido por la zona 4 (22,69%), zona 5 (20,18%) y por último por las zonas 3 y 2 (15,29% y 12,68% respectivamente). O sea que la mitad de las salidas de Madrid hacia la periferia van a las zonas del Sur (Z1 y Z5), curiosamente las zonas donde el precio del metro cuadrado es más bajo pero donde la proporción de empleos por habitante es también una de las más bajas. De todas maneras se da una contraposición que es la del movimiento prioritario de las zonas 6 y 7 de la Capital que son las que tiene una mayor proporción de licenciados y graduados a la vez que de profesionales, hacia el Norte y específicamente hacia la zona 4 que es la que acumula una mayor proporción de esos efectivos, a la vez que concentra un número mayor de empleos y un precio de vivienda más elevado. En definitiva esta divergencia muestra la consolidación de un desequilibrio que habría que afrontar desde las políticas territoriales y de vivienda.

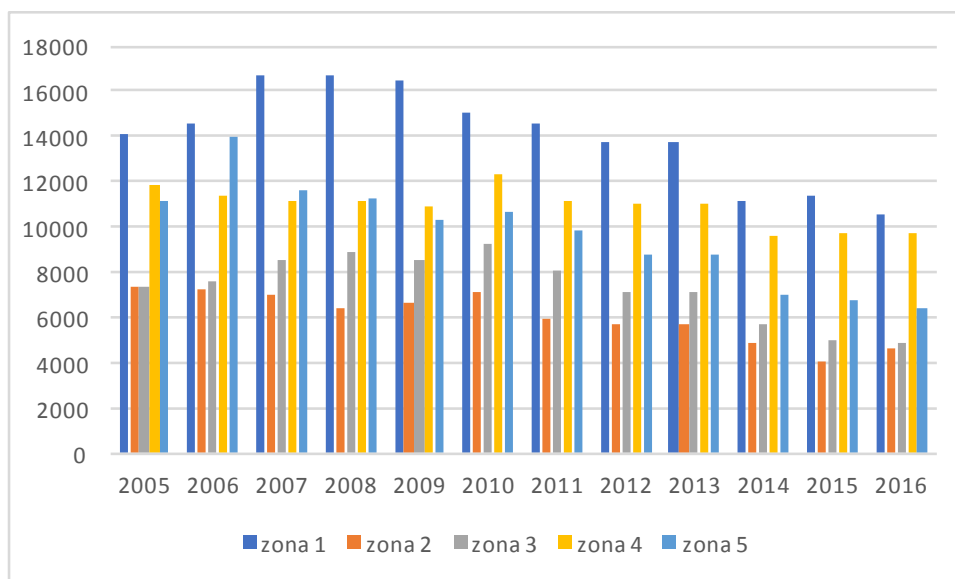
Tabla 3.2.1. Distribución porcentual de la movilidad agrupada con origen en la ciudad de Madrid (zonas 6, 7, 8 y 9) hacia las zonas 1, 2, 3, 4 y 5 de la Comunidad de Madrid (2005-2016)

		Zona CAM de destino				
		1	2	3	4	5
Zona Madrid de origen	Madrid	29,23	12,61	15,29	22,69	20,18
	6	24,01	17,22	12,21	31,04	15,52
	7	14,59	16,92	19,93	37,62	10,94
	8	47,05	8,30	8,27	14,35	22,02
	9	23,99	9,86	23,45	13,79	28,89

Fuente: Elaboración propia. En amarillo zona preferente.

El gráfico siguiente permite un análisis más detallado respecto a la conformación de las Zonas como polos de atracción de la población de la ciudad de Madrid:

Gráfico 3.2.8. Zonas receptoras de población procedentes de la ciudad de Madrid, (2005-2016)

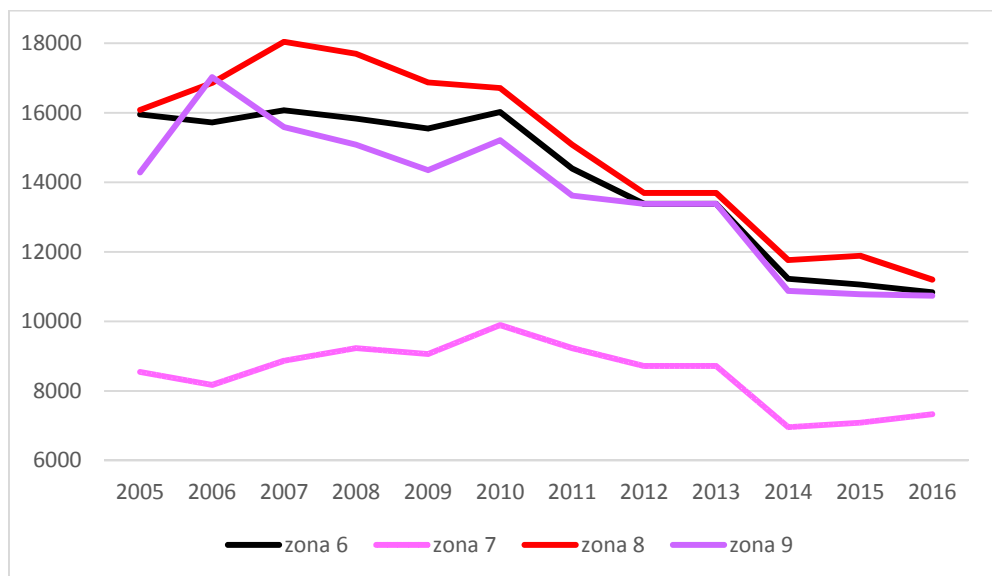


Fuente: Elaboración propia a partir de altas padronales, año a año.

Se observa una tendencia general a la disminución en la cantidad de población que sale de Madrid con destino al área metropolitana, siendo la zona 1, la más poblada de la periferia la que recibe siempre un volumen de población mayor. Las zonas 2 y 3 siguen pautas similares al principio de la serie, pero con un atractivo algo superior de la zona Este (zona 3) incluso cuando se produce una disminución en la población que reciben ambas. Las zonas 4 y 5 pueden ser comprendidas con un comportamiento similar, si bien la zona 4 consigue mantener un flujo de atracción bastante estable, menos sensible a la crisis que las demás zonas. Tanto es así que llega a posicionarse, como polo de atracción incluso de la zona 1 en los años más recientes, cuando todas las zonas reciben menor cantidad de población. Dicho de otro modo, la zona 4, en el reparto porcentual, gana hasta 5 puntos si comparamos el año 2007 con 2016. Es decir, no solo mantiene su atractivo en etapa de crisis, es que incluso aumenta con respecto al resto de zonas.

El análisis de procedencia de las bajas presenta proporciones relativamente similares entre sí; destaca la zona 8 con casi un 30%, pero las zonas 6 y 9 ofrecen ambas un 27,63% y un 26,25% respectivamente del total de población que deja el municipio para irse al área metropolitana. La zona 7 queda por detrás, siendo la menos abandonada en su conjunto, debido a que ella misma ha tenido una oferta considerable de vivienda recién construida con los PAUS y a que la tendencia a la localización de las oficinas de alto rango (Prime) la beneficia de manera que ha incrementado positivamente su atractivo.

Gráfico 3.2.9. Bajas por zonas del municipio de Madrid con destino a la Comunidad de Madrid (2005-2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de altas y bajas padronales, año a año.

Sabiendo las preferencias de los vecinos de Madrid para dejar la ciudad, lo que nos interesa es el intercambio ¿De qué zonas del área metropolitana provienen las nuevas altas en la ciudad?

Tabla 3.2.2. Distribución porcentual de las altas por cambio de residencia (Inmigración) procedentes de zonas Comunidad de Madrid (zonas 1, 2, 3, 4 y 5) según zonas de destino en Madrid (zonas 6, 7, 8 y 9) (Agrupación 2005-2016)

		Zonas de destino Ciudad de Madrid			
		6	7	8	9
Zonas CM de origen	Total	30,55	17,25	27,41	24,79
	1	24,61	9,57	43,03	22,78
	2	39,77	22,55	17,66	20,02
	3	24,62	17,23	19,04	39,11
	4	39,39	28,24	17,90	14,46
	5	27,43	11,56	28,79	32,22

Fuente: Elaboración propia. En amarillo zona preferente.

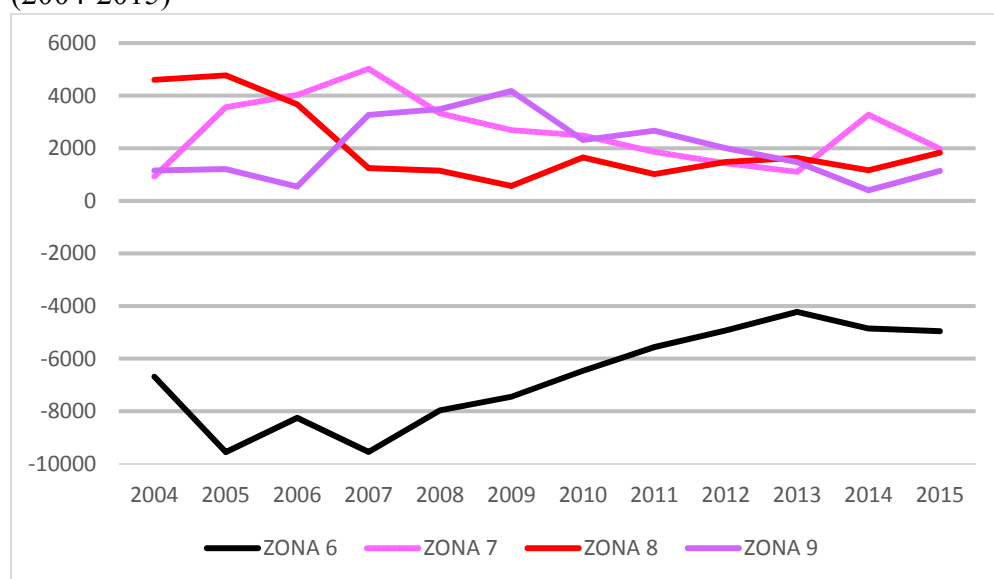
Claramente es la almendra central la que más cantidad de población recibe de fuera de la Capital en el periodo, tal como se ha expresado anteriormente, tanto en volumen como en proporción (30,55 % de las altas se producen allí) seguidas por las otras zonas Z8, Z9 y Z7 por ese orden. Lógicamente, las zonas de la Comunidad de Madrid de mayor tamaño aportan más población, pero lo relevante es la dirección o zonas de destino elegidas: Las personas de la zona 1 van preferentemente a la zona 8; las personas de la zona 2 van preferentemente a la zona 6 al igual que la zona 4, mientras que la zona 3 se dirige en mayor medida a la zona 9 al igual que la zona 5. Esto manifiesta un movimiento centrípeto por el que movilidad residencial desde la periferia hacia la capital sigue unas pautas de continuidad, los habitantes tienden a localizarse en la zona de Madrid más próxima, que además tiene características socioeconómicas más similares en su conjunto. La excepción es la zona 6 (Almendra) que compite ventajosamente en atractivo con la zona 7, claro que su dimensión es mucho mayor. Esto muestra la orientación de la gentrificación.

3.3. CIUDAD DE MADRID: MOVILIDAD INTERNA O CAMBIOS DE DOMICILIO

La movilidad residencial referida al municipio de Madrid se conforma desde las altas y bajas por **cambio de residencia** (emigración e inmigración), que es la parte que ya se ha analizado anteriormente y por las altas y bajas por **cambio de domicilio** (interiores, dentro del municipio de Madrid).

Si analizamos la movilidad interior en el municipio de Madrid (únicamente altas y bajas dentro del municipio) observamos que se producen pérdidas en la almendra central y ganancias en los distritos de periferia, probablemente en relación con la diferencia de precios de unas zonas y otras.

Gráfico 3.3.2. Saldo de altas y bajas por cambio de domicilio zonas Ciudad de Madrid (2004-2015)



Fuente: Elaboración propia a partir datos Ayuntamiento de Madrid. Subdirección General de Estadística.

El hecho de que la zona 6 presente un saldo continuado negativo en los movimientos internos del Municipio de Madrid se compensa con ser la zona con mayor atracción para el conjunto del resto de zonas de la Región Metropolitana como muestra el cuadro 3.3.2.

No obstante, por el diferente comportamiento que podemos observar dentro de las agrupaciones, es conveniente prestar atención a la relación de saldos por distritos:

Tabla 3.3.3. Saldo de altas y bajas por cambio de domicilio DISTRITOS Ciudad de Madrid. 2004-2015

DISTRITO	2004	2005	2006	2007	2008	2004-2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2009-2015
CENTRO	-2.436	-	-	-	-	-14.604	-2.066	-1.743	-1.662	-1.872	1.688	1.922	1.637	-12.590
ARGANZUELA	-20	-28	961	603	-130	1.386	-235	-152	-58	340	-63	-144	-205	-517
RETIRO	-17	-735	-656	1.221	-830	-3.459	-846	-445	-277	-460	-254	67	-62	-2.277
SALAMANCA	-754	1.523	2.528	1.623	1.372	-7.800	-1.357	-1.145	-1.215	-1.102	-795	-734	1.106	-7.454
CHAMARTÍN	-1.226	1.274	752	1.394	1.013	-4.155	-955	-880	-485	-318	-119	-304	-209	-3.270
TETUÁN	-1.024	-758	-133	1.347	-689	-3.951	-432	-794	-196	-310	-404	-663	-438	-3.237
CHAMBERÍ	-1.208	1.984	2.920	1.713	1.592	-9.417	-1.555	-1.301	-1.665	-1.205	-895	1.150	1.302	-9.073
FUENCARRAL-EL PARDO	-510	1.285	2.607	2.740	2.326	8.448	1.626	1.492	1.330	942	698	655	555	7.298
MONCLOA-ARAVACA	-252	-635	1.023	-689	-536	-3.135	-363	-208	-419	-180	-240	399	-158	-1.169
LATINA	-993	-516	-600	1.177	1.001	-4.287	-853	-96	-670	-332	-241	-416	-91	-2.699
CARABANCHEL	1.553	2.184	3.012	889	787	8.425	224	987	945	1.008	803	563	705	5.235
USERA	1.536	1.486	781	962	624	5.389	704	325	267	354	471	479	453	3.053
PUENTE DE VALLECAS	294	336	262	-579	-808	-495	-775	-165	-59	-227	124	-173	255	-1.020
MORATALAZ	-547	-380	-674	-629	-628	-2.858	-518	-547	-275	-268	-71	-334	-278	-2.291
CIUDAD LINEAL	-1.808	1.817	2.034	1.539	1.132	-8.330	-904	-804	-290	-467	-482	-196	-678	-3.821
HORTALEZA	1.145	2.547	2.307	2.793	1.253	10.045	945	728	624	424	468	1.916	1.277	6.382
VILLAVERDE	2.508	1.622	483	573	741	5.927	497	436	480	454	605	538	767	3.777
VILLA DE VALLECAS	278	263	416	4.377	5.321	10.655	5.579	3.176	2.676	2.157	1.435	820	1.153	16.996
VICALVARO	1.701	1.461	1.631	629	140	5.562	217	313	185	255	252	141	203	1.566
SAN BLAS-CANILLEJAS	1.235	1.345	943	1.014	597	5.134	582	345	430	559	219	150	486	2.771
BARAJAS	545	368	141	184	282	1.520	485	478	334	248	177	308	310	2.340

Fuente: Ayuntamiento de Madrid. Subdirección General de Estadística. Padrón Municipal de Habitantes.

En general los distritos más extremos de la periferia de la Capital ganan población salvo los casos de Moncloa-Aravaca y Latina. A ello han contribuido las promociones de nueva vivienda llevadas a cabo en todas ellas, especialmente en los PAUS de Fuencarral, Hortaleza, Villa de Vallecas y Carabanchel.

3.4. MOVILIDAD EN LA CIUDAD ¿MISMO DISTRITO O UN DISTRITO VECINO?

La desagregación a nivel de distrito nos indica que cada uno de los movimientos del Municipio de Madrid elige su propio distrito como primer destino. Cuando ampliamos a la zona, sucede algo similar, pero con matices relevantes: si para los vecinos de la zona 6, su propia zona es la preferente para cada uno de los años analizados en una proporción que ronda el 30%, para los vecinos de la zona 8 y zona 9, su propia zona es primera opción en una proporción menor, de aproximadamente el 27% y 28% (respectivamente). Para los vecinos de la zona 7, la preferencia por su zona baja hasta el 15 % como promedio, y eso debido a la influencia de tasas superiores en los años recientes (para 2013, la preferencia era inferior al 14%).

Pero, ¿cuál es el sentido de la movilidad? ¿Hacia qué distritos se van los que abandonan el distrito en el que residían? En su conjunto la zona de destino preferente para los que se mudan desde otros distritos, es la Zona 6 (almendra central) (33,13% del total de cambios de domicilio se producen allí). Las zonas 8 y 9 se encuentran muy próximas en cuanto a su representación en el cambio de domicilios, mientras que la zona 7 juega un papel muy secundario, con un 13,43% de las mudanzas. De hecho, la zona 7, resulta una preferencia clara para los que se mudan con origen en la misma zona, pero para el resto de zonas resulta la zona menos atractiva de todas. Así, la zona 7 se coloca en la última posición (menor porcentaje de población que, viniendo de una zona distinta, elige la 7 como opción residencial).

Tabla 3.4.4. Distribución de los cambios de domicilio por zonas. Ciudad de Madrid, agrupación (2005-2016)

		Total	Zona Madrid de destino			
			6	7	8	9
Zona Madrid de origen	6	33,13	64,17	11,15	11,45	13,23
	7	13,43	20,20	60,96	7,21	11,63
	8	26,49	10,96	3,71	75,55	9,78
	9	26,95	12,20	6,58	9,39	71,83

Fuente: Elaboración propia a partir datos Ayuntamiento de Madrid. Subdirección General de Estadística. Padrón Municipal de Habitantes.

Movilidad en área metropolitana

Una última mirada a la movilidad entre las zonas exteriores metropolitanas sin incluir el municipio de Madrid nos ayudará a completar el comportamiento analizado hasta el momento. En primer lugar, insistir en la complejidad de análisis de las variaciones residenciales entre las zonas, que implica la reducción de 390 campos a una matriz de 5x5. Las agrupaciones impiden en ocasiones delimitar que ciertos municipios no ofrecen movilidad, sino que se insertan en un grupo más amplio. No obstante, las agrupaciones se constatan como adecuadas cuando se comprueba que lo habitual es la movilidad a uno de los municipios vecinos del área. Así se comprueba en el cuadro siguiente:

Tabla 3.4.5. Movilidad con origen y destino Comunidad de Madrid (zonas 1, 2, 3, 4 y 5). Año 2016.

		Zona CAM de destino				
		1	2	3	4	5
Zona CM de origen	Total	25,63	17,14	16,57	22,94	17,72
	1	28,75	15,58	15,21	21,21	19,25
	2	6,84	55,50	7,20	24,76	5,70
	3	9,06	7,37	65,03	8,61	9,93
	4	9,63	26,11	7,77	50,29	6,20
	5	40,03	6,68	9,09	10,18	34,02

Fuente: Elaboración propia a partir de EVR Comunidad de Madrid.

Nota: en amarillo la primera opción territorial.

Exceptuando el área 5, lo habitual es que el intercambio de población preferente se produzca con otro municipio de la misma zona. Únicamente los vecinos de la zona 1 muestran un reparto más equilibrado (aun prefiriendo su zona por al menos casi 8 puntos). En el caso de la zona 5, lo sorprendente es que prima la preferencia a irse a un municipio de la zona 1, y solo en segundo lugar (6 puntos porcentuales por debajo) aparece un municipio vecino de la zona 5. Esto plantea un cierto reflujo de esa zona 5 hacia la zona 1 de la que captó la mayor parte de sus migraciones interiores.

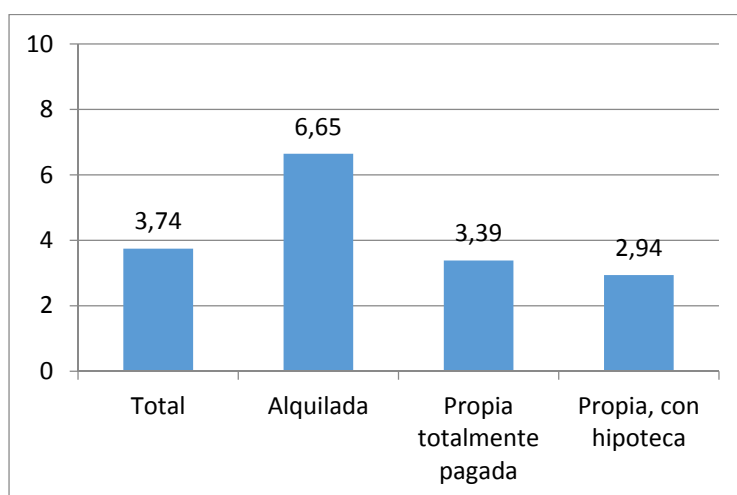
La zona preferente para todos (analizadas en exclusiva las zonas de análisis Comunidad de Madrid sin Madrid ciudad) es la zona 1, seguida por la zona 4 y en menor medida por las zonas 5, 2 y 3.

4. EVOLUCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS POR ZONAS

4.1. ESTADO DE LOS EDIFICIOS EN LA COMUNIDAD DE MADRID

El gráfico 4.1.1 recoge el porcentaje de habitantes que viven en edificios en estado “No bueno”⁸ en función de los tres regímenes de tenencia más extendidos. Las personas que viven en régimen de alquiler son con diferencia las que más viven en edificios en estado “No bueno”, pues casi duplican a los que viven en viviendas totalmente pagadas y duplican claramente a los que viven en viviendas con hipoteca.

Gráfico 4.1.1. Proporción del total de residentes en edificios en estado "No bueno" en cada uno de los regímenes de tenencia (2011)

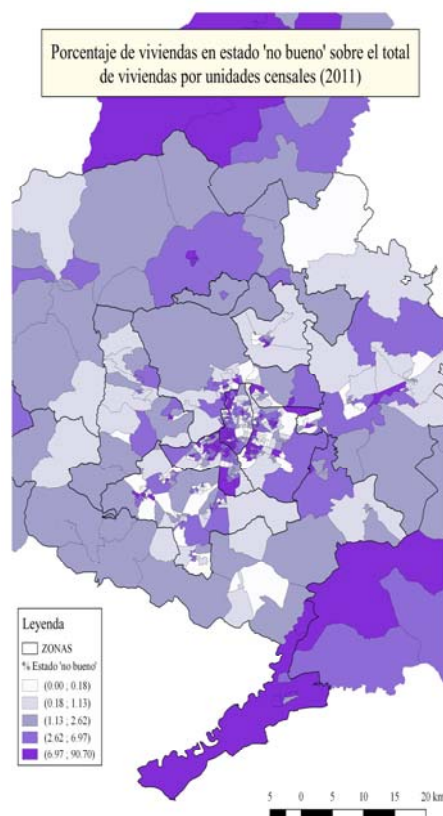


Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas 2011, Instituto Nacional de Estadística (INE).

En cuanto al lugar de nacimiento, son las personas nacidas en el extranjero las que viven en mayor medida en edificios en estado “No bueno”, como se puede apreciar en el Gráfico 4.1.2. El estado del edificio se muestra entonces como otro indicador en el que se traduce la vulnerabilidad de ciertos colectivos.

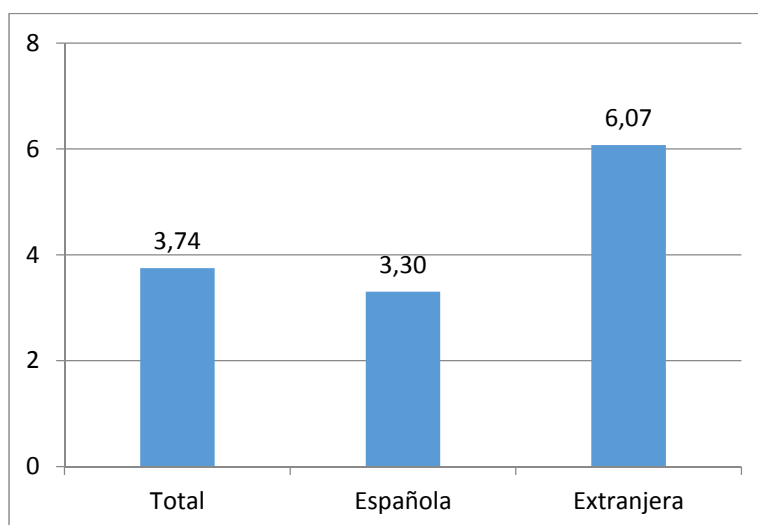
⁸ El estado del edificio “No bueno” recoge las categorías del Censo de 2011: “Ruinoso”, “Malo” y “Deficiente”.

apa 4.1.1. Porcentaje de viviendas en estado “no bueno” sobre el total de viviendas por unidades censales (2011)



Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas 2011, Instituto Nacional de Estadística (INE).

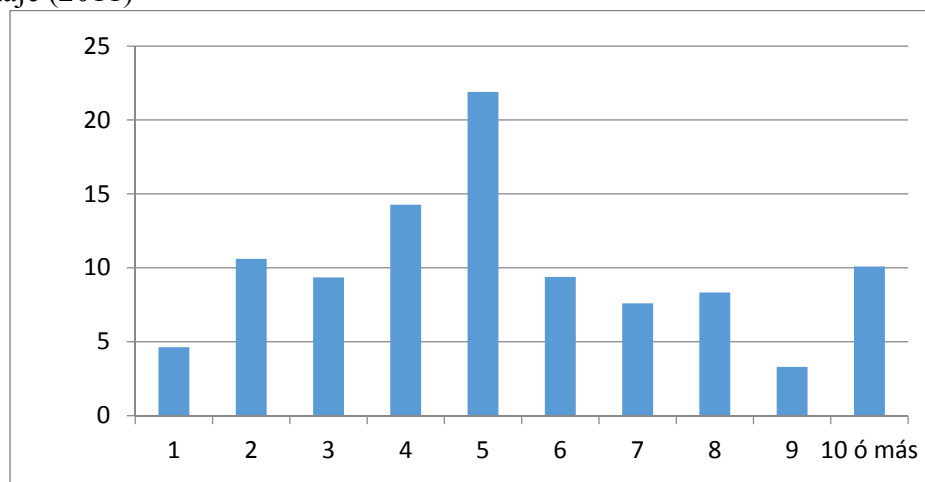
Gráfico 4.1.2. Proporción del total de residentes en edificios en estado "No bueno" en relación a su lugar de nacimiento (2011)



Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas 2011, Instituto Nacional de Estadística (INE).

La altura tipo de los edificios de la Región Metropolitana de Madrid es de 5 plantas seguido por la de cuatro, aunque los edificios de más de 10 plantas concentran el 10% del total de las viviendas. Los edificios de 1 y 2 plantas son poco frecuentes en comparación con otras ciudades europeas, constituyendo el 15% del total de viviendas. Madrid es la capital Europea con un número de edificios de 1 y 2 plantas más reducido.

Gráfico 4.1.3. Viviendas en edificios en función de número de plantas sobre rasante en porcentaje (2011)



Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas 2011, Instituto Nacional de Estadística (INE).

4.2 EVOLUCIÓN DE LOS USOS DE VIVIENDA EN LA COMUNIDAD DE MADRID

Respecto al uso de las viviendas hay que constatar el hecho de la disminución proporcional de las viviendas vacías en el periodo 2001-11 aunque aumenta su número absoluto por debajo del incremento de las viviendas principales, eso sucede a pesar del aumento de las viviendas recién construidas sin vender que trajo consigo la explosión de la burbuja inmobiliaria. Eso explica la elevada proporción de vacías en las zonas más periféricas (Z2 y Z5) que quedaban en 2011. Pero en la distribución espacial de estas viviendas vacantes hay una fuerte paradoja, porque es la zona central (Z9) la de mayor proporción de viviendas vacías. Esto nos habla de que el fenómeno de las viviendas vacías es complejo porque en él se juntan viviendas de muy diverso tipo, desde las que están en ruina y son inhabitables hasta las que están construidas recientemente en lugares de difícil acceso y no terminan de venderse, sin olvidar el hecho de que algunos propietarios no declaran la ocupación de alquiler temporal o estable y las registran como vacías para no pagar los impuestos de sus rentas. Por otra parte resulta paradójica la correlación entre secundarias y vacías, las zonas que tienen una proporción más elevada de secundarias

(Z2, Z5 y Z6), son a la vez la que tienen un porcentaje mayor de vacías. Esa diferenciación implica que las políticas que tratan de impulsar la puesta en el mercado de estas viviendas requerirían un buen conocimiento de sus circunstancias para poder establecer las medidas precisas que enfrentarían las causas de su condición.

Por otra parte las viviendas secundarias en Madrid son escasas proporcionalmente, si se compara con las de otras comunidades, especialmente con las de las provincias circundantes a Madrid: Ávila, y Segovia que dada la cercanía con Madrid tienen las proporciones más elevadas de este tipo de vivienda, en comparación con el resto de provincias españolas. Dentro de la Región metropolitana destaca la proporción de estas viviendas en la zona norte donde son algo menos de la cuarta parte, pero la otra zona con mayor proporción de estas viviendas en 2011 es precisamente el centro de la Región, es decir la zona 6. Es un fenómeno frecuente en las grandes ciudades y se debe al mantenimiento de viviendas en estas zonas por parte de hogares que tienen su residencia permanente fuera de la capital. A diferencia de las secundarias de ocio de la sierra, son en gran parte viviendas secundarias de trabajo, en las que sus ocupantes pasan una parte de su tiempo de trabajo para regresar durante el fin de semana y las vacaciones a su vivienda permanente.

Tabla 4.2.1. Usos de viviendas por zonas en porcentaje (2001-2011)

Tipos	Principales	Secundarias	Vacías	Principales	Secundarias	Vacías
	2001			2011		
CM	78	7,7	13	85,3	5,6	9,1
1	86,4	3,1	10	93,2	1,6	5,2
2	48,7	39	11,3	67,9	21,4	10,7
3	79,2	8,1	12,1	89,5	3,1	7,4
4	78,2	9,3	11,9	89,8	3,9	6,3
5	72,2	12	15,1	84,1	5,2	10,7
6	71,5	11	15,6	82,9	5,9	11,2
7	80,1	8,4	10,7	89,1	3,4	7,5
8	82,7	5,2	11,7	87,1	2,5	10,4
9	83,6	4,3	11,5	88,2	2,2	9,6

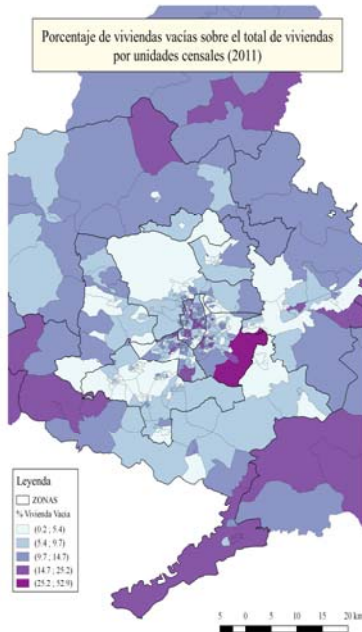
Fuente: Elaboración propia a partir de los Censos de Población y Viviendas 2001 y 2011, Instituto Nacional de Estadística (INE).

Mapa 4.2.2. Porcentaje de viviendas secundarias sobre el total de viviendas por unidades censales (2011)



Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas 2011, Instituto Nacional de Estadística (INE).

Mapa 4.2.3. Porcentaje de viviendas vacías sobre el total de viviendas por unidades censales (2011)



Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas 2011, Instituto Nacional de Estadística (INE).

4.3. EVOLUCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE VIVIENDA Y SU POBLACIÓN EN LA COMUNIDAD DE MADRID

El tamaño de las viviendas tiene también un reparto diferencial por las 9 zonas de la Región. La diferencia del tamaño medio entre las dos zonas extremas es del 60% que corresponde a la relación entre el Sur del Municipio de Madrid con una media de 70 m² y la primera periferia Norte que alcanza los 112 m². La explicación de las diferencias de tamaño es el resultado de una combinación compleja en la que intervienen las variables de proximidad al centro y las condiciones sociales y de renta de las zonas tal como se expresa en la tabla siguiente en la que se ve con claridad esa diferencia de tamaño entre zonas según la composición social mayoritaria en la zona. Esa diferencia plantea una elección en los hogares que se cambian de vivienda, entre una vivienda más pequeña en el centro, con las ventajas que da la centralidad, o una con más espacio en la periferia con un precio que puede ser más bajo por m² que la del centro pero con los inconvenientes de la lejanía del trabajo que con frecuencia supone esa situación. Resulta de especial interés tal como han resaltado algunos autores (Susino Arbucias) como con frecuencia las clases medias se plantan la disyuntiva en la elección entre estas dos alternativas de localización.

El análisis de las tablas muestra que se da de forma general una escala en el tamaño acorde con el grado de formación y con el prestigio de la ocupación, pero su manifestación difiere en relación con las zonas. Los doctores y los gerentes y directores de empresas viven en viviendas de más de 100 m² excepto en las zonas 1, 7 y 8 que es donde hay una menor concentración de sus categorías. Por otra parte la dispersión entre los extremos es más elevada en las zonas de rentas más alta que en las zonas de rentas bajas, quizás porque la mayor parte de los doctores de esas zonas son jóvenes, y estos en la mayor parte de las zonas tienen viviendas más pequeñas que los mayores de su misma categoría de formación y ocupación.

Tabla 4.3.2. Distribución de la superficie media de la vivienda por tamaño de hogar y tipo de núcleo (2001 y 2011)

	Años		Zonas Resto región					Zonas Madrid Ciudad			
Tamaño hogar (m2)	2001	2011	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Total hogares	86		81	109	92	112	102	82	88	70	73
Unipersonales	73		74	88,9	81	88,7	83,4	70	75	65	66
2 personas	82		79	104	89	104	96,1	81	84	69	72
3 personas	89		82	112	94	113	105	90	91	72	75
4 personas	97		86	123	101	124	115	96	98	75	80
5 personas	104		88	127	100	137	117	107	114	74	84
6 o más personas	105		87	123	93	146	114	122	129	76	80
Tipo núcleo (m2)											
Total núcleo	88	90	83	115	95	118	106	89	93	72	76
Pareja sin hijos	81	84	80	106	90	106	96,5	82	86	70	72
Pareja con hijos	92	95	85	121	98	124	112	96	98	74	78
Dos o más familias	88		79	125	87	117	90,1	103	113	68	72

Fuente: Elaboración propia a partir de los Censos de Población y Viviendas 2001 y 2011, Instituto Nacional de Estadística (INE).

Tabla 4.3.3. Distribución de la superficie media de vivienda según las características de los residentes (2001-2011)

Edad (m2)	2001	2011	Madrid Ciudad	Resto Región
Total		90,6	81,9	99,9
De 0 a 19		96,6	86,2	104,2
De 20 a 34		86,4	78,2	95,1
De 35 a 64		91,4	81,6	101,5
Más de 65 años		86,0	82,5	94,3
Origen (m2)				
Total	88,9	90,6	81,9	99,9
España	89,7	92,3	83,4	101,7
Extranjero	81,7	81,3	74,3	90,9
Nivel educativo (%)				
Total	88,9	89,4	81,3	99,1
Analfabetos	78,1	77,1	74,0	82,5
Sin estudios	76,0	76,4	71,4	85,2
ESO incompleta	79,4	80,2	74,3	90,1
ESO completa	83,3	84,4	76,2	94,0
Bachiller	93,3	92,6	83,0	102,8
FP grado medio	83,2	85,4	75,8	94,7
FP grado superior	86,9	87,2	76,7	97,0
Diplomatura universitaria	98,2	95,0	83,8	105,4
Grado Universitario		102,9	90,8	110,1
Licenciatura	105,4	101,4	88,5	110,0
Máster oficial universitario		99,0	85,3	110,1
Doctorado	112,3	111,6	98,5	114,0
Ocupaciones (%)				
Total		89,3	79,8	99,0
1- Directores y gerentes		115,2	96,1	120,5
2- Técnicos y profesionales		99,0	86,3	109,5
3- Técnicos de apoyo		90,9	79,6	101,5
4- Empleados contables		88,1	78,2	98,9
5- Trabajadores de servicios		82,8	72,7	93,8
6- Artesanos y trabajadores cualificados		82,2	72,1	90,4
8- Operadores de instalaciones y maquinaria		84,2	74,6	92,0
9- Ocupaciones elementales		79,4	72,6	88,4

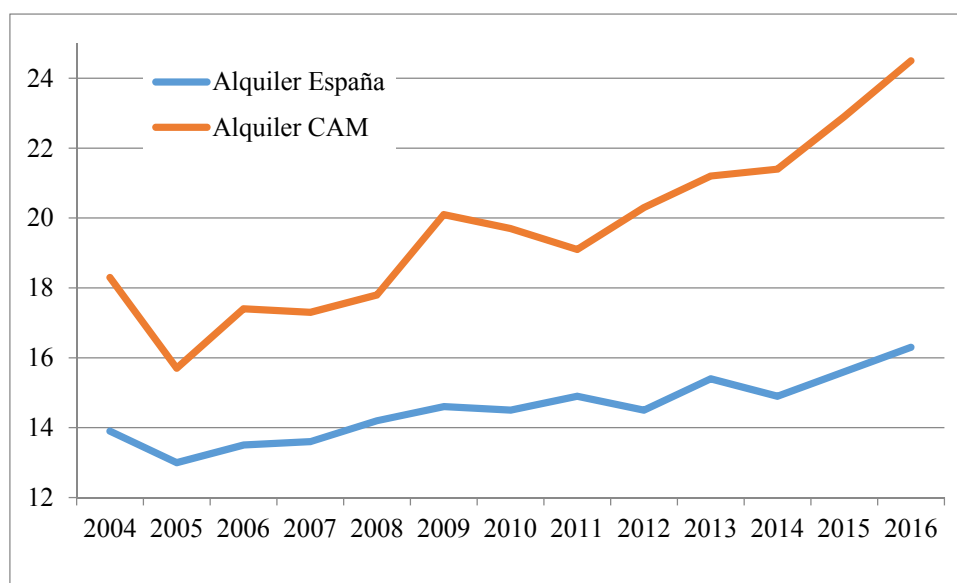
Fuente: Elaboración propia a partir de los Censos de Población y Viviendas 2001 y 2011, Instituto Nacional de Estadística (INE).

5. EVOLUCIÓN DE LAS CONDICIONES RESIDENCIALES POR ZONAS EN LA COMUNIDAD DE MADRID

5.1 EVOLUCIÓN DE LA TENENCIA DE ALQUILER

El colapso de la producción y del acceso a la vivienda en propiedad que acontece en la segunda mitad de 2007 trae consigo, una crisis sin precedentes con una proporción de parados que supera en España la cuarta parte de la población activa y un crecimiento muy elevado de los desahucios por impago de las hipotecas. Esta situación lleva a replantearse el modelo inmobiliario residencial español. Los jóvenes no pueden y no quieren acudir masivamente al acceso en propiedad como sucedía desde hacía pocos años, el miedo a experimentar situaciones de desempleo propia de contratos precarios, los bajos salarios que perciben, o la imposibilidad de conseguir una hipoteca, les lleva a no intentar la aventura de acceder en propiedad de forma que pueda implicar su desahucio y con él la pérdida de los ahorros depositados en la vivienda que estaba adquiriendo.

Gráfico 5.1.1. Evolución del alquiler en España y en la Comunidad Autónoma de Madrid en porcentaje (2004-2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Condiciones de Vida

La alternativa a este riesgo del acceso en propiedad es el alquiler, aunque ello suponga una menor capacidad de acumular un ahorro. Esto explica en parte el hecho de que por primera vez en varias décadas, el progresivo descenso en la proporción de alquileres se invierte y nos encontramos con una demanda fuerte de estas viviendas que se apoya en parte en los beneficios que les han atribuido algunas políticas.

La proporción de hogares de la Comunidad de Madrid que viven en régimen de alquiler en 2011 aumenta un 3,77 puntos, un 38% respecto a 2001. Los hogares unipersonales en régimen de alquiler disminuyen ligeramente, pero aumentan los hogares de dos personas y de seis o más personas en este régimen. El aumento del porcentaje de los hogares de dos personas alquiladas tiene que ver con el aumento de porcentaje de las parejas sin hijos que viven en régimen de alquiler. En los hogares de seis o más personas el aumento se debe en gran parte al aumento de la población nacida en el extranjero, pues este es el colectivo que más alquila (Véase Tabla 5.1.3) y el que más porcentaje de hogares con más de seis personas tiene respecto a su población total.

El tamaño medio del hogar de la gente que vive en vivienda de régimen de alquiler es más grande respecto al tamaño medio del total de los regímenes de tenencia, tanto en el total como en casi todas las zonas por separado. Esto se debe al mayor tamaño medio de los hogares extranjeros (Véase Tabla 5.1.2), que a su vez son los que más alquilan. Sin embargo, en la Almendra Central (Z6) el tamaño medio del hogar en régimen de alquiler es más pequeño pasando de 2,22 del total de los regímenes de tenencia al 2,16 del alquiler. Esto se explica por la gran cantidad de hogares unipersonales y de dos personas que viven en régimen de alquiler en esta zona. En cambio el porcentaje de seis o más personas que viven en régimen de alquiler es mucho más bajo en esta zona que casi todas las demás.

El resto de zonas con porcentajes bajos respecto al resto en los hogares de seis o más personas en régimen de alquiler son la periferia norte del municipio de Madrid (Z7) y la zona noroeste de la primera corona de la Comunidad de Madrid (Z4). Estas, junto con la Almendra Central, son precisamente las que concentran una mayor proporción de personas con mejor posición social y económica de la Comunidad de Madrid, como hemos visto antes. Esto explicaría que habría un mayor porcentaje de hogares de seis o más personas que se pueden permitir tener la vivienda en propiedad. Por el contrario, las zonas 3 y 8 son las que mayor porcentaje de hogares de seis o más personas viven en régimen de alquiler. Es decir, las zonas con mayor concentración de población nacida en el extranjero. Además, son estas zonas, junto a la periferia este de Madrid (Z9), las que mayor porcentaje de hogares con dos o más familias tienen viviendo en régimen de alquiler.

Los hogares de dos o más familias alquilan en una proporción mucho mayor en todas las zonas frente a los hogares de seis o más personas, lo cual indica la precariedad de aquellos, que como hemos visto antes están formados por personas nacidas en el extranjero.

Ero el grupo en el que más ha crecido el régimen de alquiler es el de los 6 o más personas formado en su gran mayoría por inmigrantes. Pero la zona con mayor proporción de alquileres es la Z6 y la que tiene una proporción inferior es la Z1, justo las zonas más pobladas. Lo que muestra es que las zonas centrales y con renta elevada son las más propicias a vivir en alquiler, mientras que las menos propicias son las zonas de mayor proporción de rentas bajas y de la primera periferia alrededor de la capital. Esto muestra que el régimen de alquiler no parece el más atractivo para hogares con bajos recursos que prefieren la propiedad en la periferia. El régimen de alquiler se concentra además en las

ocupaciones con menor prestigio social (Véase Tabla 5.1.3), lo cual confirmaría una mayor precariedad a rasgos generales de las personas que alquilan.

Tabla 5.1.1. Proporción de hogares en alquiler en relación con su número de personas y su tipo de núcleo por zonas de la Región Metropolitana y su evolución intercensal (2001-2011)

	Años		Zonas Resto Región					Zonas Madrid Ciudad			
Tamaño hogar (%)	2001	2011	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Total hogares	13,6	17,4	12,0	17,3	15,0	15,5	14,7	27,0	18,0	16,0	16,0
Unipersonales	18,2	17,1	9,9	18,7	13,0	18,3	14,7	27,0	17,0	11,0	12,0
2 personas	13,2	17,1	9,5	15,6	12,0	16,6	14,4	30,0	20,0	13,0	15,0
3 personas	9,5	16,4	10,7	16,2	13,5	15,1	13,7	24,8	18,2	17,7	17,5
4 personas	8	14,5	12,2	15,3	13,8	11,5	12,6	20,1	12,7	17,9	14,8
5 personas	4,1	25,8	27,8	21,6	34,6	15,5	17,6	26,2	22,5	36,3	26,4
6 o más personas	33,0	41,9	42,0	44,0	59,0	27,0	47,6	29,0	25,0	54,0	52,0
Tamaño medio hogar	2,7		3,1	2,9	3,3	2,9	3,0	2,2	2,5	3,1	2,8
Tipo núcleo (%)											
Total núcleos	12,2	17,3	13,0	16,8	17,0	15,1	15,0	25,0	18,0	19,0	18,0
Pareja sin hijos	13,6	19,5	12,0	16,9	19,0	17,9	17,2	31,0	22,0	18,0	18,0
Pareja con hijos	9,7	15,2	12,0	15,7	16,0	12,9	12,4	20,0	15,0	18,0	17,0
Dos o más familias		67,4	62,0	49,5	84,0	63,0	72,5	59,0	57,0	70,0	71,0
Superficie media de la vivienda (m²)	74,7		75,0	85,0	100,0	97,4	83,4	70,0	76,0	66,0	68,0

Fuente: Elaboración propia a partir de los Censos de Población y Viviendas 2001 y 2011, Instituto Nacional de Estadística (INE).

Tabla 5.1.2. Relación entre lugar de nacimiento y tamaño del hogar en régimen de alquiler en porcentaje (2011)

	Tamaño del hogar					
Origen	1 persona	2 personas	3 personas	4 personas	5 personas	6 o más
Total	9,11	22,98	24,46	28,85	9,71	4,9
Española	10,05	24,31	24,94	29,33	8,23	3,14
Extranjera	4,15	16	21,95	26,32	17,46	14,12

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas 2011, Instituto Nacional de Estadística (INE).

En la Tabla 5.1.3 se muestran las características básicas de los residentes en viviendas familiares en régimen de alquiler de la Comunidad Autónoma de Madrid en 2001, del Total de las zonas del año 2011, y de cada una de las zonas desagregadas.

Disminuye de 2001 a 2011 un 3,05% el porcentaje de personas mayores de 65 años, sin embargo, aumenta de forma considerable el porcentaje de jóvenes que viven en régimen de alquiler, 12,02 puntos que supone un 67,4% de incremento en 10 años proporción que sigue creciendo en la actualidad. Pero más significativo es si consideramos el aumento de 15,5 puntos el porcentaje de jóvenes independizados que viven en régimen de alquiler pasando del 27,54% en 2001 al 43,04% en 2011 (véase Tabla 5.1.4). Entre los que están en régimen de alquiler, son precisamente los que tienen un trabajo eventual o un contrato temporal los que alquilan en mayor proporción. Esto supone también la disminución de los jóvenes en régimen de propiedad, como se muestra en la Tabla 5.1.5 los jóvenes independizados que trabajan eventualmente o con contrato temporal, son precisamente los que más alquilan, frente a los que tienen empleo fijo, cuyo porcentaje se concentra especialmente en la vivienda propia con hipoteca.

Para el total de la población nacida en España y en el extranjero la variación en el régimen de alquiler entre 2001 y 2011 es mucho más ligera aumentando un 0,5% y un 1,89% respectivamente. Sin embargo en el total de la población aumenta un 4,28%. Esto se debe especialmente al gran aumento del peso de la población y a que este es el colectivo que más alquila, como se ha señalado antes. Es decir, no varía apenas el porcentaje de personas españolas que viven en régimen de alquiler.

Las zonas del municipio de Madrid (Z6, Z7, Z8 y Z9), tienen un porcentaje de jóvenes que residen en régimen de alquiler notablemente mayor que las zonas del área metropolitana de la Comunidad de Madrid (Z1, Z2, Z3, Z4 y Z5). Dentro del municipio de Madrid destaca especialmente la Almendra Central (Z6), con un 45,04%. El porcentaje de personas mayores de 65 años que viven en régimen de alquiler es muchísimo más bajo que el de los jóvenes en todas las zonas. Sin embargo, los porcentajes más bajos se concentran en las zonas de menor renta y con más proporción de personas de niveles ocupacionales bajos, es decir, la Z1, Z3, Z8 y Z9. Esto se debe a la menor capacidad de movilidad de las personas que residen en estas zonas.

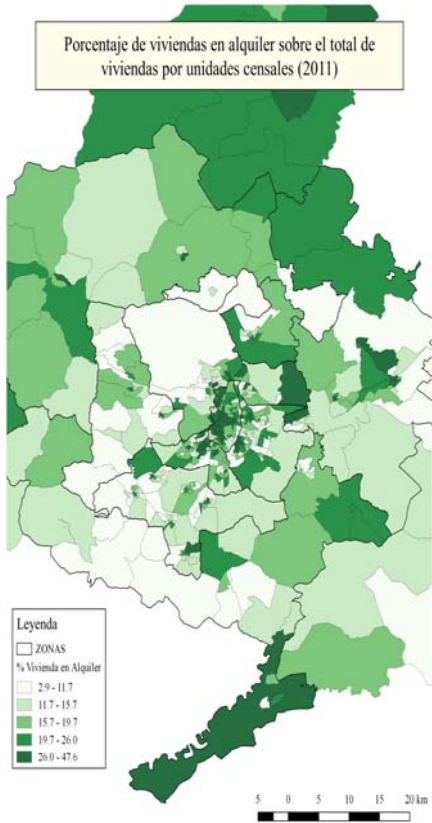
El alquiler se concentra en las zonas bajas del nivel ocupacional, especialmente en las ocupaciones elementales. Sin embargo, no sucede lo mismo en el nivel educativo, en el que el porcentaje de alquiler se distribuye más equitativamente entre todos los niveles. De hecho, resalta el porcentaje de alquiler en estudios universitarios. Esto se debe a que los jóvenes, que es el colectivo de edad que más alquila, es el que posee mayor proporción de títulos universitarios que los mayores de 65 años. Por el contrario, los mayores de 65 años, que alquilan muchísimo menos, tienen un porcentaje mucho más alto que de personas que carecen de títulos escolares (Véase Tabla 5.1.6).

El municipio de Madrid (Z6, Z7, Z8 y Z9), concentran mucho mayor porcentaje personas que viven en régimen de alquiler con estudios universitarios que el resto de la Comunidad de Madrid (Z1, Z2, Z3, Z4, Z5).

El perfil de un arrendatario es el de un hogar extenso, formado por jóvenes o por extranjeros preferentemente en zonas centrales, de manera que para las clases medias de técnicos y profesionales, o de técnicos de apoyo, la elección parece que se presenta entre

alquilar en el centro o comprar en la periferia, lo que se da más en hogares con hijos. Mientras que los trabajadores extranjeros viven mayoritariamente en alquiler con una proporción del 60% que ha experimentado pocos cambios en la última década intercensal. También son algo más propensos al alquiler los trabajadores cualificados y trabajadores elementales (aunque estos son en un 47% nacidos en el extranjero). Cualquier política que favorezca el acceso en alquiler va a afectar sobre todo a estos grupos

Mapa 5.1.1. Porcentaje de viviendas en alquiler sobre el total de viviendas por



unidades censales (2011)

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas 2011, Instituto Nacional de Estadística (INE).

Tabla 5.1.3. Proporción de los residentes en régimen de alquiler según características de edad, origen nivel educativo y ocupación (2001-2011)

Edad	2001	2011	Madrid Ciudad	Resto Región
Total (%)	14	18,3	20,9	15,6
De 0 a 19	15,3	19,9	22,7	17,8
De 20 a 34	17,8	29,8	36,3	23,2
De 35 a 64	12,1	15,8	18,5	13,0
Más de 65 años	10,5	7,1	7,7	5,9
Origen				
Total	14,4	18,3	20,9	15,6
España	9,8	10,3	12,9	7,7
Extranjero	58	59,9	61,0	58,0
Nivel educativo (%)				
Total	13,7	18	20,5	15,1
Analfabetos	17,8	22,8	23,4	25,9
Sin estudios	12,3	10,7	13,2	10,4
ESO incompleta	14,1	16,5	17,9	15,8
ESO completa	14,2	17,2	20,7	15,2
Bachiller	14,8	23,7	25,3	21,8
FP grado medio	13,3	16,7	20,2	14,7
FP grado superior	11,4	14,9	19,3	12,0
Diplomatura universitaria	12,2	14,3	16,5	10,5
Grado Universitario		23,5	25,6	18,9
Licenciatura	13,7	17,6	19,5	11,3
Máster oficial universitario		30,2	34,3	15,7
Doctorado	15,5	15,6	15,7	12,4
Ocupaciones (%)				
Total		20,4	24,6	16,1
1- Directores y gerentes		14,2	15,9	9,0
2- Técnicos y profesionales		16,3	18,3	9,0
3- Técnicos de apoyo		16,3	20,7	11,5
4- Empleados contables		13,7	17,7	9,7
5- Trabajadores de servicios		27,2	31,1	18,8
6- Artesanos y trabajadores cualificados		26	32,2	22,6
8- Operadores de instalaciones y maquinaria		17,6	21,5	17,0
9- Ocupaciones elementales		34,5	41,1	29,6

Fuente: Elaboración propia a partir de los Censos de Población y Viviendas 2001 y 2011, Instituto Nacional de Estadística (INE)

Pero el cambio más profundo en el sistema residencial corresponde al enorme incremento de la proporción de alquileres entre los jóvenes que crece más de 16 puntos, lo que supone un descenso respectivo en los que acceden en propiedad. Este cambio viene acelerado por el aumento de la precariedad en los contratos, de forma que son los jóvenes con contratos temporales los que tienen mayor proporción de inquilinos. En este caso se acumulan dos factores, el primero es la incertidumbre del pago de las hipotecas y el segundo es el de los cambios en los empleos que suponen también una incertidumbre en la localización más favorable para acceder al empleo.

Tabla 5.1.4. Jóvenes (20 a 34 años) independizados en función del régimen de tenencia en porcentaje. (2001-2011)

Régimen de tenencia	Años	
	2001	2.011
Alquilada	27,54	43,04
Propia, con hipoteca	51,1	43,37
Propia, totalmente pagada	13,78	5,91

Fuente: Elaboración propia a partir de los Censos de Población y Viviendas 2001 y 2011, Instituto Nacional de Estadística (INE)

Tabla 5.1.5. Régimen de tenencia en función del tipo de contrato en jóvenes independizados en porcentaje (2011)

Régimen de tenencia	Tipo de contrato	
	Trabajador fijo o indefinido	Trabajador eventual o temporal
Propia, totalmente pagada	5,04	5,72
Propia, con hipotecas	51,24	33,98
Alquilada	36,59	52,29

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas 2011, Instituto Nacional de Estadística (INE)

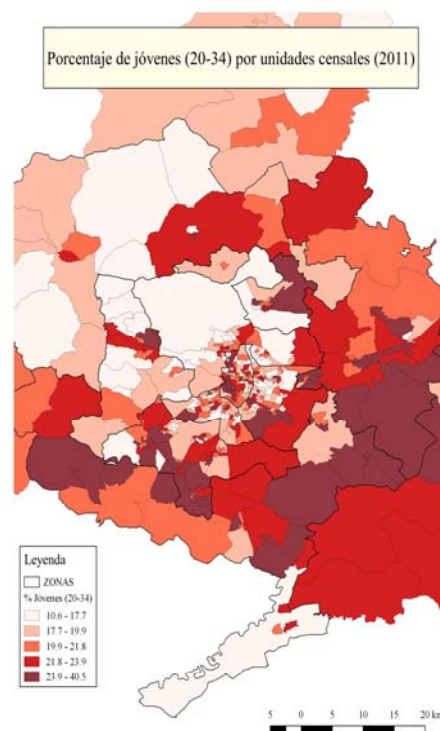
Tabla 5.1.6. Nivel estudios en relación a grupos edad en porcentaje (2011)

Edad	Nivel de estudios	
	Sin títulos escolares	Con títulos universitarios
De 20 a 34	1,64	34,38
Más de 65	29,72	13,11 ⁹

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas 2011, Instituto Nacional de Estadística (INE)

⁹ La categoría “Sin estudios escolares” incluye los niveles “Analfabetos” y “Sin estudios”. La categoría “Con títulos universitarios”, incluye los niveles “Diplomatura universitaria”, “Grado Universitario”, “Licenciatura”, “Máster oficial universitario” y “Doctorado”.

Mapa 5.1.2. Porcentaje de jóvenes (20-34) por unidades censales (2011)



Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas 2011, Instituto Nacional de Estadística (INE).

5.2 EVOLUCIÓN DE LA TENENCIA EN PROPIEDAD, CON PAGOS PENDIENTES (HIPOTECAS)

El crecimiento del régimen de tenencia en propiedad con hipoteca se extiende en todos los tipos de hogar, destacando en general los que tienen mayores dimensiones con cuatro, cinco o seis miembros y en todos los tipos de núcleos exceptuando los de pareja sin hijos y los de dos personas que suelen estar formados en elevad proporción por mayores que viven en propiedad sin hipoteca. Pero su reparto territorial es desigual. Las zonas con mayor proporción de jóvenes parejas con hijos, situadas en las periferias más extremas, generalmente de reciente urbanización, son las que mayor proporción de hipotecados tienen, alcanzando más del 60% en la zona 5 (periferia extrema sur) y en la zona 2, (periferia extrema norte). Se trata de las parejas que han buscado una propiedad barata y una vivienda grande, capaz de dar cabida a toda la familia formada por una pareja con hijos.

Alternativamente en las zonas más envejecidas del centro de la ciudad (zona 6) o del resto de los distritos de Madrid, los hogares en propiedad han terminado de pagar sus hipotecas y viven en propiedad sin cargas.

Por lo tanto se aprecia una tendencia a la disminución de la propiedad con hipoteca en las parejas sin hijos, que a su vez optan más por el alquiler en el caso de los jóvenes (Véase

Tabla 5.2.7) o disfrutan de una propiedad no hipotecada en el caso de los hogares nido vacío formados por mayores.

Es importante precisar que el aumento de hogares unipersonales con hipoteca se alimenta de forma distinta que el aumento de los hogares de seis o más personas. El aumento de los hogares de mayor tamaño que en su mayoría está formado por personas de origen extranjero en detrimento de los propietarios con vivienda totalmente pagada (Véase Tabla 5.3.10), se trata de hogares que han adquirido una vivienda y con frecuencia recurren al subarriendo para poder pagar la hipoteca, aunque no es un grupo numeroso. En cambio, el aumento de los hogares unipersonales con hipoteca, se alimenta del descenso del alquiler en este tipo de hogar y corresponde a personas de todas las edades que no han formado pareja o se han separado exceptuando a los de mayor edad que viven mayoritariamente en viviendas sin cargas.

La correlación entre las edades la formación más elevada y los hogares jóvenes, lleva a explicar esa mayor proporción de hipotecados entre los de mayor formación, repartidos por todas las zonas pero especialmente por el municipio de Madrid y las zonas 4 y 2 (Norte metropolitano. Lo mismo sucede en la escala ocupacional, es decir, a medida que asciende el nivel de prestigio de la ocupación, se eleva el porcentaje de este tipo de régimen.

Tabla 5.2.7. Características de los hogares, núcleos y viviendas en régimen de propiedad con hipoteca

	Años		Zonas Resto Región					Zonas Madrid Ciudad			
Tamaño hogar (%)	2001	2011	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Total hogares	28,9	34,8	39,0	45,3	42,0	41,7	54,1	22,0	31,0	31,0	31,0
Unipersonales	23,0	28,5	37,0	34,7	37,1	35,2	49,3	21,0	25,0	25,0	27,0
2 personas	28,3	28,5	32,0	39,5	36,8	33,4	46,8	17,0	22,0	25,0	25,0
3 personas	27,1	38,8	40,5	49,9	46,1	40,4	58,0	25,5	32,7	35,1	35,3
4 personas	28,9	47,4	47,1	55,3	50,0	52,0	61,8	33,5	45,9	44,7	43,1
5 personas	8,2	42,0	38,0	51,0	39,1	53,1	57,4	29,8	44,6	38,4	39,0
6 o más personas	23,7	33,2	35,0	39,4	26,0	41,2	41,2	28,0	38,0	31,0	26,0
Tamaño medio hogar		2,8	2,8	3,0	2,9	3,2	2,9	2,4	2,8	2,8	2,7
Tipo núcleo (%)											
Total núcleos	30,8	37,3	39,0	48,2	42,4	42,9	55,1	25,0	33,0	34,0	33,0
Pareja sin hijos	29,9	28,2	31,0	38,7	34,1	32,7	46,2	19,0	21,0	24,0	25,0
Pareja con hijos	33,9	45,5	45,0	54,7	48,0	49,7	61,8	33,0	42,0	42,0	41,0
Dos o más familias		15,5	17,0	29,3	9,1	12,2	9,9	13,0	5,5	23,0	18,0
Superficie media de la vivienda (m²)		96	87	129	103	133	115	83	95	74	76

Fuente: Elaboración propia a partir de los Censos de Población y Viviendas 2001 y 2011, Instituto Nacional de Estadística (INE).

En todos los tipos de hogares y núcleos las zonas del municipio de Madrid tienen menor porcentaje de vivienda con hipoteca que en las zonas del resto de la Comunidad de Madrid. Sin embargo, tienen una proporción mucho más elevada de personas que viven en viviendas con la casa en propiedad totalmente pagada (Véase Tabla 5.3.9).

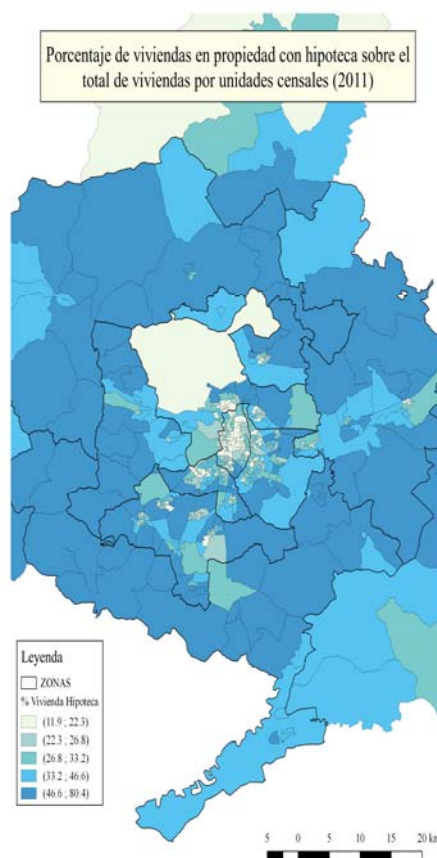
Mientras que las viviendas de las personas que viven en alquiler son más pequeñas que la media del total de regímenes, las de las personas que viven en régimen de propiedad con hipotecas son notablemente más grandes, exceptuando la Almendra Central (Z6), donde las viviendas con mayor superficie media son con gran diferencia las que tienen régimen de propiedad totalmente pagado.

Tabla 5.2.8. Características de los residentes en viviendas familiares en régimen de propiedad con hipoteca (2001-2011)

Edad (m2)	2001	2011	Madrid Ciudad	Resto Región
Total	29,7	37,9	31,1	45,1
De 0 a 19	41,0	54,1	47,1	56,0
De 20 a 34	33,7	36,6	28,8	44,1
De 35 a 64	29,0	41,3	36,3	46,4
Más de 65 años	8,5	8,3	7,2	11,2
Origen (m2)				
Total	29,7	37,9	31,1	45,1
España	30,6	39,9	32,5	47,7
Extranjero	20,7	27,3	23,5	31,1
Nivel educativo (%)				
Total	26,9	34,1	27,9	41,2
Analfabetos	15,8	16,2	14,1	16,8
Sin estudios	12,3	11,8	9,9	14,3
ESO incompleta	17,7	20,0	15,0	25,2
ESO completa	28,0	33,3	24,7	39,2
Bachiller	31,0	35,7	28,7	43,3
FP grado medio	35,1	41,6	31,8	47,6
FP grado superior	36,1	45,8	35,5	53,2
Diplomatura universitaria	33,2	42,7	36,2	51,9
Grado Universitario		33,4	29,7	43,6
Licenciatura	35,2	42,0	37,8	54,0
Máster oficial universitario		42,5	36,8	57,2
Doctorado	32,1	36,0	34,3	50,4
Ocupaciones (%)				
Total		42,4	35,9	49,1
1- Directores y gerentes		51,1	46,2	59,0
2- Técnicos y profesionales		46,1	41,5	57,1
3- Técnicos de apoyo		45,4	38,4	52,8
4- Empleados contables		45,7	37,4	54,3
5- Trabajadores de servicios		38,4	29,9	45,1
6- Artesanos y trabajadores		38,2	30,8	41,7
8- Operadores de instalaciones y		44,6	34,8	47,6
9- Ocupaciones elementales		32,9	25,7	37,3

Fuente: Elaboración propia a partir de los Censos de Población y Viviendas 2001 y 2011, Instituto Nacional de Estadística (INE).

Mapa 5.2.3 Porcentaje de viviendas en propiedad con hipoteca sobre el total de viviendas por unidades censales (2011)



Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas 2011, Instituto Nacional de Estadística (INE).

5.3 EVOLUCIÓN DE LA TENENCIA DE PROPIEDAD POR COMPRA, TOTALMENTE PAGADA

La cara inversa de que hayan aumentado los hogares que residen en viviendas alquiladas y con hipotecas es que han disminuido los que viven en viviendas totalmente pagadas, como se muestra en la Tabla 5.3.9. Esto se da en todos los tipos de hogares y núcleos, destacando los hogares de seis o más personas, ya que como se ha dicho antes, en 2011 los hogares de seis o más personas son mayoritariamente de personas nacidas en el extranjero. Y es precisamente este colectivo el que menos habita en viviendas totalmente pagadas (Véase Tabla 5.3.10). También hay un descenso más pronunciado en las parejas con hijos que en las parejas sin hijos.

El tamaño del hogar es menor que la media en todas las zonas en este régimen, la razón de esa diferencia está en la escasa proporción de esta tenencia entre los inmigrantes cuyo tamaño de hogar es superior a la media. Sin embargo, la superficie media de las viviendas

en régimen de propiedad es mayor en todas las zonas, exceptuando la zona sur de la primera corona (Z1) y la zona este de la segunda corona de la Comunidad de Madrid (Z3).

Por lo tanto se deduce que en este régimen de tenencia por lo general el tamaño del hogar es más pequeño mientras la vivienda es más grande que la media, lo que viene a expresar una diferencia que en gran parte de los casos está en relación con los ingresos más elevados de los propietarios, con mayor proporción de ocupaciones más valoradas y formación más elevada.

Las zonas del municipio de Madrid concentran los mayores porcentajes de este régimen de tenencia lo que se explica por el hecho de que su parque residencial es más antiguo y su edad media más avanzada con lo que gran parte de los hogares ya han amortizado el crédito hipotecario del que disfrutaron. A eso contribuye el aumento en el tiempo de reembolso de las hipotecas que pasa de los 10 años a finales de los ochenta a más de 25 a comienzos del siglo XXI, los que compraron una casa en los ochenta o comienzos de los noventa y no se han mudado, fueron muy pronto propietarios sin cargas.

Tabla 5.3.9. Características de los hogares, núcleos y viviendas en régimen de propiedad totalmente pagada (2001-2011)

	Años		Zonas Resto Región					Zonas Madrid Ciudad			
Tamaño hogar (%)	2001	2011	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Total hogares	50,5	39,2	43,8	28,9	36,9	36,6	24,8	37,0	43,0	44,3	43,5
Unipersonales	48,9	42,3	44,2	33,6	39,8	37,3	25,9	38,0	45,3	52,1	49,0
2 personas	51,9	42,3	53,3	35,5	44,9	43,2	31,4	40,0	45,0	53,2	51,0
3 personas	42,8	37,1	44,0	25,8	35,5	38,2	23,1	36,1	41,1	38,5	38,7
4 personas	45,9	32,6	37,6	24,4	32,2	32,0	21,1	34,3	35,2	32,1	35,8
5 personas	14,9	25,6	29,4	20,4	22,8	27,7	20,1	30,8	26,2	19,5	26,2
6 o más personas	36,8	17,5	17,0	14,4	10,7	26,4	7,9	27,0	35,0	10,1	13,0
Tamaño medio hogar		2,4	2,5	2,5	2,6	2,8	2,6	2,2	2,4	2,2	2,3
Tipo núcleo (%)											
Total núcleos	51,1	38,3	44,2	27,9	35,9	36,6	24,4	38,0	42,2	41,0	41,3
Pareja sin hijos	50,9	45,7	52,9	36,1	42,1	43,9	30,3	40,0	50,9	52,4	51,1
Pareja con hijos	50,7	33,3	39,0	23,9	32,3	32,8	21,4	35,0	35,8	33,4	35,0
Dos o más familias		11,2	11,1	21,2	2,0	21,9	13,2	18,0	35,0	5,3	2,1
Superficie media de la vivienda (m²)		92	83	126	94	136	109	96	100	73	77

Fuente: Elaboración propia a partir de los Censos de Población y Viviendas 2001 y 2011, Instituto Nacional de Estadística (INE).

La Tabla 5.3.10 nos muestra que el porcentaje de jóvenes emancipados que vive en viviendas totalmente pagadas disminuye de 2001 a 2011 de forma considerable. El de las

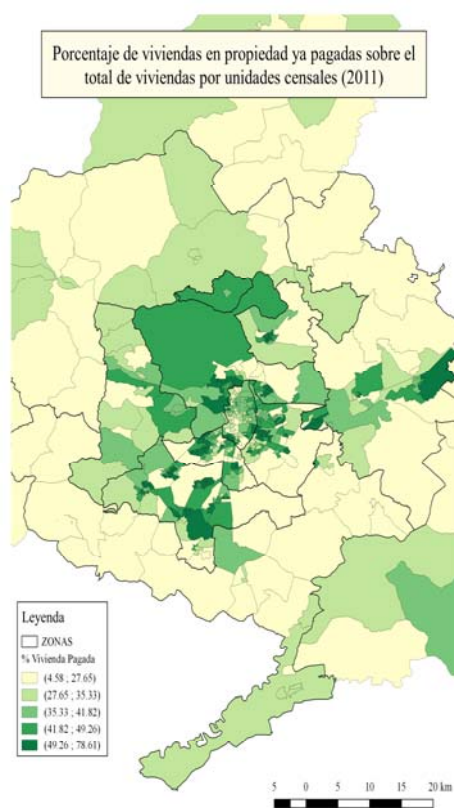
personas mayores de 65 años se mantiene estable en este periodo, pero sin duda es el régimen de tenencia hegemónico en este colectivo. Sin embargo, no se distribuye homogéneamente entre las zonas. Donde más destaca este régimen de tenencia en los mayores de 65 años en la Z1, Z3, Z8 y Z9, es decir, zonas envejecidas con menor movilidad residencial.

Tabla 5.3.10. Características de los residentes en viviendas familiares en régimen de propiedad totalmente pagada (2001-2011)

Edad (m2)	2001	2011	Madrid Ciudad	Resto Región
Total	49,9	36,2	38,4	33,9
De 0 a 19	36,9	20,0	21,7	18,7
De 20 a 34	42,2	26,5	25,9	27,3
De 35 a 64	52,8	35,1	34,9	35,2
Más de 65 años	74,7	75,0	74,5	75,0
Origen (m2)				
Total	49,9	36,2	38,4	33,9
España	53,0	41,6	44,1	38,9
Extranjero	17,1	8,1	9,7	7,2
Nivel educativo (%)				
Total	53,1	40,0	41,6	38,0
Analfabetos	58,5	51,8	50,2	50,2
Sin estudios	69,1	68,9	66,4	67,9
ESO incompleta	61,7	54,5	55,6	52,1
ESO completa	51,4	41,7	43,4	39,8
Bachiller	48,3	33,2	36,4	29,6
FP grado medio	45,1	33,9	36,8	32,0
FP grado superior	46,6	32,2	35,1	29,9
Diplomatura universitaria	49,1	35,8	38,6	32,4
Grado Universitario		35,0	35,6	32,1
Licenciatura	45,2	32,3	33,8	29,0
Máster oficial universitario		20,8	21,3	23,0
Doctorado	46,6	39,3	40,2	31,7
Ocupaciones (%)				
Total		29,6	29,8	29,5
1- Directores y gerentes		28,3	30,1	27,5
2- Técnicos y profesionales		30,0	31,5	28,8
3- Técnicos de apoyo		30,7	31,4	30,4
4- Empleados contables		32,8	34,8	30,6
5- Trabajadores de servicios		28,8	27,4	30,0
6- Artesanos y trabajadores		28,9	27,1	30,1
8- Operadores de		30,7	32,5	29,8
9- Ocupaciones elementales		25,5	22,8	27,8

Fuente: Elaboración propia a partir de los Censos de Población y Viviendas 2001 y 2011, Instituto Nacional de Estadística (INE).

Mapa 5.3.4. Porcentaje de viviendas en propiedad ya pagadas sobre el total de viviendas por unidades censales



Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas 2011, Instituto Nacional de Estadística (INE).

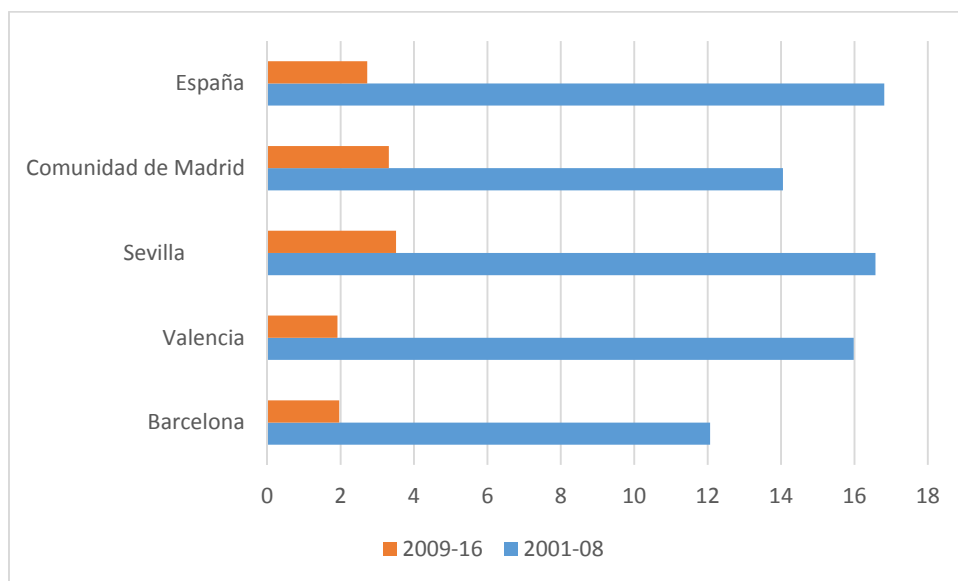
6. EVOLUCIÓN DE LA OFERTA DE VIVIENDAS MADRID EN LOS ÚLTIMOS AÑOS Y SU LOCALIZACIÓN

6.1. EVOLUCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS EN MADRID

Los cambios demográficos y socioeconómicos experimentados en las últimas décadas en España han provocado importantes variaciones y nuevas tendencias en los comportamientos residenciales. Al mismo tiempo, el parque de viviendas ha experimentado una serie de cambios en el volumen de la producción y en el tipo de viviendas producidas, aunque la relación entre los cambios sociales y demográficos y los que se dan en el sistema productivo de viviendas no siempre tienen una relación directa. De cualquier manera lo que es claro es que estamos ante un sistema de vivienda que ha cambiado profundamente y que es necesario conocer mejor para conseguir un equilibrio adecuado entre las necesidades de alojamiento y la producción y renovación del parque de viviendas.

Como en el resto de las grandes ciudades españolas la evolución del parque en la Comunidad de Madrid ha experimentado un elevado crecimiento con variaciones muy importantes en el ritmo de su producción tal como puede verse en la tabla 6.1.1.

Tabla 6.1.1. Estimación del parque de viviendas en las provincias de las grandes ciudades, en la Comunidad de Madrid y España (2001-2016)



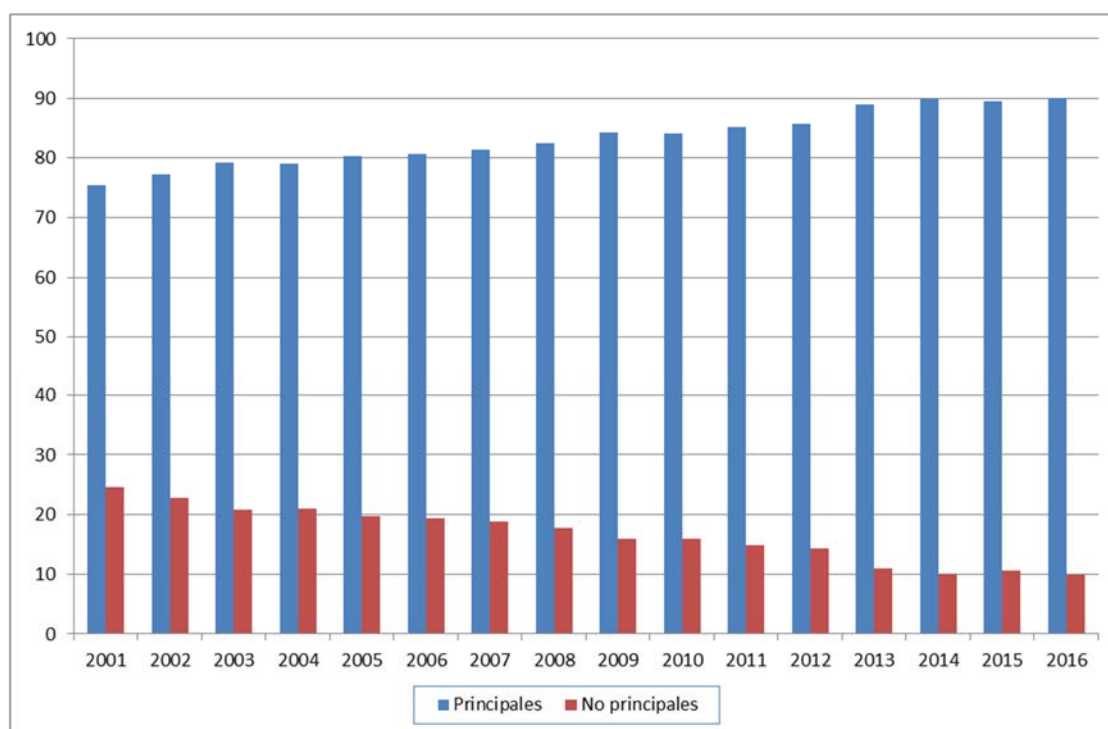
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Fomento. Datos de la ciudad de Madrid, obtenidos del Portal Estadístico del Ayuntamiento de Madrid (Municipio en cifras) para los años 20013-2016 (provenientes de la Agencia Tributaria de Madrid, Portal de Datos Abiertos del Ayuntamiento de Madrid, Subdirección General de Estadística, Inmuebles de uso residencial del catastro urbano) y del Censo de Población y Viviendas para los años 2001 y 2011 (INE).

En estos años, la gran demanda de vivienda, producto de los cambios demográficos y a las pautas de convivencia, dio lugar a la construcción masiva de edificios residenciales. Esto ha provocado que en España se hayan registrado importantes crecimientos de viviendas a lo largo de los primeros 8 años del presente siglo.

La Comunidad de Madrid ha sido una de las regiones españolas que ha experimentado el mayor aumento absoluto del parque aunque en términos proporcionales es superada por otras provincias en este auge en la construcción. Ese elevado crecimiento se ha manifestado tanto en el número de visados o certificados de obra nueva como en el registro de viviendas terminadas.

La ciudad de Madrid, por su parte, también experimentó un importante crecimiento de su parque residencial, acompañado de una progresiva subida de precios de la vivienda, hasta 2011, fecha a partir de la cual se hace patente también la crisis inmobiliaria y económica.

Gráfico 6.1.2. Proporción del número de viviendas principales y no principales por año en la Comunidad de Madrid (2001-2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Fomento. Gráfico de la tabla origen número 2 del Anexo 4 (Cap. 6).

Esta evolución se ha visto también reflejada en un incremento del número de viviendas principales en cifras absolutas en la Comunidad de Madrid desde 2001, situándose junto con otras comunidades tan pobladas como Cataluña o Andalucía, Pero a diferencia de ellas la demanda de vivienda ha estado muy concentrada en las viviendas primarias.

Las viviendas no principales destinadas como segunda residencia y las vacías en la Comunidad de Madrid experimentaron también por su parte un cierto aumento, sin embargo descienden proporcionalmente con respecto al total del parque, sobre todo en los últimos años del periodo.

Tabla 6.1.2. Evolución del parque de viviendas por Zonas de la Región Metropolitana de Madrid (2001-2011)

Parque de viviendas en la Región Metropolitana de Madrid				
	2001		2011	
	Nº Viviendas	%	Nº Viviendas	%
Zona 1	346.459	14,7	412.875	14,9
Zona 2	155.072	6,6	169.820	6,1
Zona 3	190.281	8,1	239.075	8,6
Zona 4	170.516	7,2	214.365	7,7
Zona 5	120.351	5,1	201.830	7,3
Zona 6	515.963	21,8	535.290	19,3
Zona 7	210.801	8,9	249.685	9,0
Zona 8	307.622	13,0	351.975	12,7
Zona 9	344.545	14,6	394.005	14,2
Total	2.361.610	100	2.768.920	100

Fuente: Elaboración propia a partir de los Censos de Población y Viviendas 2001 y 2011, Instituto Nacional de Estadística (INE).

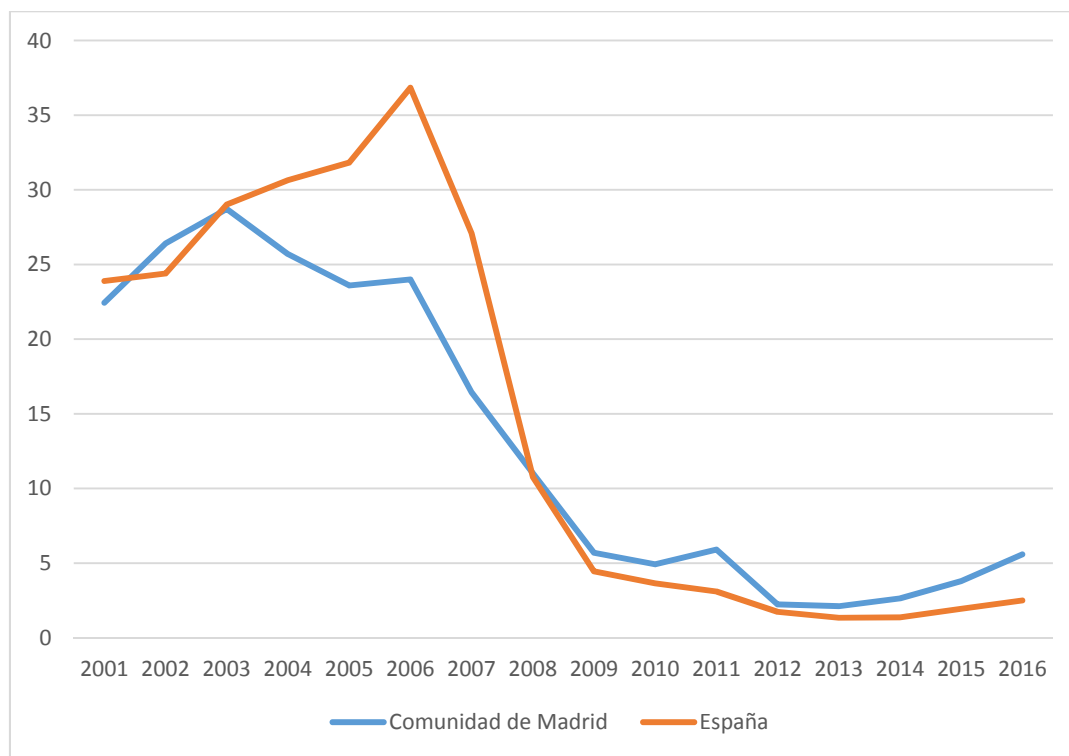
Si analizamos el parque de viviendas por las zonas que conforman la Región Metropolitana de Madrid, observaremos que aunque en los últimos años Madrid ha destacado por el considerable crecimiento en su parque de viviendas, ese incremento no ha seguido la misma evolución territorialmente hablando.

Si bien es cierto que las zonas con el mayor número de viviendas se concentran en las zonas 6, 1, 9 y 8, sin embargo la que ha experimentado el aumento más pronunciado ha sido la zona 5, con más de 80.000 viviendas más en 2011 con respecto a la década anterior, pasando de albergar el 5,1% al 7,3% del total del parque. Todo el municipio de Madrid ha perdido peso en cuanto al total del parque inmobiliario residencial, mientras que la periferia lo incrementa excepto la zona 2, debido en parte a la escasa producción de viviendas secundarias periféricas.

6.2. EVOLUCIÓN DE LOS VISADOS DE INICIO DE OBRA NUEVA

El análisis de los visados de viviendas nos va a permitir vislumbrar de una manera precisa el contexto y la situación actual del mercado residencial en Madrid y, en cierta manera, hacia donde se dirigen las futuras tendencias.

Gráfico 6.2.3. Evolución del número de visados de obra nueva en tanto por mil del parque total de vivienda en la Comunidad de Madrid y en España. (2001-2016)



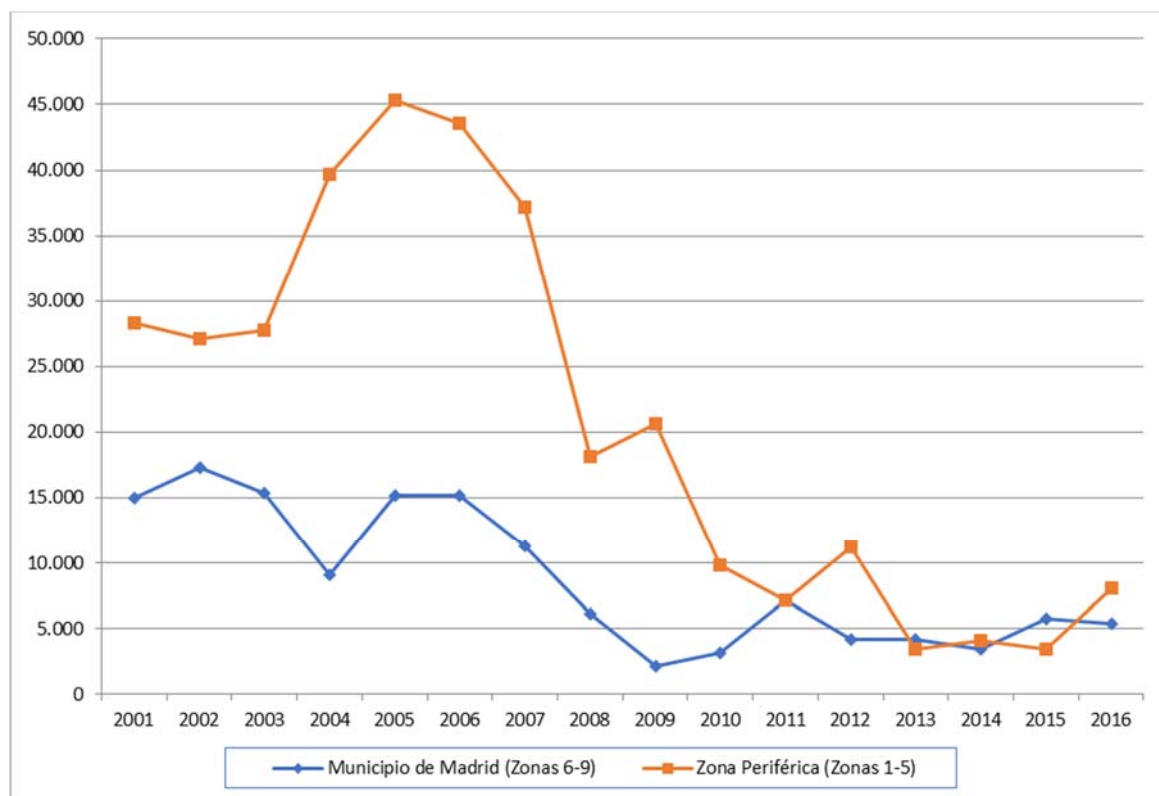
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Fomento. Gráfico de la tabla origen número 6.2.1 del Anexo 6

Los visados de obra nueva destinados para uso residencial en España, según los datos del Ministerio de Fomento, se mantuvieron claramente muy en alza durante todo el periodo de la burbuja inmobiliaria. La llegada de la crisis supuso un enorme descenso de los visados para construir viviendas nuevas a nivel nacional, cuyo volumen cae hasta 2014 que empieza a remontar ligeramente. En esa evolución se observa que los comportamientos de los visados de obra nueva en Madrid preceden a los que se dan en España donde la burbuja fue algo más acentuada y la recuperación algo más tardía. En esta diferencia hay que considerar la escasa producción de viviendas secundarias que se da en Madrid y que puede considerarse como uno de los elementos explicativos de esta diferencia.

Es a partir de 2014 cuando se empiezan a sumar años en positivo en la Comunidad, con un pequeño repunte positivo que anuncia un nuevo cambio de tendencia en la producción de nueva vivienda.

La variación interanual muestra también una evolución bastante similar en los últimos años en el Municipio de Madrid y en la periferia de la Región Metropolitana.

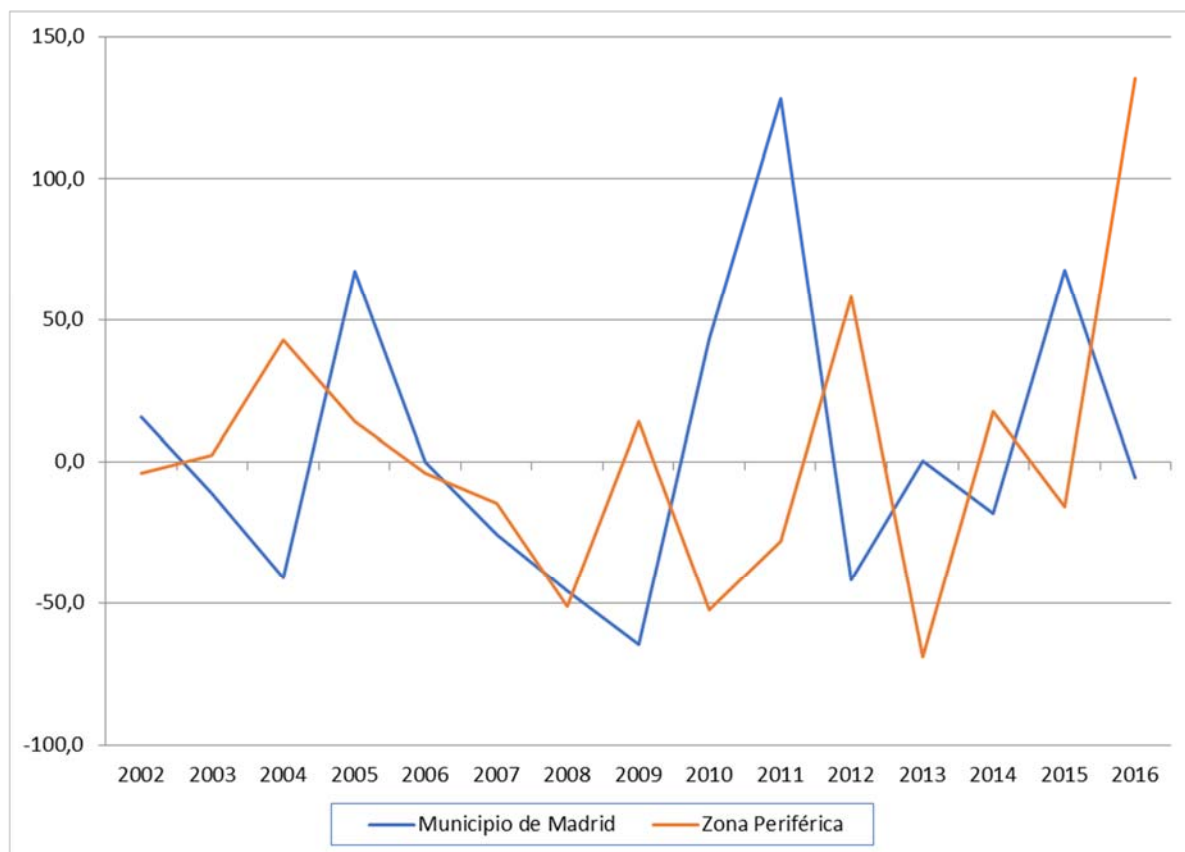
Gráfico 6.2.4. Evolución del número de viviendas visadas en el Municipio y en la Zona Periférica de la Región Metropolitana de Madrid (2001-2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos para los Municipios, del Banco de Datos ALMUDENA del Instituto de Estadística de la Comunidad, y para los Distritos, el Banco de Datos del Ayuntamiento de Madrid a partir del 2007; para los años anteriores se han utilizado los proporcionados por la Comunidad. Gráfico de la tabla origen número 6.2.1 del Anexo 6 (Cap. 6).

Dentro de la Región Metropolitana se observa cómo la tendencia de los visados en la periferia y en el municipio de Madrid ha presentado una evolución dispar. Si bien el Municipio de Madrid ha presentado una volatilidad menor (destacando los incrementos experimentados en 2004 y 2005, por un lado, y en 2009 y 2012, por otro). En ese sentido el municipio de Madrid a pesar de registrar un menor número de visados en total durante todo el periodo analizado, ha mostrado un ejercicio más constante que en el resto de la Comunidad, aunque es en 2013 cuando ambas zonas parece que se consagran con una evolución y recuperación similar, hasta el último año en el que el municipio repunta sobre la zona periférica, para volver a cambiar en el 2016. Es de notar que en ambas zonas una parte del total de los visados corresponden a la reposición de viviendas demolidas o cambiadas de uso, por lo que el incremento del parque en los últimos años ha sido menor de lo que puede representar el número de visados, y su volumen proporcionalmente mayor en las zonas de más reciente crecimiento.

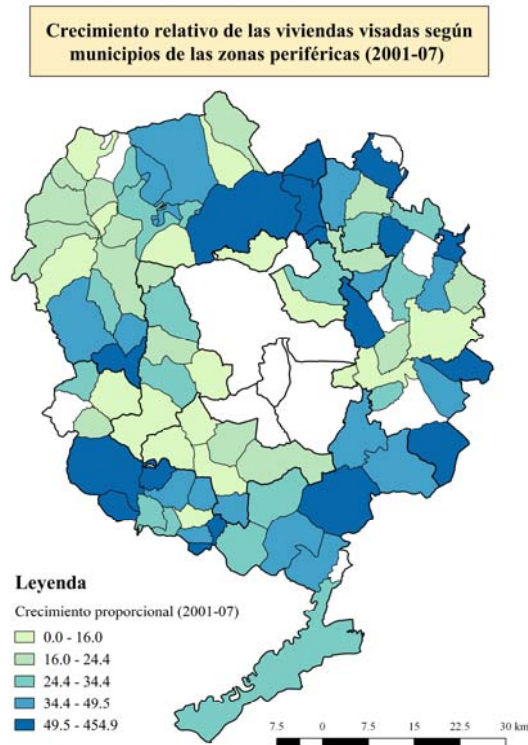
Gráfico 6.2.5. Variación Interanual en porcentaje, sobre el año precedente, del número de viviendas visadas en el Municipio y en la Zona Periférica de la Región Metropolitana de Madrid (2002-2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos para los Municipios, del Banco de Datos ALMUDENA del Instituto de Estadística de la Comunidad, y para los Distritos, el Banco de Datos del Ayuntamiento de Madrid a partir del 2007; para los años anteriores se han utilizado los proporcionados por la Comunidad. Gráfico de la tabla origen número 6.2.1. del Anexo 6 (Cap. 6).

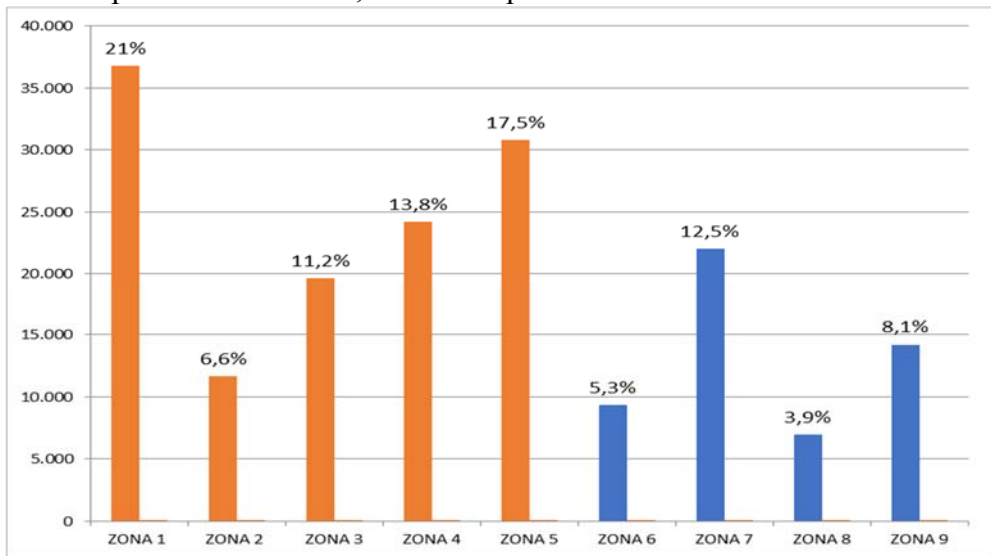
Si atendemos a la variación interanual de este indicador, sobre el año precedente durante el mismo periodo, observaremos de manera clara una dinámica que ratifica esa mayor continuidad del comportamiento en el municipio de Madrid, donde encontramos que cuenta con picos de crecimiento y decrecimiento menos pronunciados que los localizados en las zonas más periféricas de la Comunidad. Teniendo en cuenta además que la no coincidencia de estos picos, entre ambas zonas expresa un cierto adelantamiento de los visados en Madrid sobre los del resto de la Región Metropolitana,

Mapa 6.2.1. Crecimiento relativo de las viviendas visadas según municipios de las zonas periféricas (2001-2007)



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos para los Municipios, del Banco de Datos ALMUDENA del Instituto de Estadística de la Comunidad, y el Censo de Población y Viviendas 2011 (INE). Mapa resumen extraído de la tabla 5 del Anexo 6 (Cap. 6).

Gráfico 6.2.6. Número y Proporción de las viviendas visadas totales por Zonas de la Región Metropolitana de Madrid, durante el periodo 2007-2016



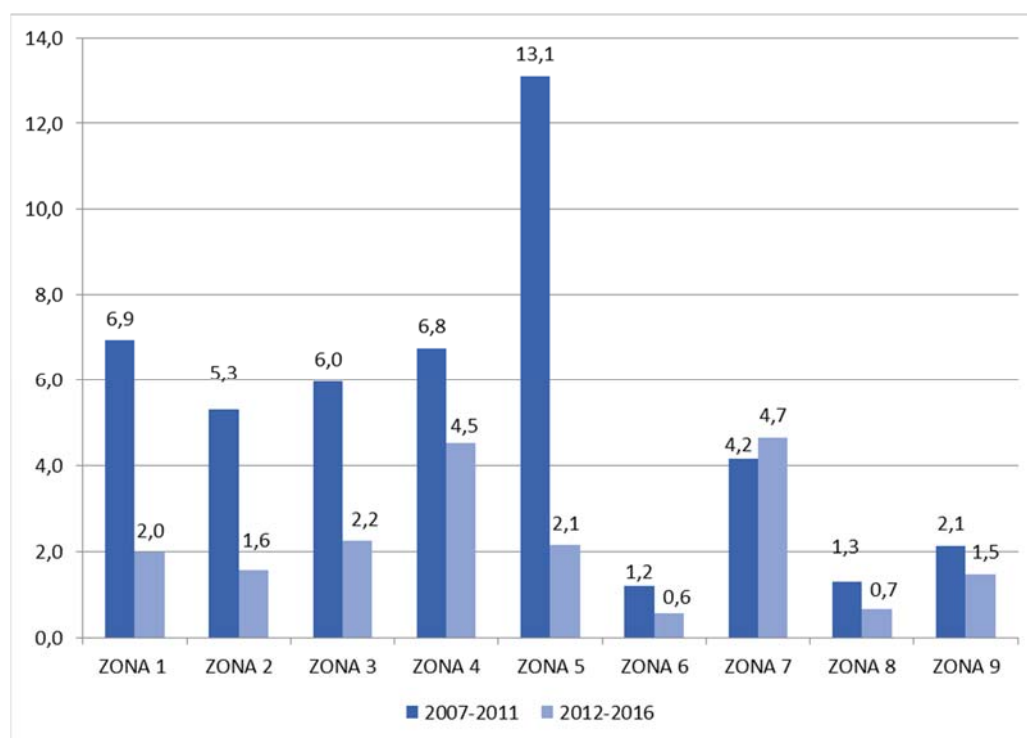
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos para los Municipios, del Banco de Datos ALMUDENA del Instituto de Estadística de la Comunidad, y para los Distritos, el Banco de Datos del Ayuntamiento de Madrid a partir del 2007. Gráfico de la tabla origen número 6.2.2 del Anexo 6 (Cap. 6).

A la hora de hacer un análisis por zonas, hay que tener en cuenta, que para los datos pertenecientes a los municipios de la zona 1 a la 5, se han considerado los recogidos a través del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, por lo que el número de viviendas visadas las consideran “**viviendas a construir**”, mientras que para las 4 zonas del Municipio de Madrid, las estadísticas disponibles a través de la Bases de Datos del Ayuntamiento, son denominadas de manera diferente; “**certificados inicio de obra**”. La carencia de una explicación del contenido de ambas expresiones nos lleva a mantenerlas de forma diferenciada, aunque muy probablemente las dos se refieran a los visados de inicio de obra nueva.

Una vez recogidos todos los datos disponibles a través de las fuentes de información, se ha podido crear una evolución del número de viviendas visadas organizadas territorialmente. Si nos remitimos a la tabla original número 4 del anexo podremos ver este mapa por años y zonas de la Región Metropolitana de Madrid.

No obstante, el gráfico 6.2.6, refleja esa evolución del número de viviendas visadas por zonas durante todo el periodo 2007-2016. Siendo la zona 1 la que en proporción más ha crecido, seguido de la zona 5 y la 4. De esta manera, los resultados nos muestran dos cosas, por un lado que son las zonas más periféricas en general, las que han tenido el mayor número de visados, mientras que dentro de las zonas que forman el municipio de Madrid la que destaca es la zona 7 (debido seguramente a los 3 PAU que hay en ella).

Gráfico 6.2.7. Proporción del Crecimiento Potencial del número de viviendas visadas por Zonas de la Región Metropolitana de Madrid con respecto al parque de viviendas de cada zona en 2011

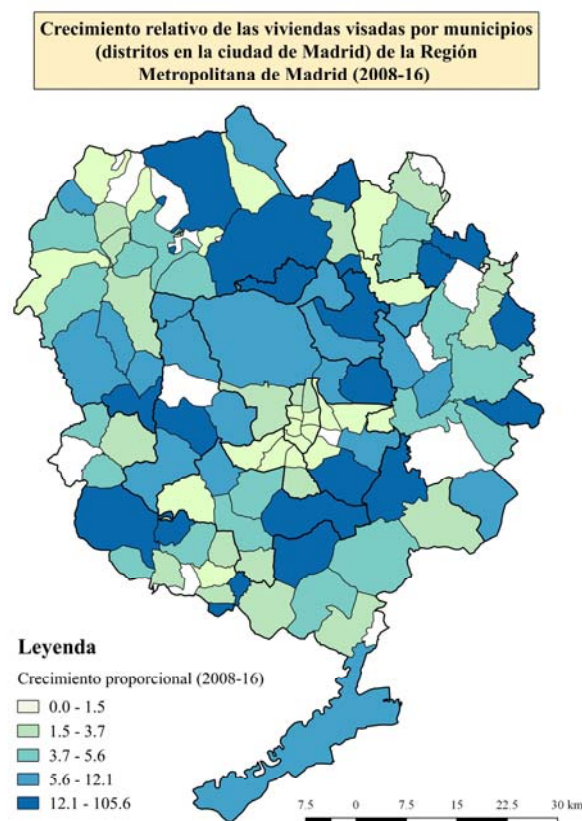


Fuente: Elaboración propia a partir de los datos para los Municipios, del Banco de Datos ALMUDENA del Instituto de Estadística de la Comunidad. Para los Distritos, el Banco de Datos del Ayuntamiento de Madrid a partir del 2007. Y también se ha contado con los datos del Censo de Población y viviendas 2011 (INE). Gráfico resumen extraído de la tabla 6.2.3. del Anexo 6 (Cap. 6).

Como podemos observar en el gráfico 6.2.7, pudiéndonos remitir a la tabla número 5 del anexo (Tabla 5. Distribución del Crecimiento Potencial del número de viviendas visadas por Zonas de la Región Metropolitana de Madrid, con respecto al parque de viviendas de cada zona en 2011), se ha analizado la proporción que suponen las viviendas visadas respecto al total del parque de viviendas de cada una de las nueve zonas en 2011, lo que nos permite determinar la distribución de la producción residencial en los dos periodos determinados, por cada una de las 9 zonas.

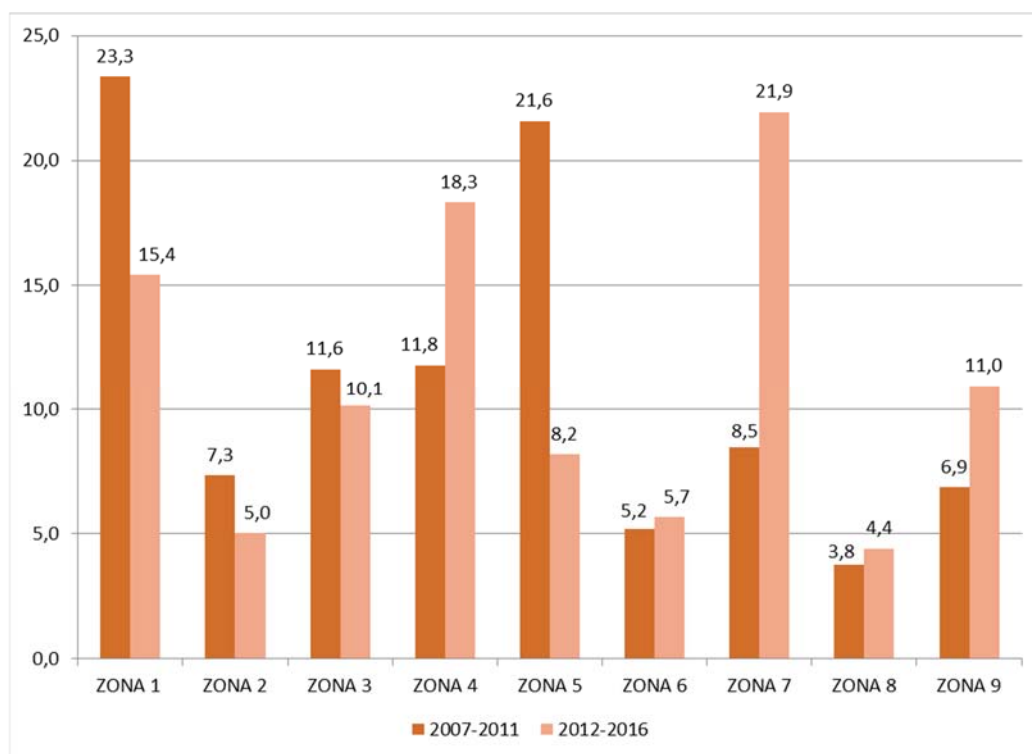
Durante el primer periodo, hasta 2011, son las zonas periféricas las que consagran el mayor nivel de incremento de los visados con respecto al parque de ese mismo año; sin embargo, en el segundo periodo todas ellas experimentarán un importante descenso, sobre todo las zonas de la periferia más próximas a la ciudad de Madrid, mientras que la zona del municipio compuesta por Fuencarral-El Pardo, Moncloa-Aravaca, Hortaleza y Barajas (zona 7) será la única que haya experimentado proporcionalmente un crecimiento sobre la producción del periodo anterior. A eso hay que añadir el menor descenso de la zona 4, lo que lleva a afirmar que la producción de viviendas en el Norte más cercano a la almendra central es el que tiene mayor dinamismo actualmente.

Mapa 6.2.2. Crecimiento relativo de las viviendas visadas por municipios y distritos de la Región Metropolitana de Madrid (2008-2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos para los Municipios, del Banco de Datos ALMUDENA del Instituto de Estadística de la Comunidad, y para los Distritos, el Banco de Datos del Ayuntamiento de Madrid a partir del 2007. Mapa resumen extraído de la tabla 5 del Anexo 6 (Cap. 6).

Gráfico 6.2.8. Reparto del crecimiento potencial del número de viviendas visadas por zonas con respecto al total de viviendas visadas en la Región Metropolitana de Madrid (2007-2016)



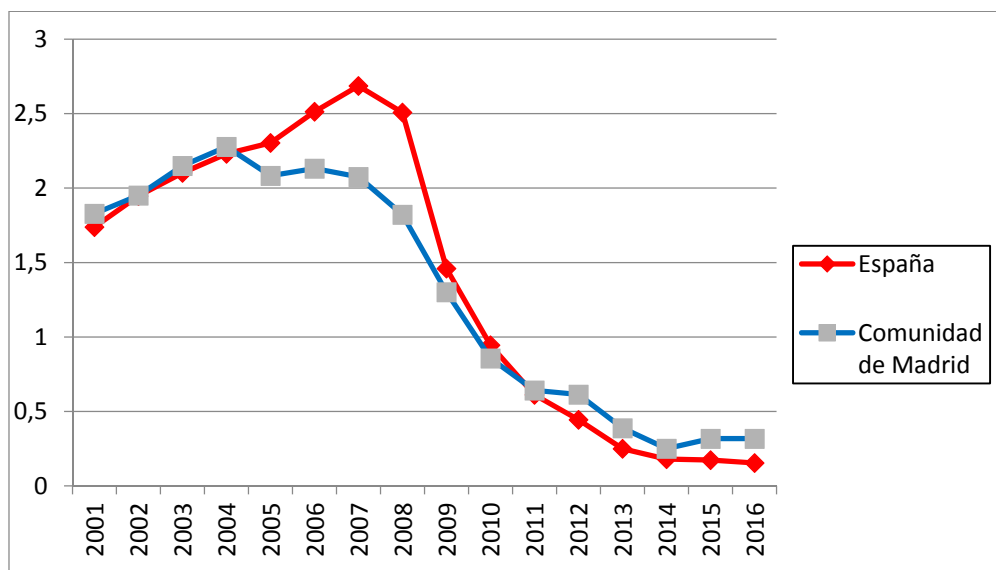
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos para los Municipios, del Banco de Datos ALMUDENA del Instituto de Estadística de la Comunidad. Para los Distritos, el Banco de Datos del Ayuntamiento de Madrid a partir del 2007. Gráfico resumen extraído de la tabla 6.5 del Anexo 6.2.4. (Cap. 6).

Respecto al total de las viviendas visadas en la Región metropolitana en el periodo 2007-2011, son las zonas 1 y 5 las que concentran la mayor proporción de visadas, sin embargo nuevamente durante el segundo periodo, la zona 7 es la que cuenta con un mayor volumen de visadas. Pero al considerar el conjunto de visados, se constata que el Municipio de Madrid ha tenido una recuperación más rápida que la periferia, habiendo acaparado una buena parte del crecimiento más reciente. En ese sentido podemos hablar de un recentralización de la producción residencial.

6.3. EVOLUCIÓN DE LOS VISADOS DE FIN DE OBRA

Los visados de fin de obra han seguido una pauta algo diferente de la que han experimentado los visados de obra nueva o viviendas iniciadas.

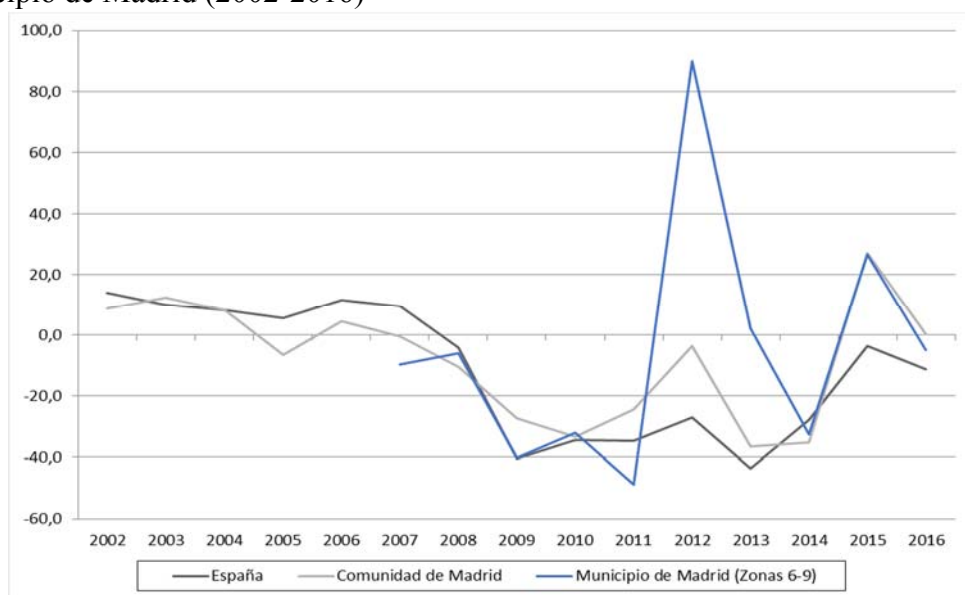
Gráfico 6.3.10. Evolución del tanto por mil de viviendas certificadas fin de obra en España y la Comunidad de Madrid sobre el total del parque precedente (2001-2016)



Fuente: Elaboración propia. Datos de España y la Comunidad se han utilizado los proporcionados por el Ministerio de Fomento, y para los Distritos, datos del Banco de Datos del Ayuntamiento de Madrid, a partir del 2006. No se dispone de datos detallados para los municipios de la Región Metropolitana de Madrid diferentes de la ciudad de Madrid. Gráfico resumen extraído de la tabla 6.3.1 del Anexo 6 (Cap. 6).

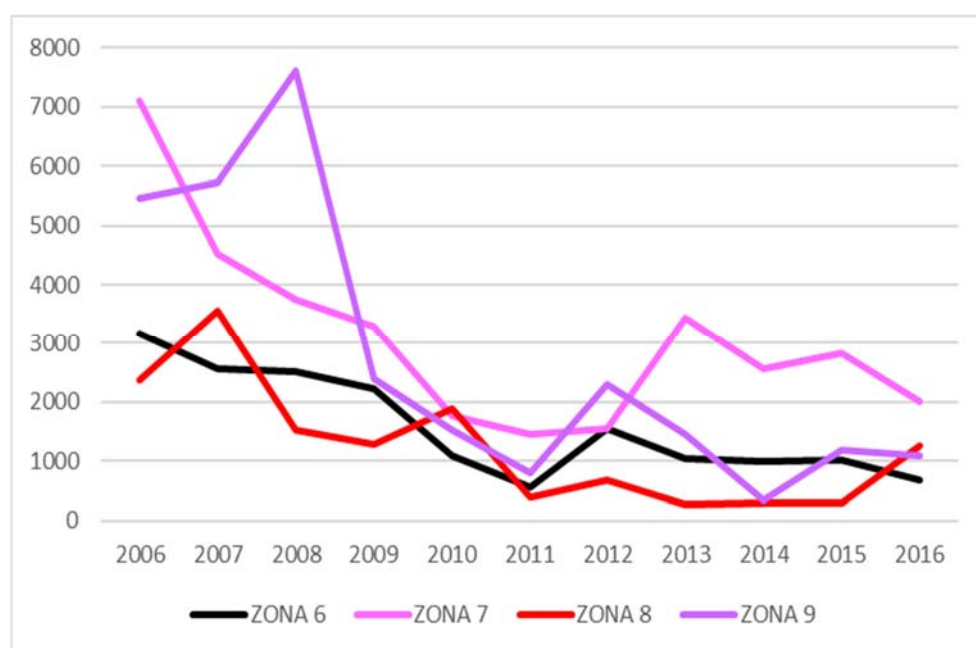
La evolución de los certificados de fin de obra muestra un cierto adelanto en los cambios del proceso de edificación en el caso de Madrid sobre el conjunto nacional, algo que ya se veía en los visados de inicio de obra. La caída de la producción es anterior a la nacional y la recuperación, aunque muy ligera, también le precede. En cuanto a las viviendas terminadas en las diferentes zonas del Municipio de Madrid, encontramos que hasta 2011, el número de viviendas terminadas superaban a las visadas en los mismos años. La diferencia entre estas dos variables se entiende si se añaden dos años a la fecha de las viviendas visadas, tiempo que se acerca a lo que puede ser el tiempo medio que necesita la construcción del proyecto visado, con algunas excepciones que pueden expresar un cambio en ese tiempo tras la crisis. El resultado muestra que la incipiente recuperación se debe sobre todo al aumento de la producción en la zona 7 para el caso del municipio de Madrid, lo que ya se veía en los visados de inicio de obra y que probablemente se extienda a la zona 4 en la periferia norte de Madrid. Hay que tener en cuenta en este caso no solo los PAU de Madrid sino el efecto de la concentración de nuevos empleos en toda esta zona: tanto en los PAU como en el municipio de Alcobendas.

Gráfico 6.3.11. Variación Interanual en porcentaje, sobre el año precedente, del número de viviendas certificadas como fin de obra en España, la Comunidad de Madrid y el Municipio de Madrid (2002-2016)



Fuente: Elaboración propia. Datos de España y la Comunidad se han utilizado los proporcionados por el Ministerio de Fomento, y para los Distritos, datos del Banco de Datos del Ayuntamiento de Madrid, a partir del 2006. No se dispone de datos detallados para los municipios de la Región Metropolitana de Madrid diferentes de la ciudad de Madrid. Gráfico resumen extraído de la tabla 6.3.1. del Anexo 6 (Cap. 6).

Gráfico 6.3.11. Evolución del número de viviendas certificadas fin de obra por Zonas del Municipio de Madrid (2006-2016)



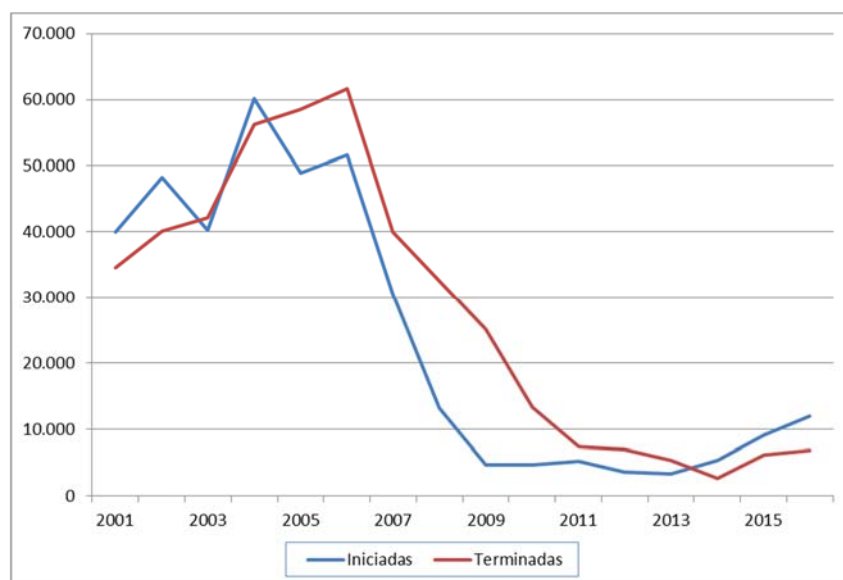
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Banco de Datos del Ayuntamiento de Madrid, a partir del 2006. No se dispone de datos detallados para los municipios de la Región Metropolitana de Madrid diferentes de la ciudad de Madrid. Gráfico resumen extraído de la tabla 6.3.2. del Anexo 4 (Cap. 6).

Gráfico 6.3.12. Evolución del número de viviendas visadas y terminadas en el Municipio de Madrid (2006-2016)



Fuente: Elaboración propia a partir del Banco de Datos del Ayuntamiento de Madrid a partir del 2007 para las viviendas visadas (el dato correspondiente al año 2006 se ha obtenido por las Estadísticas de la Comunidad). No se dispone de datos detallados de viviendas terminadas para los municipios de la Región Metropolitana de Madrid diferentes de la ciudad de Madrid. Gráfico resumen extraído de la tabla 6.4.1. del Anexo 6 (Cap. 6.3.3. del Anexo 4 (Cap. 6)).

Gráfico 6.3.13. Evolución del número de Viviendas Libres iniciadas y terminadas en la Comunidad de Madrid (2001-2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Fomento. Gráfico resumen extraído de la tabla 6.4.1. del Anexo 6 (Cap. 6.3.3. del Anexo 4 (Cap. 6)).

6.4. CARACTERÍSTICAS DE LOS VISADOS

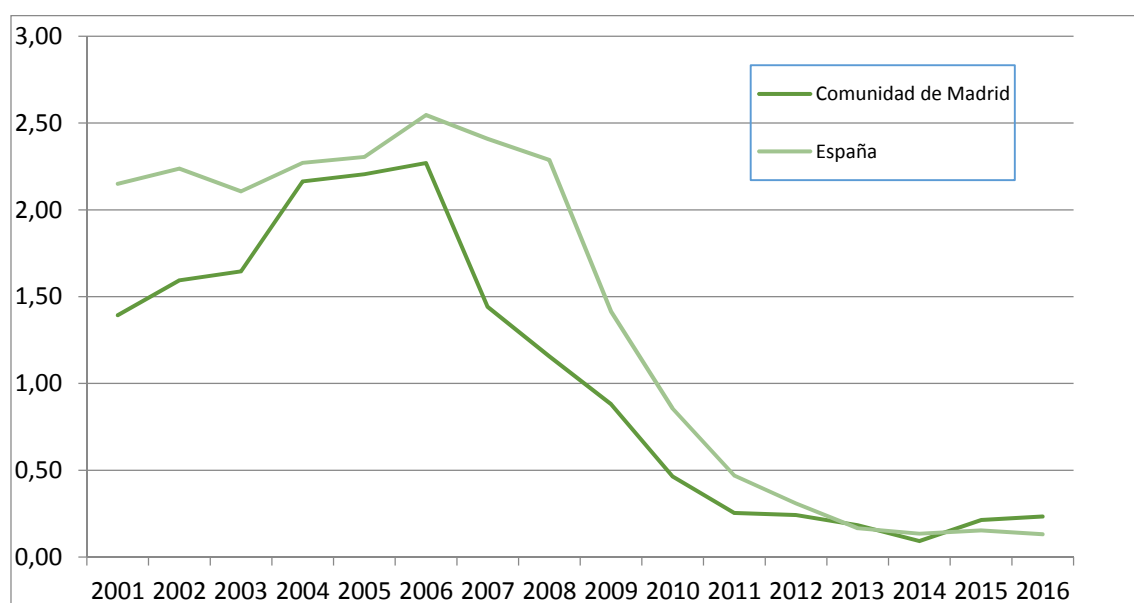
6.4.1. Viviendas Libres y Protegidas

Gráfico 6.4.15. Evolución del porcentaje de Viviendas Libres iniciadas en la Comunidad de Madrid y España respecto al año anterior (2001-2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Fomento. Gráfico resumen extraído de la tabla 6.4.1. del Anexo 6 (Cap. 6).

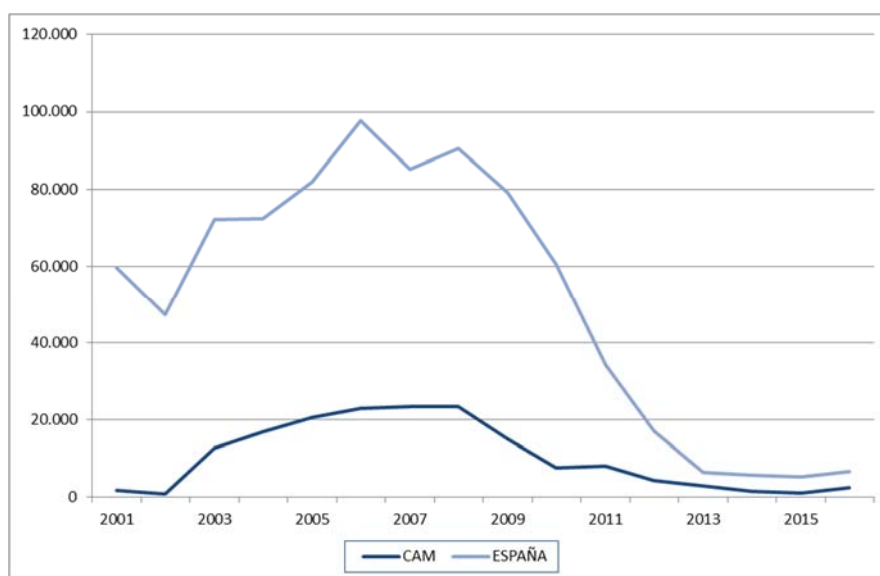
Gráfico 6.4.16. Evolución del número de Viviendas Libres terminadas en la Comunidad de Madrid y España (2001-2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Fomento. Gráfico resumen extraído de la tabla 6.4.1. del Anexo 4 (Cap. 6).

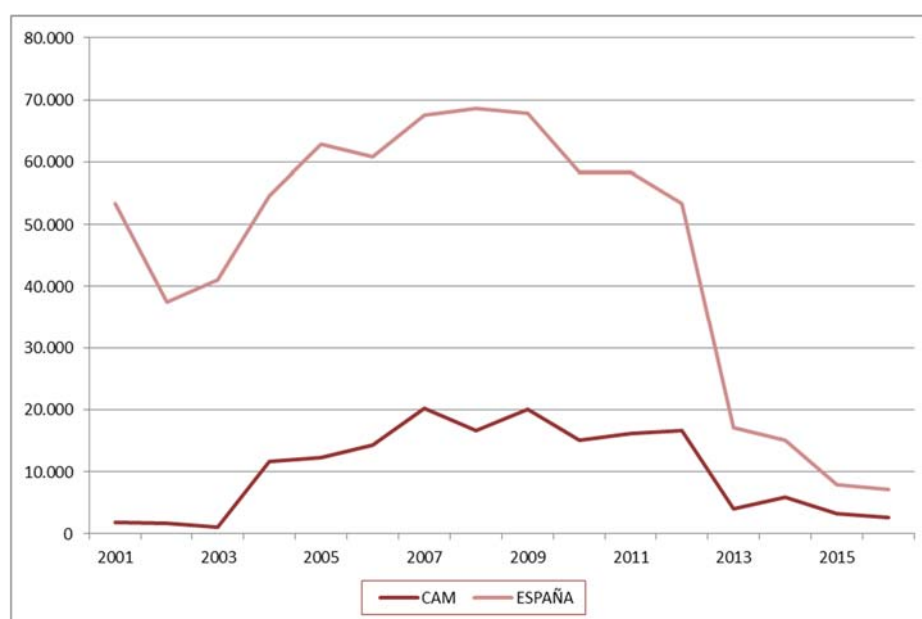
La producción de vivienda protegida, que tiene el objetivo, frente al mercado de vivienda libre, de facilitar el acceso a los hogares de rentas más bajas, muestra también una variación importante. Si bien la Comunidad presenta un parque de vivienda protegida bastante destacado, que ha sostenido una parte del sector inmobiliarios sobre todo en los años de la crisis.

Gráfico 6.4.16. Evolución del número de calificaciones provisionales de Vivienda Protegida en la Comunidad de Madrid y España (2001-2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Fomento. Gráfico resumen extraído de la tabla 11 del Anexo 6.4.2. (Cap. 6).

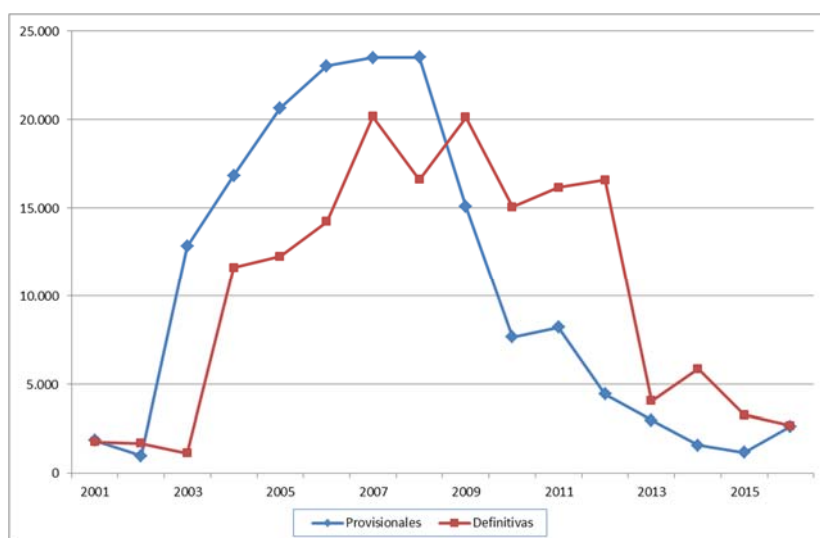
Gráfico 6.4.17. Evolución del número de calificaciones definitivas de Vivienda Protegida en la Comunidad de Madrid y España (2001-2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Fomento. Gráfico resumen extraído de la tabla 6.4.2. del Anexo 4 (Cap. 6).

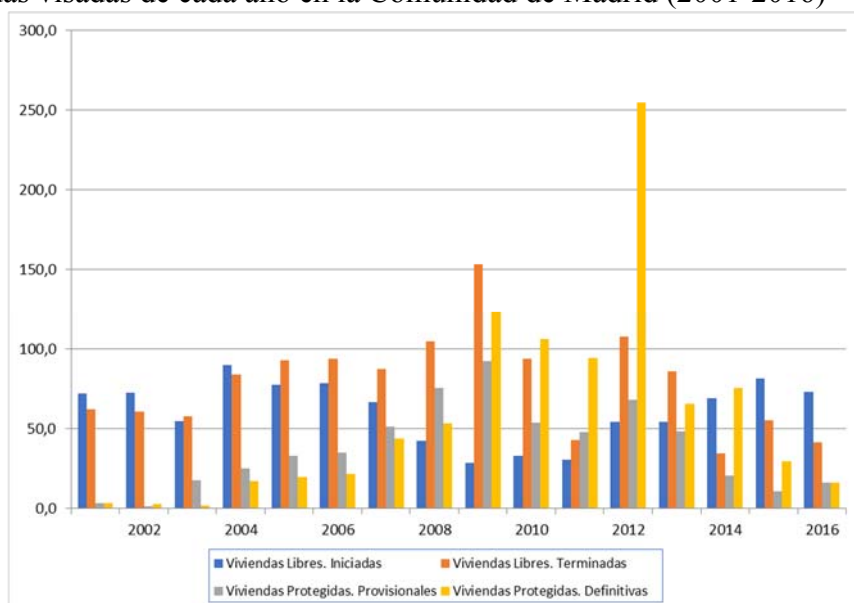
Durante muchos años, en la Comunidad de Madrid se estuvo impulsando la promoción de vivienda protegida, concentrada en mayor medida en las zonas periféricas ante los elevados precios y la escasez de suelo en la ciudad de Madrid. Desde 2008 a 2012 descendió el número de calificaciones provisionales de vivienda protegida en la comunidad a pesar de ser mucho más variable el número de calificaciones definitivas en el mismo periodo.

Gráfico 6.4.18. Evolución del número de calificaciones provisionales y definitivas de Vivienda Protegida en la Comunidad de Madrid (2001-2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Fomento. Gráfico resumen extraído de la tabla 6.4.2. del Anexo 4 (Cap. 6).

Gráfico 6.4.19. Proporción del número de viviendas libres y protegidas sobre el total de viviendas visadas de cada año en la Comunidad de Madrid (2001-2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Fomento. Gráfico resumen extraído de la tabla 6.4.3. del Anexo 6 (Cap. 6).

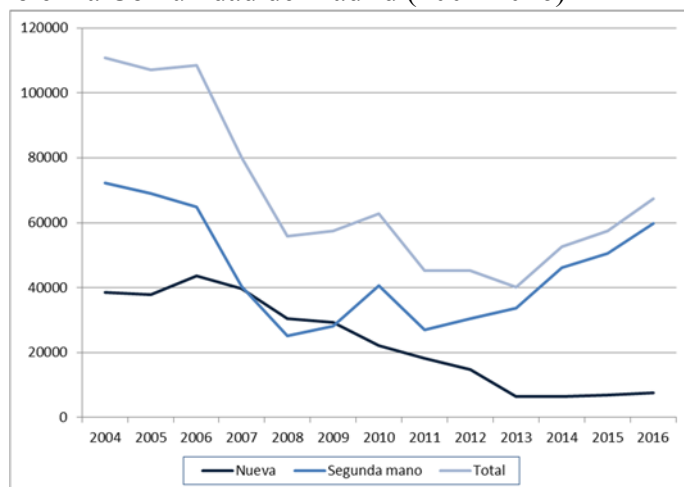
El balance entre las viviendas libres y las de Protección Oficial muestra que la proporción de construcción de estas últimas se incrementa notablemente después de la crisis por dos razones principales; la primera de ellas es que gran parte de estas viviendas se promueven en régimen de cooperativa que tienen tiempos más acotados que las viviendas libres ya que no necesitan que se recupere la demanda para poder venderlas de forma más ventajosa. Por otra parte es normal que en tiempo de crisis, con una mayor atonía de la demanda las viviendas de Protección Oficial, con precios más baratos que las libres, vean incrementarse su demanda y paralelamente su promoción. Lo que parece claro es que se trata en cualquier caso de dos mercados diferenciados que tienen ritmos diferentes por los propios condicionantes de su demanda.

6.4.2. Evolución de las transacciones inmobiliarias

Las diferencias entre el mercado de vivienda nueva y de segunda mano muestran el regreso a una preponderancia del mercado de segunda mano que solo el periodo del Boom inmobiliario puso en entredicho para el resto de la Comunidad sin el Municipio de Madrid (Gráfico 6.4.22). En circunstancias en las que los hogares disminuyen su crecimiento, el mercado de segunda mano vuelve a dar prioridad a las transacciones de segunda mano que también coincide con la recuperación del crecimiento económico. Esa reacción proporcional puede mantenerse a no ser que se experimente una escasez de viviendas que suponga un incremento importante del precio de las viviendas usadas. La experiencia de situaciones precedentes hace pensar que aunque se incrementara de forma moderada la producción de nuevas viviendas, el mercado de segunda mano seguiría siendo preponderante, debido sobre todo a la atracción de las zonas centrales.

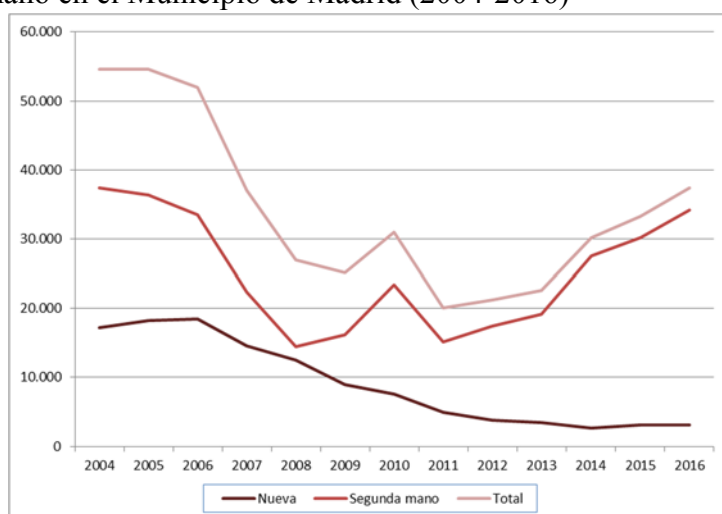
En el momento de reactivación del mercado de segunda mano, es normal que las zonas que tienen una mayor proporción de transacciones sean las más pobladas y con una consolidación mayor, que serían la zona 6 (almendra) y 9 (Sureste) en la Capital y las zonas 1 y 4 en la periferia (Gráfico 6.4.26).

Gráfico 6.4.20. Evolución del número de transacciones inmobiliarias de vivienda nueva y de segunda mano en la Comunidad de Madrid (2004-2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Fomento. Gráfico resumen extraído de la tabla 6.5.2. del Anexo 6 (Cap. 6).

Gráfico 6.4.21. Evolución del número de transacciones inmobiliarias de vivienda nueva y de segunda mano en el Municipio de Madrid (2004-2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Fomento. Gráfico resumen extraído de la tabla 6.5.2 del Anexo 6 (Cap. 6).

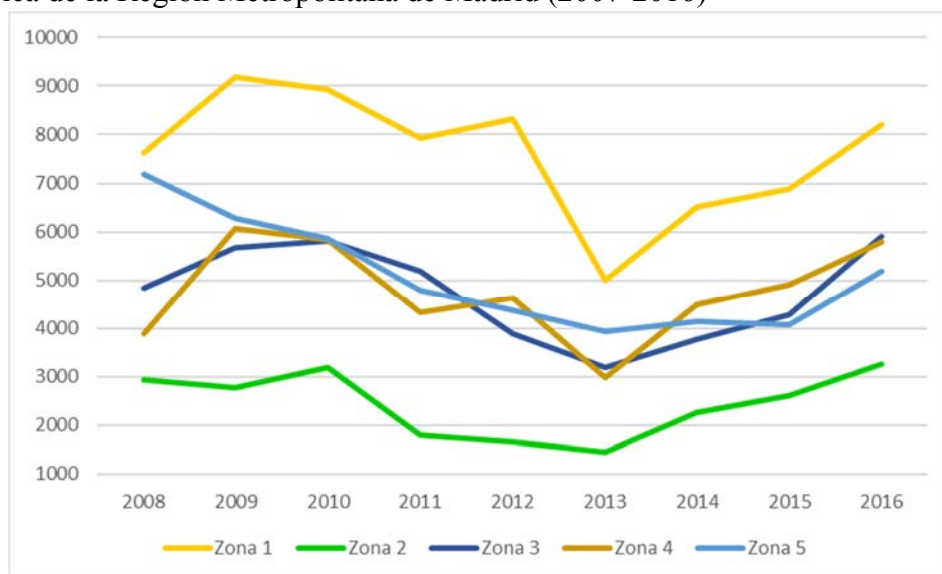
Gráfico 6.4.22. Evolución del número de transacciones inmobiliarias de vivienda nueva y de segunda mano en la Comunidad de Madrid, sin el Municipio de Madrid (2004-2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Fomento. Gráfico resumen extraído de la tabla 6.5.2 del Anexo 6 (Cap. 6).

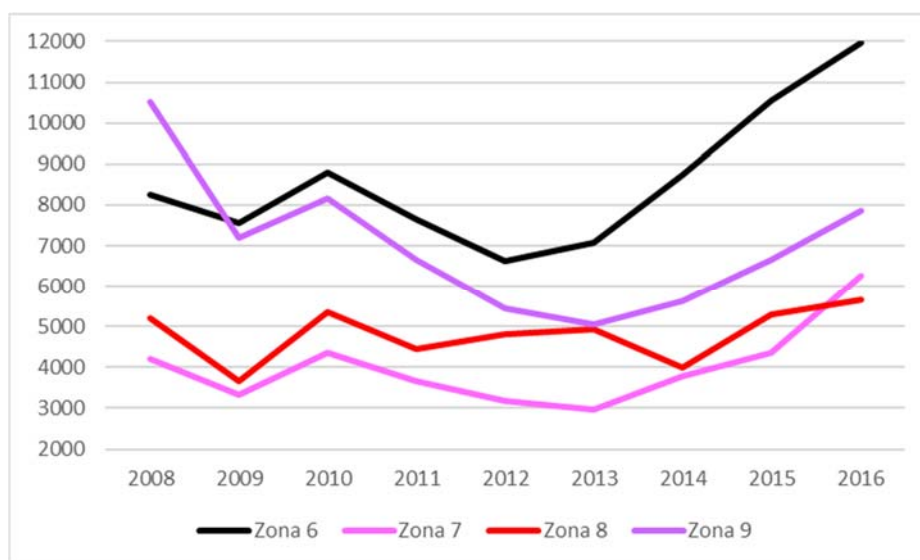
El municipio de Madrid en este sentido, ha presentado un incremento mayor en los últimos años, por encima del resto de la comunidad en su conjunto.

Gráfico 6.4.24. Evolución del número total de transacciones inmobiliarias en la Zona Periférica de la Región Metropolitana de Madrid (2007-2016)



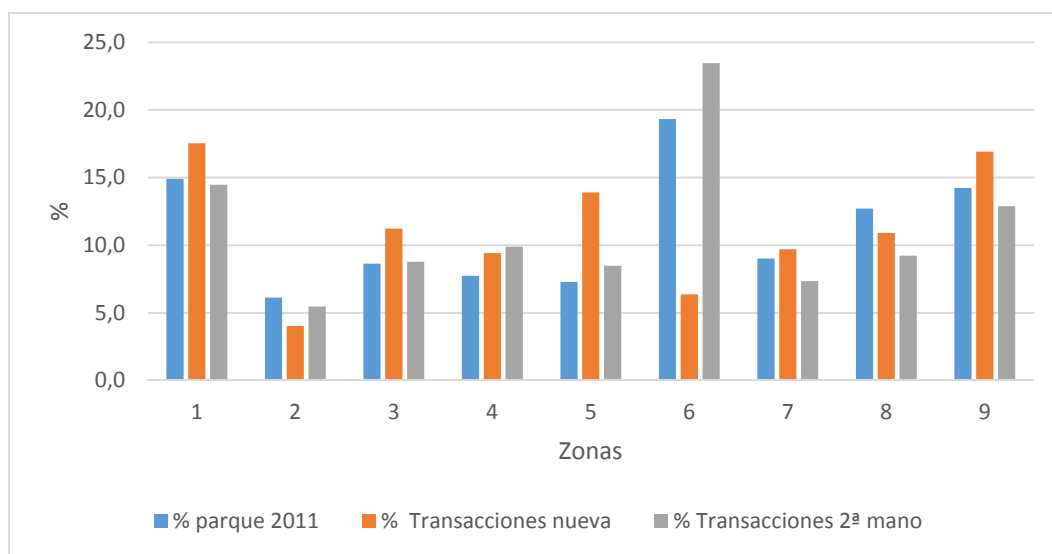
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Fomento. Gráfico resumen extraído de la tabla 6.5.5. del Anexo 6 (Cap. 6).

Gráfico 6.4.25. Evolución del número total de transacciones inmobiliarias en el Municipio de Madrid (2007-2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de las Estadísticas del Ayuntamiento de Madrid recogidos del Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Gráfico resumen extraído de la tabla 6.5.5. del Anexo 6 (Cap. 6).

Gráfico 6.4.26. Comparación de la proporción del número de viviendas (2011) de cada zona de la Región Metropolitana en relación con las transacciones de nueva vivienda y de segunda mano en el periodo 2008-16

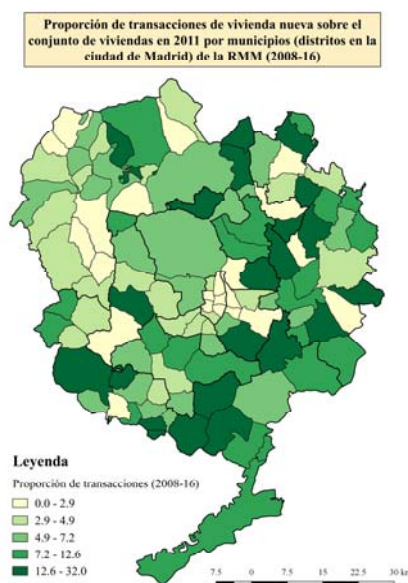


Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Fomento y de las Estadísticas del Ayuntamiento de Madrid recogidos del Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Gráfico resumen extraído de la tabla 15 del Anexo 4 (Cap. 6).

El total de las transacciones por vivienda de segunda mano es claramente mayor en el municipio de Madrid al revés de lo que sucede con las transacciones de vivienda nueva. Pero el proceso temporal muestra una dinámica diferente para el conjunto, la recuperación del mercado se debe sobre todo al incremento de las transacciones de vivienda de segunda mano cuyo crecimiento puede haber influido en la elevación de los precios. Por otra parte se percibe que la reacción del sistema de producción de viviendas, en el proceso de recuperación tras la crisis, tiene un retraso con respecto a esta recuperación de transacciones y de precios.

Un análisis comparativo nos lleva a deducir que el incremento de transacciones antecede al aumento de precios y que este es también anterior al aumento de la actividad de nueva construcción. Pero en su conjunto las transacciones tienen un comportamiento menos volátil que la producción de nuevas viviendas si se las refiere al tamaño del parque y a la posición en el espacio de la región. De forma que la zona 6 (Almendra central) tiene un mayor protagonismo en la recuperación de la actividad transaccional que va disminuyendo a medida que se aleja hacia la periferia. Esto podría ser una pauta generalizable en los procesos de recuperación tras una crisis del sistema que como se verá más adelante, también se manifiesta en el comportamiento de los precios que en la recuperación crecen primero y de forma más intensa en el centro para trasladarse después a la periferia pero con menos crecimiento.

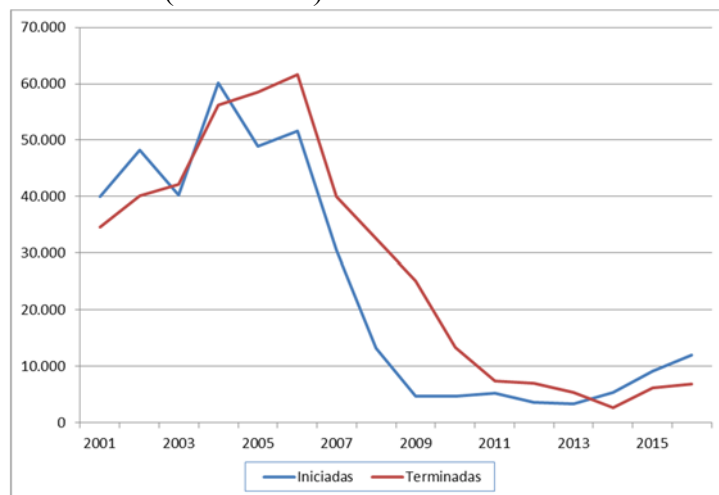
Mapa 6.4.3. Proporción de transacciones de vivienda nueva en el periodo 2008-16 sobre el total del parque en 2011 por municipios y distritos de la Región Metropolitana de Madrid



FUENTE: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Fomento y de las Estadísticas del Ayuntamiento de Madrid recogidos del Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Mapa resumen extraído de la tabla 15 del Anexo 4 (Cap. 6).

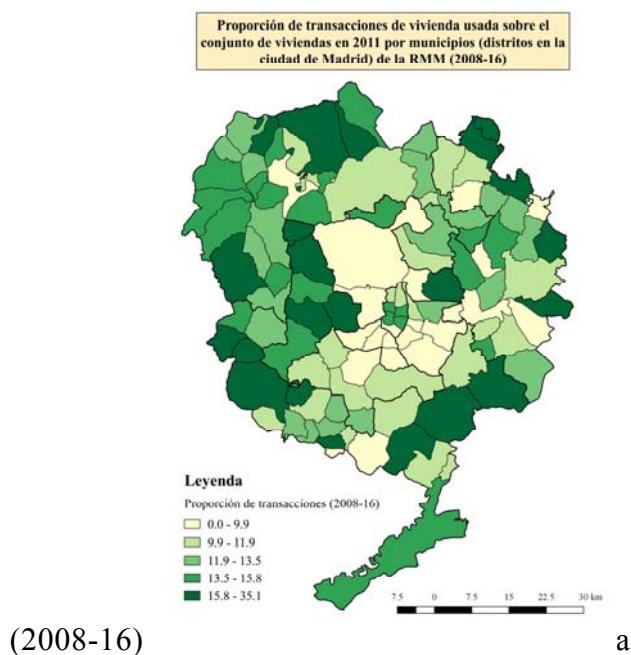
La diferencia entre las viviendas iniciadas y terminadas se debe sobre todo a la distancia temporal de ambos gráficos, con una distancia media que puede ser ligeramente superior a los dos años, con ligeras diferencias puntuales como la que se da en el momento de estallido de la crisis en las que da la impresión de que algunas iniciadas no llegan a terminarse al menos en el plazo medio. La recuperación de la cantidad de las viviendas iniciadas nos anuncia el movimiento futuro, a corto plazo de las transacciones.

Gráfico 6.4.27. Evolución del número de Viviendas Libres iniciadas y terminadas en la Comunidad de Madrid (2001-2016)



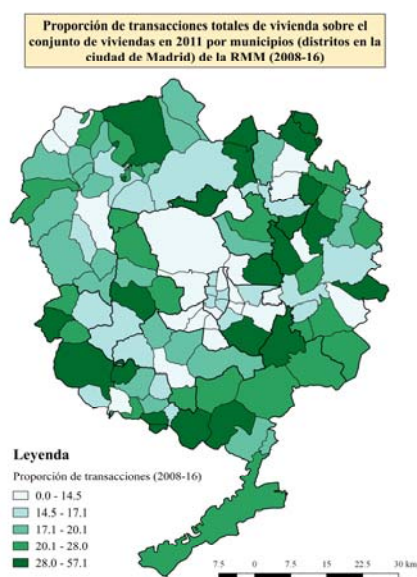
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Fomento. Gráfico resumen extraído de la tabla 6.5.5. del Anexo 6 (Cap. 6).

Mapa 6.4.4. Proporción de transacciones de vivienda usada sobre el conjunto de viviendas en 2011 por municipios y distritos de la Región Metropolitana de Madrid



FUENTE: Ministerio de Fomento, Colegio de Registradores de la Propiedad. Elaboración propia. (ver la tabla 6.5.5. del Anexo 6 (Cap. 6).

Mapa 6.4.5. Proporción de transacciones de vivienda usada sobre el conjunto de viviendas en 2011 por municipios y distritos de la Región metropolitana de Madrid (2008-16)



FUENTE: Ministerio de Fomento, Colegio de Registradores de la Propiedad. Elaboración propia. (Ver la tabla 6.5.5. del Anexo 6 (Cap. 6).

6.4.3. Tipo de viviendas visadas

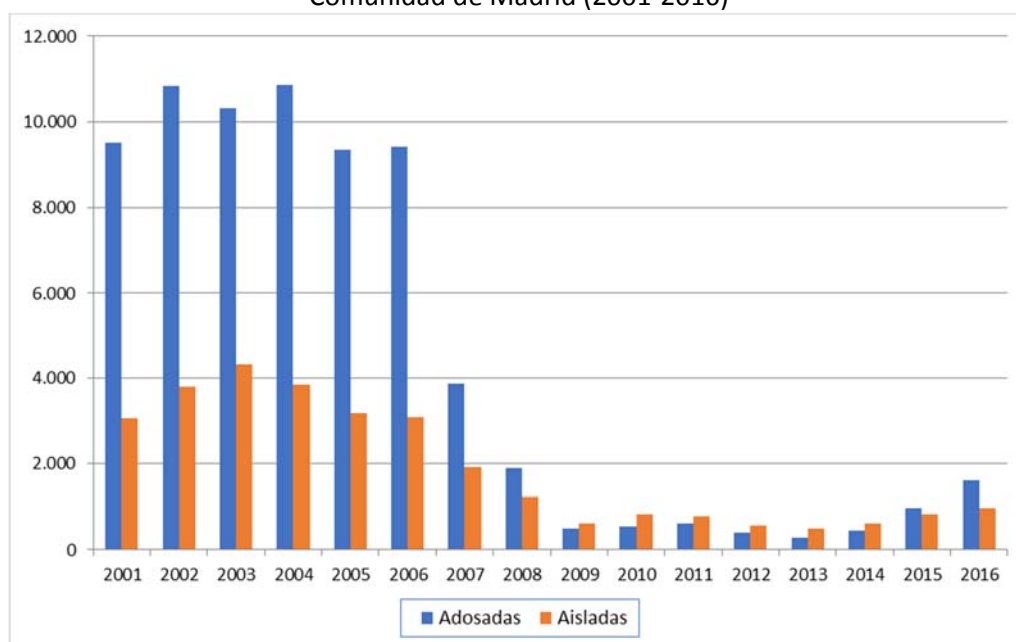
Tabla 6.4.3. Evolución proporcional de los tipos de viviendas visadas de obra nueva, por tipo de vivienda, en la Comunidad de Madrid (2001-2016)

Proporción por tipos del nº de viviendas visadas de obra nueva en la Comunidad de Madrid (2001-2016)							
Año	En edificios residenciales					En otros edificios	Total visadas
	Unifamiliar						
	Adosadas	Aisladas	Total	En bloque	Total		
2001	17,1	5,5	22,6	77,0	99,6	0,4	55.713
2002	16,3	5,7	22,0	77,8	99,8	0,2	66.488
2003	14,1	5,9	20,0	79,6	99,6	0,4	73.325
2004	16,2	5,7	21,8	77,9	99,7	0,3	67.137
2005	14,8	5,0	19,8	79,9	99,8	0,2	63.132
2006	14,3	4,7	19,0	81,0	100,0	0,0	65.812
2007	8,4	4,2	12,6	87,4	100,0	0,0	45.930
2008	6,1	4,0	10,1	89,9	100,0	0,0	31.215
2009	3,1	3,7	6,8	93,2	100,0	0,0	16.333
2010	3,8	5,8	9,6	90,4	100,0	0,0	14.224
2011	3,6	4,5	8,1	91,9	100,0	0,0	17.147
2012	6,2	8,8	15,0	85,0	100,0	0,0	6.526
2013	4,7	8,1	12,8	87,1	99,9	0,1	6.196
2014	5,6	8,0	13,6	86,3	100,0	0,0	7.775
2015	8,7	7,4	16,1	83,9	100,0	0,0	11.210
2016	9,7	5,9	15,5	84,5	100,0	0,0	16.561
PERIODO 2001-2016	12,6	5,3	18,0	81,9	99,8	0,2	564.724

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Fomento

La evolución de los tipos de vivienda marca un progresivo descenso de la producción de viviendas unifamiliares a lo largo de los 15 años considerados, con una caída más fuerte en los momentos de la crisis y cuya recuperación no alcanza las proporciones que se dieron hace quince años. Pero entre las unifamiliares hay que distinguir a las adosadas y las aisladas, siendo especialmente notable la mayor continuidad en la proporción de las viviendas aisladas sobre el total de viviendas que se construyen en las que tiene menos impacto la crisis y en las que la recuperación posterior, en términos proporcionales puede considerarse completa, en relación con el año 2001. La explicación de este comportamiento tiene que ver con las características de los usuarios de cada uno de estos tipos de vivienda. Así puede plantearse que la menor caída y la posterior recuperación de la proporción de las viviendas aisladas es coherente con el hecho del mantenimiento e incluso el incremento del poder adquisitivo de los estratos de mayor renta, mientras que el desplome de las adosadas puede estar relacionado con dos fenómenos, por una parte el del límite de la expansión en los extremos de la periferia de la Región Metropolitana, especialmente en la zona 5 y el impacto de la crisis en los estratos medios e incluso en los medios altos de renta, formado por profesionales asalariados tanto del sector público como del sector privado, que serían los usuarios preferentes de estas viviendas. Está por ver si una recuperación económica junto con una mayor producción inmobiliaria pudiera volver a promocionar las viviendas adosadas, aunque la creciente atracción del centro con procesos de gentrificación de esta clase media profesional puede suponer un cambio en las preferencias de este grupo que supondría el mantenimiento de la atonía productiva de las viviendas adosadas.

Gráfico 6.4.28. Evolución del número de viviendas visadas adosadas y aisladas en la Comunidad de Madrid (2001-2016)



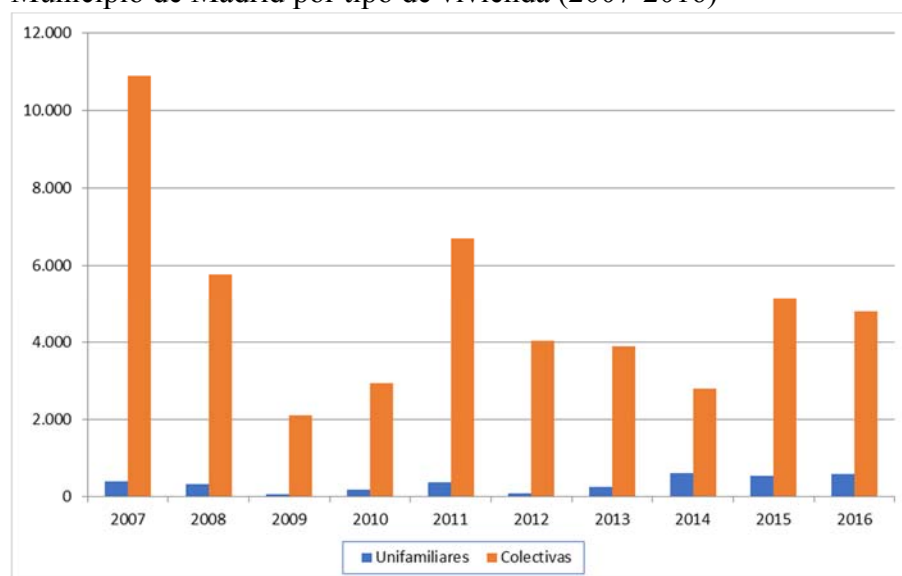
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Fomento.
Extraído de la tabla 6.6.1 del Anexo 6 (Cap. 6).

Tabla 6.4.4. Evolución del número de viviendas visadas y terminadas en el Municipio de Madrid por tipo de vivienda (2007-2016)

	Viviendas visadas Municipio Madrid	Viviendas terminadas Municipio Madrid
	Periodo 2007-2016	Periodo 2006-2016
Tipos de Viviendas		
Unifamiliares		
Zona 6	138	411
Zona 7	1.987	2.465
Zona 8	45	146
Zona 9	1.330	1.107
Total	3.500	4.129
Colectivas		
Zona 6	9.218	16.991
Zona 7	20.036	31.715
Zona 8	6.885	13.626
Zona 9	12.884	28.768
Total	49.023	91.100
Total		
Zona 6	9.356	17.401
Zona 7	22.023	34.180
Zona 8	6.930	13.772
Zona 9	14.214	29.876
Total	52.523	95.229

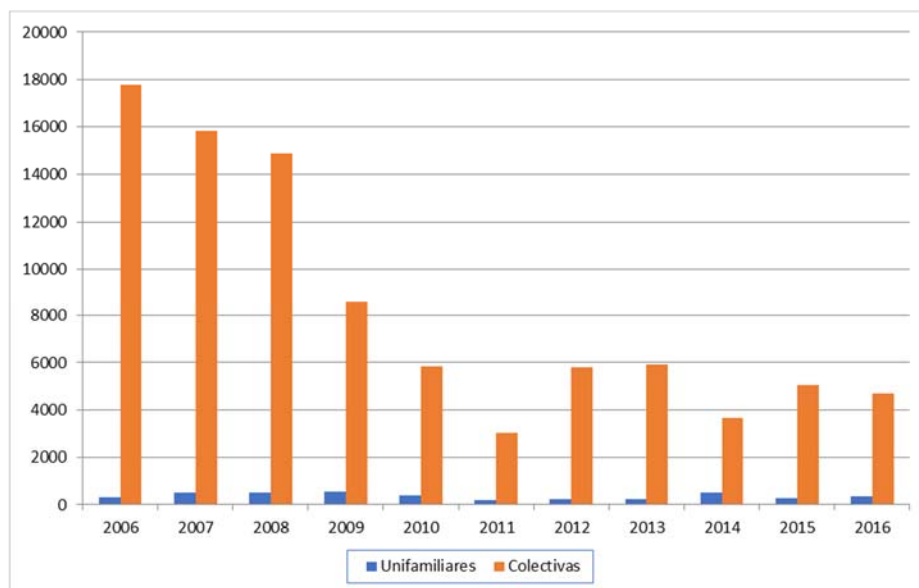
Fuente: Elaboración propia a partir de las Estadísticas del Ayuntamiento de Madrid. Tabla resumen extraído de la tabla 6.6.2. del Anexo 6 (Cap. 6).

Gráfico 6.4.29. Evolución del número de viviendas visadas (inicio de obra) en el Municipio de Madrid por tipo de vivienda (2007-2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de las Estadísticas del Ayuntamiento de Madrid. Gráfico resumen extraído de la tabla 6.6.2. del Anexo 6 (Cap. 6).

Gráfico 6.4.30. Evolución del número de viviendas terminadas (fin de obra) en el Municipio de Madrid por tipo de vivienda (2006-2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de las Estadísticas del Ayuntamiento de Madrid. Gráfico resumen extraído de la tabla 6.6.2 del Anexo 6 (Cap. 6).

En el municipio de Madrid, las viviendas unifamiliares visadas tienen un volumen significativamente menor que las viviendas colectivas, concentrándose la gran mayoría en las periferias de las zonas 7 y 9.

6.4.4. Viviendas visadas y superficie media según tipo de vivienda

Tabla 6.4.5. Evolución de la superficie media (m²) de las viviendas visadas según tipo de vivienda en España y la Comunidad de Madrid (2001-2016)

	Viviendas visadas España	Superficie media por vivienda de obra nueva (m ₂) - España			Viviendas visadas CAM	Superficie media por vivienda de obra nueva (m ₂) - Comunidad Madrid		
		En edificios residenciales		En otros edificios		En edificios residenciales		En otros edificios
		Unifamiliar	En bloque			Unifamiliar	En bloque	
2001	502.571	150,9	104,1	102,7	55.713	175,3	104,3	83,6
2002	524.181	154,8	103,4	101,6	66.488	175,4	103,1	130,2
2003	636.332	151,7	101,2	96,7	73.325	183,3	97,6	93,4
2004	687.051	158,9	102,5	107,6	67.137	178,3	97,8	116,4
2005	729.652	159,9	99,6	119,4	63.132	186,9	90,6	90,8
2006	865.561	166,2	99,2	110,1	65.812	200,6	93,8	164,6
2007	651.427	167,6	98,3	135,8	45.930	197,8	93,2	252,0
2008	264.795	172,5	97,0	157,5	31.215	201,0	90,4	-
2009	110.849	183,2	99,2	161,7	16.333	221,4	92,4	122,0
2010	91.662	188,6	100,5	138,0	14.224	205,6	94,9	103,6
2011	78.286	189,8	104,1	147,3	17.147	201,4	105,6	160,7
2012	44.162	196,8	107,8	154,3	6.526	200,5	112,1	164,7
2013	34.288	197,8	106,7	191,9	6.196	219,9	117,1	155,8
2014	34.873	199,2	112,3	134,8	7.775	206,6	122,7	122,3
2015	49.695	201,5	113,7	109,2	11.210	198,9	122,4	84,3
2016	64.038	198,3	117,1	138,3	16.561	207,8	124,1	122,0

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Fomento

Los datos apuntan en primer lugar a un aumento generalizado del tamaño de las viviendas tanto en España como en Madrid pero especialmente este aumento se presenta después de la crisis tanto en las viviendas en bloque como en unifamiliares. La construcción de menos viviendas pero de una superficie mayor se explicaría por la reducción selectiva de la demanda de nueva vivienda a hogares de mayor capacidad económica. De hecho las zonas de con renta media más baja son las que más se retraen en la construcción de nuevas viviendas. Aunque el aumento de superficie ha sido algo más pronunciado en España, la Comunidad de Madrid que ya contaba con mayores dimensiones, sigue mantenido un tamaño medio de 90,6 m² superior al total nacional. Es de destacar que este incremento de la superficie contrasta con la disminución del tamaño familiar y con el proceso de implosión en el caso de Madrid que supondría que se da una mayor proporción de nueva construcción en zonas más cercanas al centro (PAUs).

Tabla 6.4.6. Superficie media (m2) de las viviendas a construir en las zonas periféricas de la Región Metropolitana de Madrid (2001-2016)

	Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	Zona 5
2001	164,9	189,1	155,4	206,2	165,3
2002	166,7	186,2	176,1	205,6	162,4
2003	164,5	199,9	164,8	207,0	183,3
2004	157,9	182,2	176,2	207,3	173,4
2005	174,7	172,1	175,1	257,0	154,2
2006	164,6	195,7	162,2	180,9	176,8
2007	150,9	170,5	153,0	198,7	182,4
2008	165,2	196,3	156,1	220,6	156,0
2009	159,3	185,3	145,4	207,0	153,0
2010	161,2	170,8	135,8	220,0	155,9
2011	138,2	243,1	192,9	205,8	180,0
2012	169,9	209,6	157,3	192,7	158,4
2013	191,1	131,5	149,0	226,8	160,8
2014	183,8	314,3	280,8	247,6	138,4
2015	163,8	226,0	177,9	272,5	207,6
2016	185,6	206,1	203,8	211,7	235,6

Fuente: Elaboración propia a partir del Banco de Datos ALMUDENA del Instituto de Estadística de la Comunidad

Aunque los datos sobre la superficie media a construir presentan grandes oscilaciones después de la crisis, motivadas seguramente por el impacto de las diversas promociones nuevas sobre una cantidad pequeña de vivienda a construir, se puede seguir afirmando como se ha hecho en el análisis de los datos agregados que en general se da un incremento de los tamaños de vivienda tras la crisis frente a una mayor estabilidad en dicho tamaño en los primeros años del siglo, coincidiendo con el gran crecimiento de los visados durante esos años. Pero la diferencia entre zonas es importante, especialmente si comparamos la zona 1 con la 4 a una distancia similar del centro de la ciudad y con una diferencia grande en superficie media anual entre las dos que puede llegar a ser de más de 100 metros en algún año.

La tabla se ha elaborado a partir del cociente entre el número de viviendas visadas a construir en los municipios de Madrid, por el número total de metros cuadrados a construir en edificios residenciales, de manera que nos da una aproximación del tamaño medio de las viviendas en las zonas periféricas de la Región Metropolitana de Madrid. El resultado que se presenta integra todos los espacios incluidos en los edificios, con locales comerciales, garajes y trasteros que se atribuyen a las viviendas de dichos edificios, por lo que resultan unas superficie construida por vivienda mayores que las reales, pero que dan una idea de la diferencia temporal e interzonal.

6.4.5. Viviendas terminadas según promotor

Tabla 6.4.7. Evolución del número de viviendas terminadas según promotor en España (2001-2016)

Nº viviendas terminadas (fin de obra) según promotor - España							
	Promotor Privado					Administraciones Públicas	TOTAL VIVIENDAS TERMINADAS
	Personas físicas y Comunidades de Propietarios	Sociedades Mercantiles	Cooperativas	Otros	Total		
2001	74.600	274.623	9.091	4.371	362.685	2.978	365.663
2002	66.509	334.227	6.134	6.576	413.446	3.237	416.683
2003	74.328	363.886	9.963	6.940	455.117	3.566	458.683
2004	76.933	391.033	12.842	8.743	489.551	7.234	496.785
2005	68.270	423.602	10.970	16.222	519.064	5.415	524.479
2006	78.704	483.754	13.563	4.793	580.814	4.769	585.583
2007	76.092	547.285	10.708	1.628	635.713	5.706	641.419
2008	70.469	524.378	13.337	139	608.323	6.749	615.072
2009	56.490	289.641	9.350	5.050	360.531	6.356	366.887
2010	43.320	177.597	9.090	5.261	235.268	5.652	240.920
2011	36.689	103.675	8.216	5.969	154.549	2.856	157.405
2012	31.622	68.799	8.819	3.337	112.577	2.414	114.991
2013	21.184	36.021	4.927	2.017	64.149	668	64.817
2014	15.702	25.270	3.191	2.177	46.340	482	46.822
2015	15.588	25.776	1.701	1.758	44.823	329	45.152
2016	14.364	23.015	1.479	796	39.654	465	40.119
PERIODO 2001-2016	820.864	4.092.582	133.381	75.777	5.122.604	58.876	5.181.480

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Fomento

El análisis de las promociones por tipo de promotor revela en primer lugar que el desplome que se da tras la crisis es más elevado en el caso de las promotoras de régimen mercantil que en el resto las promotoras, ya sean de cooperativas o de comunidades. Pero especialmente interesa la intervención de las sociedades públicas de promoción cuya actividad cubre el 1,14% en España, casi la mitad que en el caso de Madrid donde la proporción de viviendas construidas por las administraciones públicas sumaron el 2,13% del total. Claro que si se cuentan las viviendas públicas vendidas a los fondos de inversión (alrededor de 4795 viviendas) el hipotético aumento del parque sería menor del esperado.

Tabla 6.4.8. Evolución del número de viviendas terminadas según promotor en la Comunidad de Madrid (2001-2016)

Nº viviendas terminadas (fin de obra) según promotor - Comunidad Madrid							
	Promotor Privado					Administraciones Públicas	TOTAL VIVIENDAS TERMINADAS
	Personas físicas y Comunidades de Propietarios	Sociedades Mercantiles	Cooperativas	Otros	Total		
2001	6.047	35.578	2.307	460	44.392	1.016	45.408
2002	5.328	42.731	617	296	48.972	346	49.318
2003	6.483	46.295	1.182	693	54.653	752	55.405
2004	7.203	46.400	3.780	806	58.189	1.773	59.962
2005	5.804	44.975	3.963	608	55.350	740	56.090
2006	9.395	42.674	5.521	294	57.884	704	58.588
2007	6.670	45.039	4.332	650	56.691	1.582	58.273
2008	5.002	42.100	3.624	8	50.734	1.494	52.228
2009	5.020	29.409	2.387	310	37.126	874	38.000
2010	2.040	18.596	3.011	117	23.764	1.554	25.318
2011	2.342	11.954	3.996	186	18.478	657	19.135
2012	1.757	11.615	4.535	49	17.956	475	18.431
2013	1.640	7.092	2.457	286	11.475	231	11.706
2014	1.356	4.439	1.483	299	7.577	0	7.577
2015	937	7.411	1.033	254	9.635	0	9.635
2016	1.024	7.425	859	294	9.602	70	9.672
PERIODO 2001-2016	68.048	443.733	45.087	5.610	562.478	12.268	574.746

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Fomento

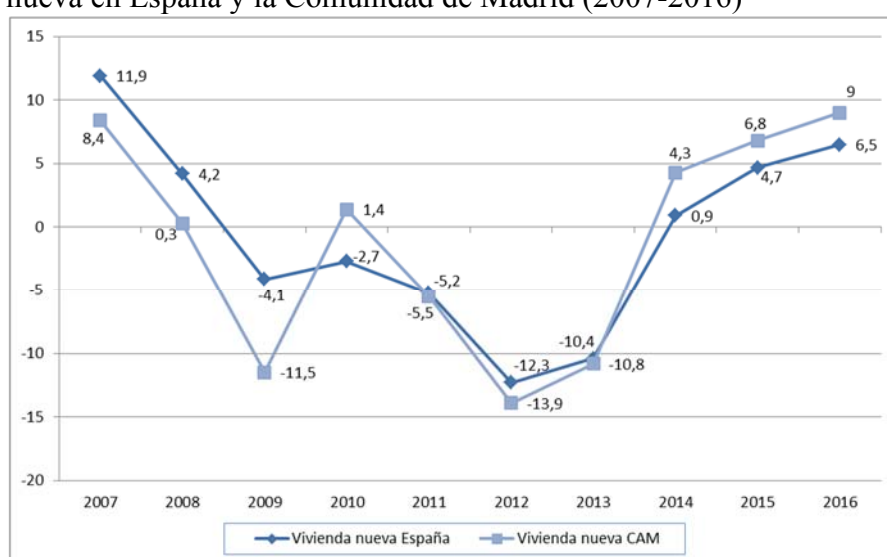
Las viviendas promocionadas por personas físicas o por cooperativas tiene un mayor peso proporcional tras la crisis, la razón habría que encontrarla en el hecho de que a muchas de estas promociones la crisis llega cuando ya tienen un terreno adquirido, con lo que no tienen más remedio que edificar y por lo tanto que activar el proyecto correspondiente. Por otra parte las cooperativas han podido beneficiarse del desplome de los precios del suelo que se dio durante la crisis. Hay que tener en cuenta que en los años noventa hubo un gran impulso de las cooperativas, procedente de los gobiernos locales que no se mantuvo a comienzos de la década siguiente, con el boom inmobiliario

6.5. EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS Y ALQUILERES DE LA VIVIENDA

La comparación de la dinámica de los alquileres y precios de las viviendas nuevas y usadas presenta un resultado significativo. La Comunidad de Madrid tiene en general unas variaciones en el precio del total del parque de segunda mano muy similar al que se

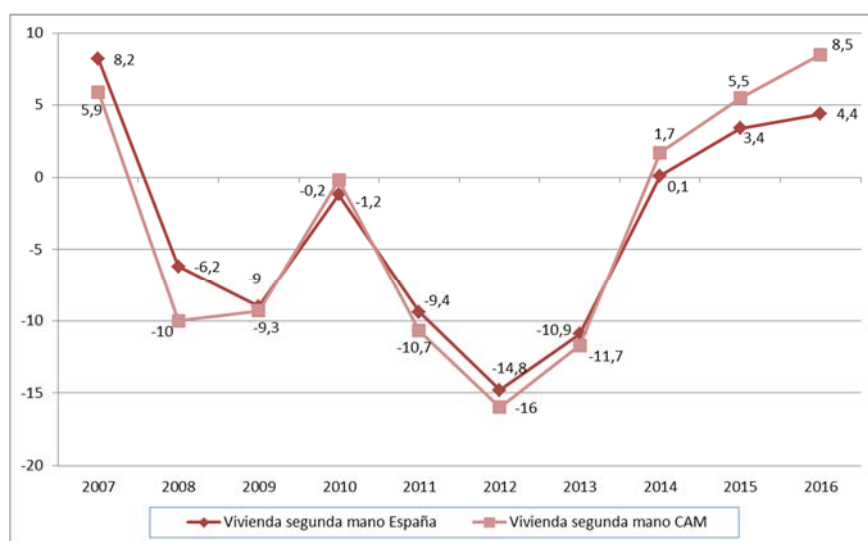
da en el conjunto de España, diferenciándose en el hecho de un mayor descenso de los precios tras la crisis, especialmente en el caso de las viviendas de nueva construcción, y un incremento mayor en los últimos años que significan un cierto adelanto de la recuperación del sector inmobiliario residencial sobre el conjunto del país. Habría que analizar de forma más pormenorizada el comportamiento de esos precios, pero detrás de ese adelanto en el crecimiento del precio de la vivienda en la Comunidad de Madrid habría que situar tanto el aumento de sus hogares como la existencia de una proporción de desempleo más baja que la media nacional, lo que supone que existiría una mayor capacidad para el acceso a la vivienda por parte de los madrileños.

Gráfico 6.5.29. Tasa de variación interanual (sobre el año precedente) del Precio de la vivienda nueva en España y la Comunidad de Madrid (2007-2016)



Fuente (INE). Gráfico resumen extraído de la tabla 6.7.1 Anexo 6 (Cap. 6).

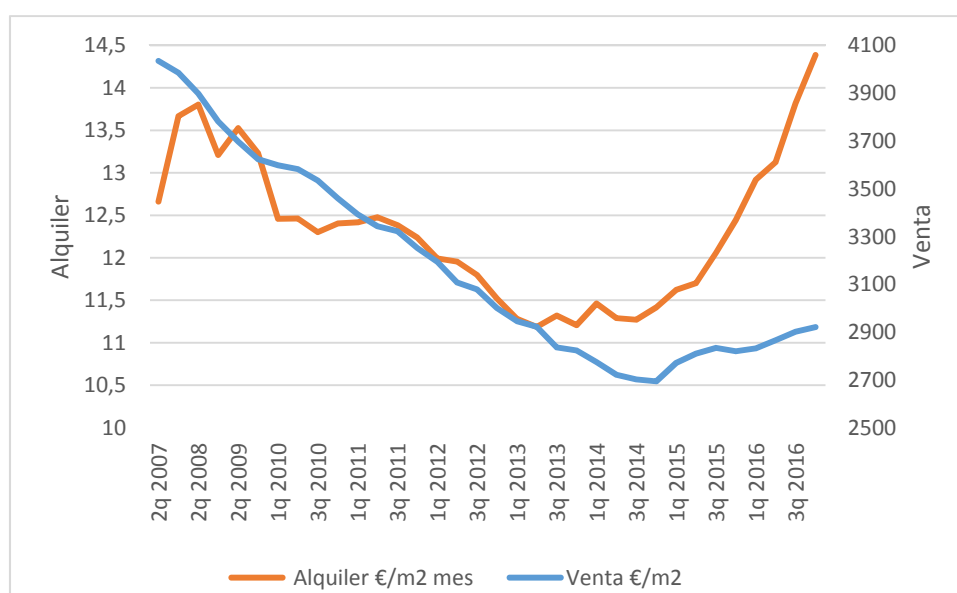
Gráfico 6.5.30. Tasa de variación interanual (sobre el año precedente) del Precio de la vivienda de segunda mano en España y la Comunidad de Madrid (2007-2016)



Fuente: (INE). Gráfico resumen extraído de la tabla 6.7.1 Anexo 6 (Cap. 6).

Pero lo verdaderamente notable que marca una característica fundamental del nuevo modelo de vivienda es el aumento del precio de los alquileres por encima del incremento coetáneo del precio de venta. Este cambio tiene unos efectos directos sobre el acceso a la vivienda de los jóvenes y de los inmigrantes principalmente ya que son los que tienen proporcionalmente mayor proporción de inquilinos como se ha visto anteriormente.

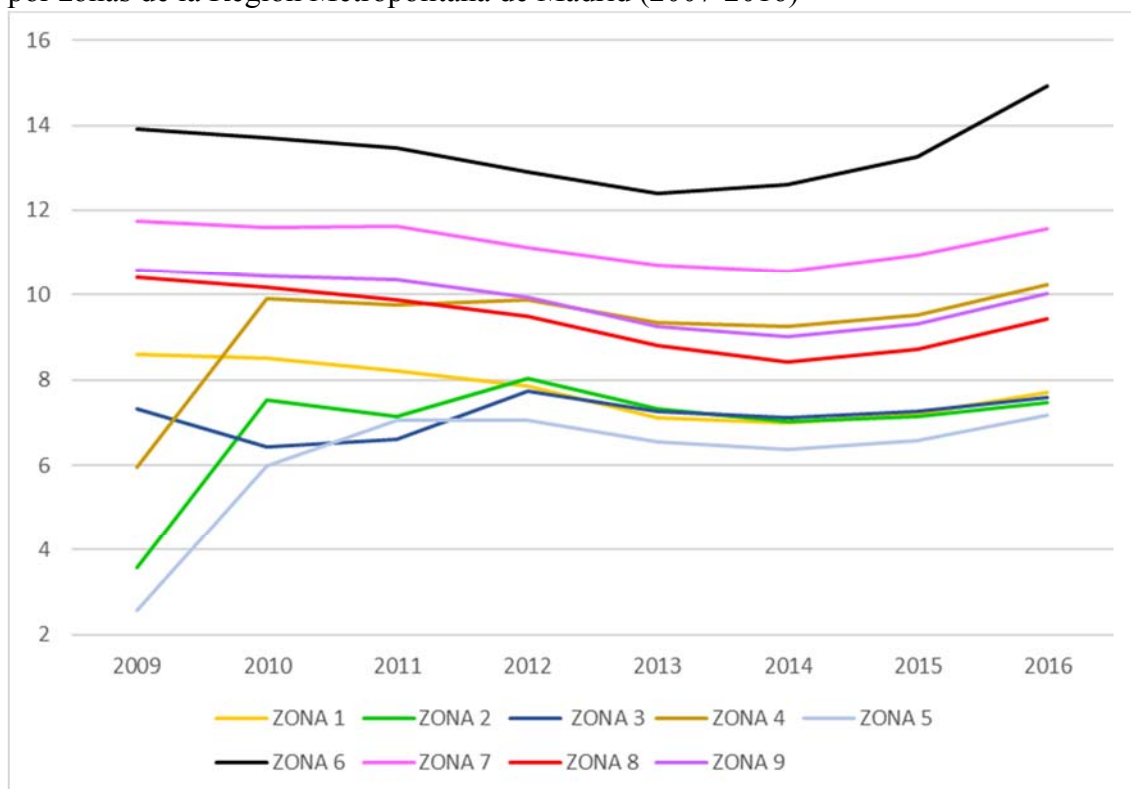
Gráfico 6.5.31. Evolución del precio medio (euros/m² mes) de las viviendas en alquiler y de las viviendas en venta en los Distritos de Madrid (2q 2007-4q 2016)



Fuente: IDEALISTA, <https://www.idealista.com/informes-precio-vivienda>. Gráfico resumen extraído de la tabla 6.7.2 Anexo 6 (Cap. 6).

Pero a su vez ese incremento pronunciado de los precios de los alquileres plantea que se puede estar dando una cierta saturación de la oferta de este tipo de viviendas como respuesta a un incremento notable de la demanda de esta forma de tenencia. Por otra parte el aumento de las transacciones y la disminución de las vacías pueden indicarnos que se está dando un aumento de la inversión, tanto de grandes fondos como de pequeños propietarios para ser puesta en alquiler, pero con estrategias diferenciadas según el capital que se invierte. Si los grandes inversores tratan por lo general de invertir en edificios completos y a ser posible de gran valor, los pequeños inversores que compran para alquilar invierten en viviendas de bajo valor y de reducido tamaño que podrían ser puntualmente más rentables. También es de considerar aquí la influencia del desarrollo de los pisos turísticos cuyo número se ha incrementado notablemente en los últimos años, casi exclusivamente preferentemente en los sus distritos centrales del Municipio de Madrid.

Gráfico 6.5.34. Evolución del precio medio (euros/m²) de las viviendas en alquiler. Total por zonas de la Región Metropolitana de Madrid (2007-2016)



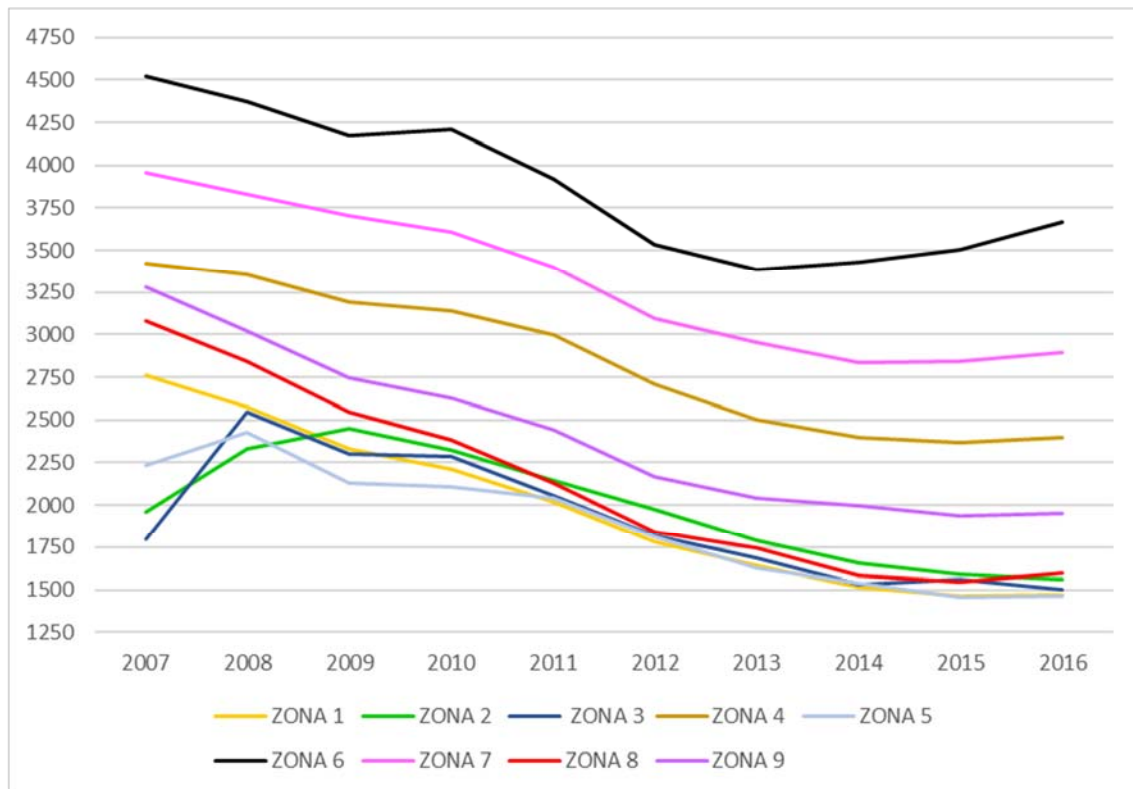
(*) Sin considerar La Moraleja

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Fomento e IDEALISTA, <https://www.idealista.com/informes-precio-vivienda> Gráfico resumen extraído de la tabla 6.7.7. Anexo 6 (Cap. 6).

La comparación de la evolución de los alquileres por zonas muestran la diferenciación en relación con dos variables, la primera es una variable espacial, a medida que aumenta la distancia del centro disminuyen los alquileres de las viviendas. La zona 6 (Almendra) es con diferencia la que tiene los alquileres por metro cuadrado más elevados, pero a igual distancia de centro la zona 7 (Norte) se diferencia de la 8 (sur) debido a las diferencias de la composición de sus habitantes en categoría social y renta. Lo mismo que sucede con la diferenciación de la zona 4 (Norte) y la zona 1 (Sur) aunque en este caso a habría que considerar también los efectos de la distancia a los lugares de mayor concentración de empleos que se sitúan en el eje centro-norte del municipio de Madrid.

La comparación de la dinámica de los precios de venta de las viviendas en la incipiente salida de la crisis, muestra algo que se ha comentado en relación con las transacciones y que ya se dio en la salida de las crisis precedentes en los últimos 30 años. Los precios empiezan su crecimiento en la zona centro que arrastra progresivamente el resto de las zonas diferenciadas por la distancia a ese centro.

Gráfico 6.5.34. Evolución del precio medio (euros/m²) de las viviendas en venta. Total por zonas de la Región Metropolitana de Madrid (2007-2016)

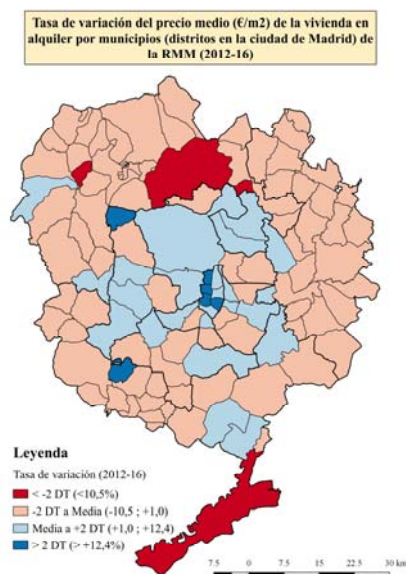


(*) Sin considerar La Moraleja en el caso de la zona 4.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Fomento e IDEALISTA, <https://www.idealista.com/informes-precio-vivienda> Gráfico resumen extraído de la tabla 6.7.7 Anexo 6 (Cap. 6). En las zonas periféricas de la Región Metropolitana de Madrid sólo se han considerados los municipios de los que se disponía de información sobre los precios de sus viviendas.

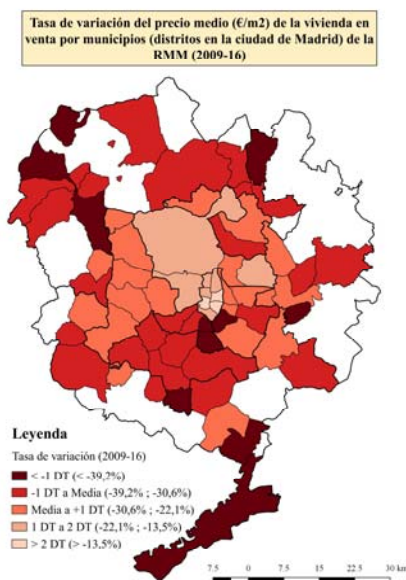
En este sentido es importante volver a examinar con detalle cual fue la dinámica comparada de los precios por zonas, ya que en las dos grandes crisis precedentes los precios de la zona centro sufrieron un clímax y un descenso más elevado y previo al que se dio en las zonas periféricas, las cuales habían tenido también menores descensos de sus precios con anterioridad. De todas maneras hay que considerar que la pasada crisis ha sido mucho más extrema que las anteriores, tanto en los precios como en la producción y demanda de vivienda. Otro elemento de diferencia con las crisis precedentes es que en las anteriores la existencia de una tasa de inflación elevada llevaba a que en términos corrientes no se percibiera esas variaciones de forma tan intensa como en la actualidad, creando la falsa impresión de que los precios de las viviendas no descendían.

Mapa 6.5.6. Tasa de variación del precio medio (euros/m²) de la vivienda en alquiler por municipios y distritos de la Región Metropolitana de Madrid (2012-2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Fomento e IDEALISTA, <https://www.idealista.com/informes-precio-vivienda> Extraído de la tabla 6.7.7 Anexo 6 (Cap. 6).

Mapa 6.5.7. Tasa de variación del precio medio (euros/m²) de la vivienda en alquiler por municipios y distritos de la Región Metropolitana de Madrid (2009-2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Fomento e IDEALISTA, <https://www.idealista.com/informes-precio-vivienda> Extraído de la tabla. 6.7.7 Anexo 6 (Cap. 6).

7. NECESIDADES DE VIVIENDA EN MADRID

La información analizada en los capítulos anteriores nos sirve para aproximarnos al conocimiento de las necesidades de vivienda de los madrileños a la hora de aventurarnos en pronosticar el futuro de esas necesidades. Hay que empezar reconociendo que la gran mayoría de las proyecciones no se cumplen tal como se presentan, pero también hay que tener en cuenta que para poder planificar el territorio hay que tener una somera idea de la proyección de los procesos espaciales y acotar la incertidumbre de su evolución, aún a costa de rectificar periódicamente dicha proyección. En ese sentido las medidas y las cifras concretas de una proyección de las necesidades de vivienda deben ser tomadas como ese acotamiento de la incertidumbre sobre la evolución futura.

Para la proyección de las necesidades de vivienda hay que partir de tres tipos de información:

- Un primer tipo se refiere a la evolución del volumen de hogares que se prevé para la fecha horizonte que se haya escogido, teniendo en cuenta la evolución de la población y el cambio previsto en las formas de convivencia que se da en ella en función de su edad y condición, con la premisa de que a cada hogar se le corresponde una vivienda.
- Un segundo tipo de información viene dado por el comportamiento pasado del parque de viviendas, que implica tanto la evaluación de las viviendas que hay que reponer por demolición de una parte de las existentes, como las oportunidades de del cambio residencial resultante en función de las posibilidades de suelo residencial en el sitio elegido .
- Finalmente, para poder concretar los tipos de vivienda que se necesitan es necesario aventurarse en definir las posibles formas de acceso a las mismas, estableciendo una imagen sobre los tipos de vivienda necesarios y las formas de tenencia y las ayudas públicas que pueden tener los hogares que acceden a ellas.

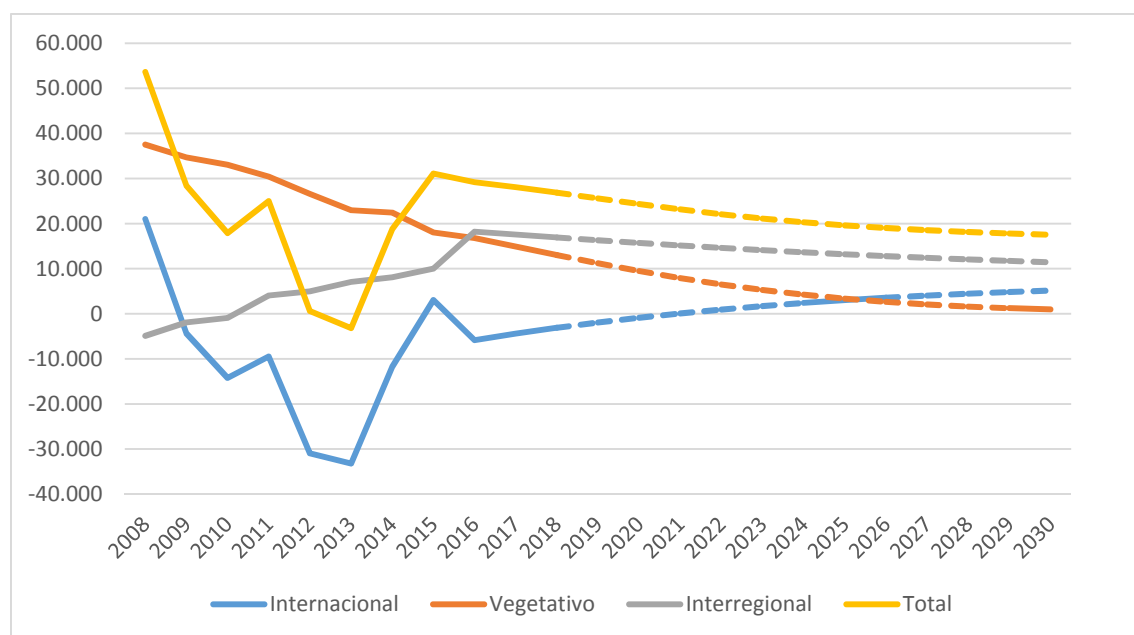
7.1. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN Y LOS HOGARES

La evaluación de los hogares que pueden darse en un futuro próximo, parte de la explotación de las variables demográficas de natalidad, mortalidad y migraciones (especialmente el saldo migratorio) tanto extranjeras como interprovinciales e intermunicipales (ya que las zonas que se tratan de analizar resultan de una agrupación de municipios). También tienen que tener en consideración los cambios que se dan en las formas de convivencia es decir en el tamaño de los hogares, o si se quiere la distribución proporcional de los hogares según el número de personas que los constituyan.

Los factores demográficos que integran la proyección de población evidencian las previsiones establecidas por el INE para la Comunidad de Madrid en las que se observa en el gráfico 7.1.1, un proceso constante de descenso del crecimiento vegetativo impulsado por un descenso de la natalidad, al que un continuo incremento de la esperanza de vida, con una mortalidad baja, no llega a compensar, de forma que se pasa de un aumento vegetativo anual de 17.000 habitantes a lo largo del periodo analizado, hasta el 2030, a otro ligeramente inferior a 1.000 habitantes 14 años después. Este descenso podría ser compensado, al menos en parte, por los inmigrantes que provienen del extranjero cuyo

saldo vuelve a ser positivo en 2007-2016 (gráfico 7.1.1) a la vez que por la venida de población procedente de otras provincias españolas atraídas fundamentalmente por las oportunidades de empleo, aunque esta atracción genere un saldo descendente no deja de ser positivo a lo largo del periodo considerado. Se trata en cualquier caso de una evaluación que debe ser revisada anualmente ya que la volatilidad de los comportamientos migratorios tanto los de procedencia internacional como los nacionales podrían afectar considerablemente a la evaluación de la dinámica de población.

Gráfico 7.1.1. Evolución de los factores que componen la dinámica poblacional en la Comunidad de Madrid (2008-2016) y su proyección futura: migraciones interregionales, internacionales y crecimiento vegetativo (2016-2030)



Fuente INE: proyecciones de hogares para Comunidad de Madrid (2016)

En este sentido hay que tomar muy en consideración la relatividad de los fraccionamientos administrativos del territorio ya que los ciudadanos pueden superar la división municipal en sus comportamientos, tal como se ha visto en el capítulo 2 al analizar la distribución de los grupos de edad en el territorio o en el capítulo 5 al referirse a la movilidad residencial; lo que supone que el ámbito de evaluación de las necesidades no suele ser precisamente el término municipal, sino que habría que elevarse algo más para considerarlas, hasta conseguir una cierta unidad de composición en la que estén representados todos los grupos de edad. De otra manera nos obligaría a determinar otra variable, constituida por el flujo intermunicipal o interdistrital, poniendo aún más incógnitas a una ecuación de por sí compleja.

Para poder disponer de resultados válidos en la actualidad hay que determinar las tendencias de las variables de base, lo que supone retrotraerse varios años para poder inferir los nuevos comportamientos, para lo que se cuenta con los resultados de los capítulos precedentes. Pero a la hora de evaluar los principales parámetros que pueden indicarnos la tendencia de la población, nos encontramos con una gran volatilidad de algunas de esas variables en los últimos años, muy especialmente las referentes a las

migraciones, pero también a los comportamientos residenciales: cambios en la composición de los hogares, con estrategias más diferenciadas, o cambios en las formas de tenencia que condicionan los movimientos en relación con la oferta residencial que hacen aún más compleja la evaluación de la población.

Tras haber revisado las proyecciones elaboradas por los organismos oficiales de estadística de España, la Comunidad de Madrid y el Municipio de Madrid, nos encontramos con resultados diferentes que no siempre se pueden agrupar, pues si bien las proyecciones de la Comunidad de Madrid son una especificación de los resultados para todo el país, llevados a cabo por el INE, las del Municipio de Madrid, tienen una autonomía sobre las primeras que le lleva a resultados no coincidentes, con lo que se ha optado por prescindir de ellas en la evaluación que realizamos en favor de las del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

De todas maneras las diferencias existentes en las proyecciones según los años en las que se realizan, llevan a reafirmar la necesidad de revisar periódicamente los resultados debido a los cambios en las variables que las condicionan, (el INE lo hace cada dos años) y a tomar una cierta distancia sobre los mismos especialmente los que se separan más temporalmente de la fecha en la que se han realizado dichas proyecciones.

En este documento vamos a tratar de aproximarnos de forma agrupada a esas necesidades, diferenciando posteriormente la evolución posible de los desarrollos de los hogares por las 9 zonas establecidas en la Región Metropolitana en función de la inercia que establece la secuencia reciente de visados de inicio de obras en ellas. Dejando para más adelante la posibilidad de precisar de una manera más detallada, la relación con las necesidades atribuidas a cada zona que en la actualidad resulta de gran dificultad por la falta de disponibilidad de algunos de los datos necesarios para ello.

La proyección de la composición de los hogares de la Comunidad de Madrid establece una evolución del tamaño medio del hogar que puede servir de referencia para los cálculos de las proyecciones de forma provisional para poder ajustarlo posteriormente a las características demográficas de cada una de las zonas establecidas.

Según el Instituto Nacional de Estadística en la Comunidad de Madrid, durante el periodo 2016-2030 se dará un incremento de 264.950 hogares, lo que correspondería a un aumento anual medio de 18.925 hogares, aunque su resultado final dependerá del escenario considerado. Este incremento de hogares junto con la necesaria reposición del parque existente supondría un volumen medio de construcción anual de viviendas que tomando una posición intermedia, podría implicar la construcción alrededor de 25000 viviendas.

Dentro de esa evaluación estaría considerado el cambio que se da en la dimensión de los hogares. En ese sentido hay que tener en cuenta que el número de viviendas principales va a crecer en una proporción superior al de habitantes debido a la disminución del tamaño de los hogares e incluso por encima del aumento de los hogares, por la consideración de las viviendas no principales.

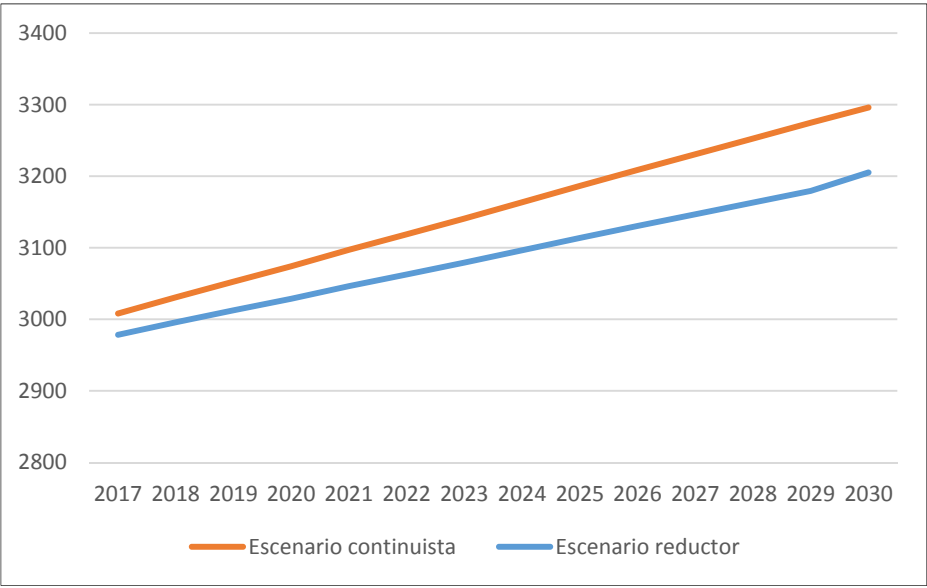
7.2. PROYECCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS

Para evaluar esa proyección de viviendas se ha considerado la equivalencia entre hogares y viviendas principales, que en cualquier caso son una parte del parque junto con las viviendas vacías y secundarias que en el censo de 2001 alcanzaban una proporción de 9,1% y 5,6% del total del parque de la Comunidad de Madrid y cuya proyección se ha añadido para tener una idea de la dinámica del parque de viviendas completo que según las proyecciones alcanzaría en 2030 cantidades superiores a 3.2 millones de viviendas, dependiendo la cantidad precisa de los escenarios considerados.

A partir de esta evaluación del incremento anual del parque, se pueden deducir las viviendas que habría que terminar de construir cada año del periodo considerado, para lo cual se ha tenido en cuenta también la reposición de las viviendas que desaparecen por derribo o cambio de uso. Para evaluar la reposición del parque existente cada año se ha elaborado una tasa que se deduce de la comparación de los dos últimos censos, el de 2011 y el de 2001, a partir de la distribución por años de construcción del parque resultante en cada uno de ellos. La diferencia entre el volumen de vivienda con una antigüedad anterior a 2001 en el censo de 2011, comparada con los distintos tramos de antigüedad de las viviendas que aparecen en el censo de 2001, nos pueda dar una pauta sobre las viviendas desaparecidas por tramos de años de antigüedad, en ese periodo intercensal y ayudar a proyectar la proporción de reposición de viviendas deducida de dicha comparación que se establece en una tasa de anual de 0,178% del parque.

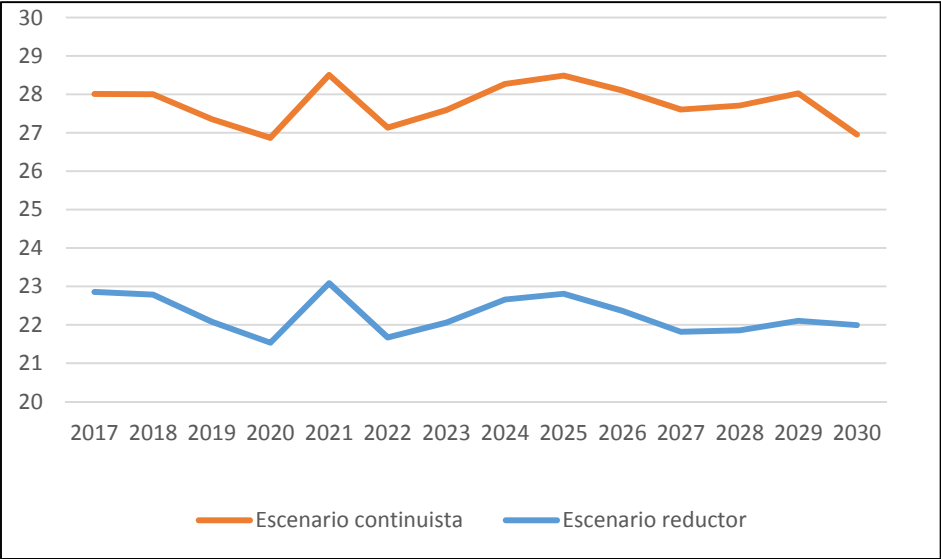
Para que la proyección de viviendas sea completa, a la evolución del número de viviendas requerido por el aumento de los hogares y por la reposición habría que añadirle la proyección de otros usos de vivienda como es el de las vacías y secundarias que constituyen una parte importante del parque de vivienda en todas partes. La proporción de estas viviendas puede ser objeto de una estrategia política de la que aquí se van a imaginar dos escenarios, uno que supone la continuidad de las proporciones de estas viviendas existentes en la actualidad, que comparativamente con otras comunidades autónomas, no son muy elevadas (es la más baja de las comunidades autónomas españolas, tras las de Ceuta y Melilla) al que llamaremos escenario continuista y otro que supondría una reducción de su proporción, en continuidad con lo que han sido los años precedentes, de forma que en el escenario reductor las viviendas vacías pasarían de representar el 9,1% a solo el 7%, teniendo en cuenta que existe una proporción de este tipo de viviendas necesaria para que funcione el mercado de propiedad y alquiler, ya que transcurre un tiempo en ambos casos desde que se deshabita hasta que se vuelve a ocupar. Según algunos autores la proporción de viviendas vacías necesaria, podría oscilar alrededor del 5%, aunque en el caso de un mercado con un elevado número de viviendas en propiedad, como el madrileño, esta proporción puede ser mayor que esa pauta mínima, por lo que se ha considerado ese 7%. También se reducirían las viviendas secundarias en ese escenario reductor, pasando de un 5,6% a un 5%, ya que se considera que una parte de ellas en zonas periféricas, va a convertirse en residencia permanente mientras otras aumentan su proporción, sobre todo en las zonas centrales, tal como viene dándose en los últimos años.

Gráfico 7.2.2. Proyección anual del parque de viviendas (en miles) según escenarios (2017-2030)



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de censos y proyección de hogares (INE)

Gráfico 7.2.3. Proyección de la construcción anual (miles de viviendas) según escenarios (2017-2030)



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de censos y proyección de hogares (INE)

Tabla 7.2.1. Proyección en miles del conjunto del parque y del número de viviendas a construir anualmente en toda la Comunidad de Madrid según los escenarios continuista y reductor (2017-2030)

Años	Escenario continuista		Escenario reductor	
	parque total	nº a construir	parque total	nº a construir
2017	3008	28	2978	23
2018	3031	28	2996	23
2019	3053	27	3013	22
2020	3074	27	3029	22
2021	3097	29	3046	23
2022	3119	27	3063	22
2023	3141	28	3079	22
2024	3164	28	3096	23
2025	3186	28	3114	23
2026	3209	28	3131	22
2027	3231	28	3147	22
2028	3253	28	3163	22
2029	3275	28	3180	22
2030	3296	27	3205	22
Total incremento	288		227	

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de proyección de hogares y de los censos del INE

7.3. EL REPARTO TERRITORIAL DE LA PROYECCIÓN DE VIVIENDAS

El reparto territorial de estas viviendas va a depender de las políticas de vivienda de la Comunidad de Madrid y de los planes urbanísticos de los municipios que componen la Región Metropolitana en su conjunto. En este sentido y teniendo en cuenta al menos el suelo vacante calificado del Municipio de Madrid de más de 200.000 viviendas y de una cantidad superior al doble en el resto de la Comunidad, podemos afirmar que en un desarrollo normal este suelo podría albergar las nuevas viviendas que habría que construir para responder a las necesidades al menos hasta 2030, aunque puntualmente, dependiendo de la localización de esos suelos, podría darse algún desajuste en relación con la localización de las nuevas viviendas necesitadas.

Contando con estas consideraciones, se asume el resultado a 14 años, que continua siendo positivo en un entorno nacional en el que varias comunidades autónomas pierden población y disminuyen el número de hogares por la falta de compensación con las migraciones de su descenso vegetativo.

Estas proyecciones de vivienda plantean un cambio considerable en las características de los hogares madrileños, cuyo crecimiento seguirá siendo superior al de la población total debido al cambio en las formas de convivencia con el incremento sostenido de los hogares unipersonales y de dos personas, que se manifiesta en un descenso del tamaño medio de

los hogares que pasaría del 2,52 en 2016 al 2,40 en 2030. Este descenso puede considerarse no muy elevado desde una perspectiva comparativa, en la medida en que en algunas capitales europeas (Copenhague, Berlín) el tamaño de los hogares unipersonales llega a superar la mitad de todos los hogares y el tamaño medio a situarse cercano 2 personas por hogar, pero la constante del sur de Europa es la de un tamaño de hogar superior a la media europea.

El resultado de la evaluación de las necesidades de vivienda muestra un total anual positivo que podría oscilar entre un máximo puntual de 24.300 para el año 2021 en el escenario continuista y las 19.100 del año 2030 del escenario restrictivo.

El reparto de las viviendas necesarias en el territorio, según las 9 zonas de la Región Metropolitana y excluidas las del resto de la Comunidad, fuera de la Región Metropolitana, podría seguir diversas pautas. Para su distribución se ha optado por establecer una continuidad con la proporción de visados de cada zona a lo largo de los últimos 9 años, desde 2007 a 2016, con un reparto general que supone que el 27,4% se construiría en el municipio de Madrid, el 64,3% restante lo haría en el resto de la Región Metropolitana y el 8.3% correspondería al resto de los municipios de la Comunidad que no se encuentran dentro de los límites de la Región Metropolitana. Aunque en realidad este reparto tendría que ser establecido desde una decisión política en función de las estrategias que se establezcan para el crecimiento urbano de la Región, en cuya definición entrarían otras variables que no se consideran en esta proyección tales como disposición de suelo calificado vacante, el acceso a los sistemas de transporte público, la conexión con las grandes infraestructuras viarias y la relación con las principales concentraciones de lugares de trabajo existentes y proyectadas de la Región.

Tabla 7.3.1. Distribución por zonas del total de viviendas a construir en 2017-2030 en la Región Metropolitana de Madrid y resto de la Comunidad

ZONAS	viviendas visadas/año 2007-2016		viviendas proyectadas/año 2017-2030	
	Total	%	continuista	reductor
Zona 1	4088	19,2	5329,8	4268,6
Zona 2	1295	6,1	1688,2	1352,1
Zona 3	2182	10,3	2845,2	2278,6
Zona 4	2686	12,6	3502,6	2805,1
Zona 5	3421	16,1	4461,1	3572,8
Zona 6	1040	4,9	1355,5	1085,6
Zona 7	2447	11,5	3190,6	2555,3
Zona 8	770	3,6	1004,0	804,1
Zona 9	1579	7,4	2059,3	1649,2
Resto	1767	8,3	2302,4	1843,9
TOTAL	17187	100,0	27739	22215

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Proyección Hogares (INE) y Visados de viviendas iniciadas (Mº Fomento)

La media de los visados anuales de los últimos 9 años con 17187 viviendas está por debajo de las proyectadas anualmente, pero si tomamos los últimos cuatro años no llega a la mitad de la proyección en una posición intermedia entre los dos escenarios. Este resultado vendría a plantear que las necesidades de vivienda estarían por encima de la media de las viviendas construidas en los años precedentes, aunque en esos años las necesidades también han sido más reducidas por la existencia de saldos migratorios negativos. Pero si proyectamos el fuerte ritmo de crecimiento de esos visados a lo largo del último año (Marzo 2016-2017) se alcanzaría el de viviendas proyectadas de nueva construcción (la media entre los dos escenarios considerados) en dos años y medio en la Comunidad de Madrid. La cuestión está en que haya una demanda solvente para ese aumento de nuevas viviendas que podría ser de dos tipos: un primer tipo sería el de los comparadores para su uso y la otra sería una demanda por inversión y muy especialmente por inversión para alquilar que podrá ser objeto de una consideración especial en los nuevos planes de vivienda.

Cabe preguntarse si el incremento de precios de venta y alquiler que ya se está dando en la actualidad, juntamente con el gran descenso proporcional de las viviendas vacías y la saturación del parque en alquiler, vendrían a plantear que se está dando de forma puntual un crecimiento de la producción residencial por debajo de las necesidades de una población como la madrileña o si solo es el efecto de dos fenómenos como son la mayor demanda de viviendas en alquiler y el aumento del PIB per cápita.

7.4 LOS TIPOS DE VIVIENDA

En primer lugar habría que detallar la proporción de vivienda libre y vivienda protegida que se edificaría en cada una de las zonas, para lo que se tiene en cuenta lo establecido en la ley del suelo de Madrid sobre la reserva de suelo para viviendas de VPO obligatoria en los nuevos desarrollos que la fija en un 30% del total de superficie de aprovechamiento medio residencial, tomando en consideración dentro de esta proporción las cesiones obligatorias a los ayuntamientos correspondientes. Por lo tanto habrá que aplicar esa proporción solamente a los nuevos desarrollos, dejando como libre todas las viviendas de reposición que se han establecido para cada una de las zonas. Naturalmente la reposición será función del total del parque existente en cada caso con lo que en el Municipio de Madrid la proporción de las viviendas libres será mayor. La cantidad total de VPO a construir anualmente en el periodo 2018-2030 oscilaría entre 6.126 y 4.587 según los escenarios y cuyo reparto por zonas se detalla en la tabla 7.3.2.

Se podría argumentar que estas viviendas protegidas (VPO) deberían ir prioritariamente a las zonas de hogares con rentas más bajas, pero una política de mezcla social obligaría repartirlas de forma proporcional al crecimiento del parque calculado para cada zona. El problema que se presenta es su escasez, especialmente en las zonas 6 y 8 que debido al elevado número de viviendas existentes en ellas y a su antigüedad, la mayor parte de las nuevas construcciones en estas zonas van a ser una reposición de lo existente, con escasas opciones para incrementar el parque de estas viviendas protegidas.

Tabla 7.3.2 Distribución anual por zonas de la Región Metropolitana de las viviendas proyectadas en relación con su protección*

Zonas	Parque viviendas	Reposición anual	Protegidas anual		Libres anual		% de protegidas	
			Continuista	Reductor	Continuista	Reductor	Continuista	Reductor
Zona 1	412875	735	1373	1051	3939	3186	25,8	24,8
Zona 2	169820	302	414	312	1268	1030	24,6	23,2
Zona 3	239075	426	723	551	2112	1711	25,5	24,4
Zona 4	214365	382	933	721	2558	2063	26,7	25,9
Zona 5	201830	359	1226	956	3220	2590	27,6	27,0
Zona 6	535290	953	119	37	1231	1040	8,8	3,5
Zona 7	249685	444	821	628	2359	1909	25,8	24,7
Zona 8	351975	627	112	51	888	747	11,2	6,4
Zona 9	394005	701	405	281	1647	1356	19,7	17,1
Total	2768920	4929	6126	4587	19223	15632	22,2	20,8

Fuente: elaboración propia

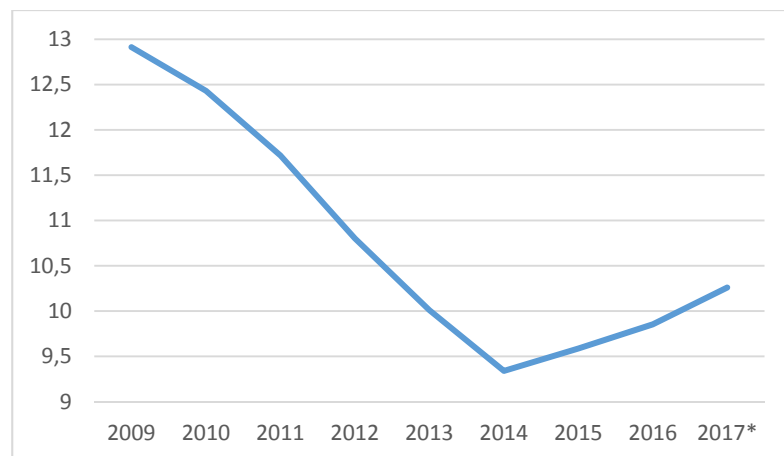
* Viviendas Protegidas: 30% de viviendas proyectadas menos reposición anual de cada zona

El otro reparto a tener en cuenta es el que corresponde al régimen de tenencia. Para ello se partiría de una situación estática en la que la proporción de viviendas en alquiler no variara por zonas y se atribuiría el incremento del alquiler a la parte proporcional de hogares que no pueden acceder a una vivienda estándar por carecer de recursos para ello. La dificultad de detallar la distribución de las rentas en el interior de cada zona nos lleva a considerar la proporción de viviendas en alquiler que ha de programarse de forma agregada. Naturalmente se trata de un ejercicio en el que es difícil la localización de los nuevos desarrollos en alquiler y no parece adecuado distribuirlos proporcionalmente en relación con el parque residencial de cada zona. En ese sentido se atribuirá la cantidad absoluta de viviendas en alquiler que hay que poner en el mercado, como una proporción de los hogares incapacitados para poder adquirir una vivienda por tener ingresos que no lo permiten. Naturalmente en esta evaluación se proyecta también la situación actual hacia el futuro, de manera que se atribuye una proporción de alquileres para cada año igual a la existente en el comienzo del periodo.

7.5 EL ESFUERZO PARA EL ACCESO A UNA VIVIENDA

A lo largo de los últimos tres años el esfuerzo para adquirir una vivienda en Madrid se ha venido incrementando con una intensidad similar a la del descenso de los años precedentes, en términos de número de años del salario bruto aplicables al pago de la hipoteca tal como se muestra en el gráfico 7.3.1. Poco a poco se aproxima a la situación anterior a la crisis, con el problema de que la situación laboral no es la misma que se daba entonces, ni las condiciones de las hipotecas tampoco son iguales.

Grafico 7.3.1. Evolución del esfuerzo para acceder a una vivienda en propiedad en la Comunidad de Madrid 2009-2017.



Fuente Idealista.com y elaboración propia. *2017 Sólo primer trimestre

Tabla Distribución de los salarios brutos en la Comunidad de Madrid 2015

Tramo salarial	anual	mensual	30%
salario medio	26448,0	2204,0	661,2
10 inferior	9165,0	763,8	229,1
25 inferior	14359,3	1196,6	359,0
mediana	21307,8	1775,6	532,7
25 superior	33382,7	2781,9	834,6
10 superior	49079,0	4089,9	1227,0

Fuente: Instituto Nacional de Estadística, Encuesta de Estructura Salarial y elaboración propia

ALQUILER

Tabla 7.3.3 Distribución del precio de un alquiler medio por zonas y por tamaño medio de la vivienda en la Región de Madrid en múltiplos del valor del salario bruto mediano de la Comunidad de Madrid (2016).

ZONA	Tamaño medio m2	Alquiler €/m2	Alquiler total (€) /mes	Distribución del alquiler en múltiplos del salario mensual				
				10% inf	25%inf	Mediana	25% sup	10% sup
Comunidad de Madrid	90,60							
ZONA 1	83,00	7,71	640,32	2,8	1,8	1,2	0,77	0,52
ZONA 2	114,80	7,47	857,86	3,7	2,4	1,6	1,03	0,70
ZONA 3	95,00	7,58	720,14	3,1	2,0	1,4	0,86	0,59
ZONA 4	119,40	10,22	1219,88	5,3	3,4	2,3	1,46	0,99
ZONA 5	107,00	7,19	768,99	3,4	2,1	1,4	0,92	0,63
ZONA 6	88,20	14,92	1315,67	5,7	3,7	2,5	1,58	1,07
ZONA 7	93,50	11,57	1081,91	4,7	3,0	2,0	1,30	0,88
ZONA 8	72,00	9,43	678,76	3,0	1,9	1,3	0,81	0,55
ZONA 9	75,60	10,03	758,27	3,3	2,1	1,4	0,91	0,62

Fuente Encuesta salarial INE y elaboración propia

COMPRA

Tabla 7.3.4 Distribución de las mensualidades de una hipoteca tipo (25 años a un interés del 2,15% y 80% del valor) para el pago de una vivienda media de cada zona en la Región de Madrid comparado con la distribución de las decilas de renta. (2016)

Zona	Tamaño medio m ²	Precio €/m ²	coste (€) vivienda	Hipoteca (€)/mes	Distribución del coste en múltiplos del salario mensual				
					10% inf	25%inf	Mediana	25% sup	10% sup
1	83	1473	122285	527	2,3	1,5	1,0	0,63	0,43
2	115	1557	178754	771	3,4	2,1	1,4	0,92	0,63
3	95	1502	142714	615	2,7	1,7	1,2	0,74	0,50
4	119	2399	286447	1235	5,4	3,4	2,3	1,48	1,01
5	107	1463	156548	675	2,9	1,9	1,3	0,81	0,55
6	88	3670	323697	1396	6,1	3,9	2,6	1,67	1,14
7	94	2892	270409	1166	5,1	3,2	2,2	1,40	0,95
8	72	1594	114747	495	2,2	1,4	0,9	0,59	0,40
9	76	1949	147379	635	2,8	1,8	1,2	0,76	0,52

En 2016 ya resultaba más conveniente comprar una vivienda que alquilarla, siempre que se dispusiera del 20% exigible de entrada y la cantidad necesaria para el pago de impuestos y otros costes diferenciados de la hipoteca media. Pero la cuestión es que en términos estrictos si consideramos que el tope razonable de dedicación al pago de un alquiler o de una hipoteca no debería superar el 30% de los ingresos, nos encontramos con que se repite el escenario de la crisis por el que solo la mitad de la población podría acceder a una vivienda libre aunque no podría hacerlo en la mayor parte de los submercados territoriales de vivienda. Solamente en el caso de viviendas de pequeño tamaño o en lugares de difícil acceso o en condiciones con problemas que supongan un precio más bajo, se podría acceder a las mismas.

Pero para comprar una vivienda es necesario, en la gran mayoría de los casos, acceder a un préstamo hipotecario, para lo cual las entidades financieras van a exigir una serie de condiciones de continuidad en los ingresos que no son frecuentes entre los jóvenes por la precariedad de la mayor parte de los nuevos contratos. El problema es que a pesar de ser más ventajoso comprar, en la práctica las entidades financieras no podrían conceder hipotecas a hogares que tengan que emplear más de un 30% de sus ingresos en el pago mensual de las mismas.

Esta situación explica las dificultades que tienen los jóvenes para acceder a una vivienda independiente, debiéndose conformar en muchos casos con compartir la vivienda en alquiler con otros o con acceder a la compra de una vivienda de tamaño mucho más reducido y en lugares extremos de la periferia. El problema se presenta sobre todo para el 25% de los hogares con los salarios más bajos que ni siquiera podrían acceder a una vivienda libre mínima en alquiler, de una superficie de 36 m² en la zona más barata de la Región Metropolitana, y en el caso de poder conseguir una hipoteca, a una vivienda de esas dimensiones en unas determinadas zonas como la 1 y la 8 en las que están los precios más bajos de la Región Metropolitana.

7.6 LA DISTRIBUCIÓN DE LAS VPO

Esta situación supone que para estos hogares la única opción de disponer de una vivienda independiente estaría en una vivienda social o de Protección Oficial (VPO), en alquiler o en propiedad, tal como la define la Comunidad de Madrid, pero únicamente en la zona D, o en otra zona pero con precios discrecionales en el caso de una promoción pública.

Tabla 7.3.5 Coste de venta de las viviendas por tipo de protección en la Comunidad de Madrid en 2016 y esfuerzo mensual hipoteca (25 años a un interés del 2,15% y 80% del valor). Las zonas no corresponden a las zonas metropolitanas definidas en este estudio la definición de su ámbito está en el anexo 6.

	Zona*	VPP	VPO	VS
coste m2	Zona A	1850,0	1474,1	1063,0
	Zona B	1585,7	1263,5	911,2
	Zona C	1453,6	1158,2	835,2
	Zona D	1321,4	1052,9	759,3
coste vivienda 90,6 m2	Zona A	167610,0	133550,7	96310,5
	Zona B	143666,2	114472,2	82552,0
	Zona C	131693,4	104932,9	75672,7
	Zona D	119721,6	95393,6	68793,5
esfuerzo mensual hipoteca	Zona A	722,7	575,9	415,3
	Zona B	619,5	493,6	356,0
	Zona C	567,9	452,5	326,3
	Zona D	516,2	411,3	296,6

* Las zonas no corresponden a las zonas metropolitanas definidas en este estudio la definición de su ámbito está en el anexo 6.

Fuente: Comunidad de Madrid.

Esta situación plantea por una parte una distribución desigual de la población que accede por primera vez a una vivienda, ya sea en propiedad o alquiler, debiéndose conformar en el mejor de los casos con una localización determinada o con unas condiciones que en la gran mayoría de los casos no es deseada.

Según estos planteamientos habría que dedicar más de un 10% de la oferta de viviendas a viviendas sociales en alquiler de promoción pública o social, por debajo del alquiler de mercado, reservando entre el 15% y el 40% siguiente a viviendas de Protección Oficial y promoción libre, en alquiler o en propiedad. Aunque esta cantidad puede ser algo inferior si se considera la construcción de viviendas más pequeñas, con un coste menor. Esto supera el 30% mínimo que establece la ley del suelo, pero podría dejarse fuera de ese mínimo a viviendas construidas en los solares públicos de promoción pública o de cesión gratuita, con lo que podría llegarse a la proporción planteada.

8. CONCLUSIONES

El resultado de este trabajo plantea una nueva luz sobre los cambios que se han producido en el sistema de vivienda en Madrid y sirve para orientar un estudio más detallado y profundo para el que sería deseable una ampliación de la información a partir de una encuesta de demanda.

Se partía inicialmente de una serie de premisas que no siempre se han ratificado, ya que la profundidad del cambio que se está operando en el conjunto del sistema residencial de la Región Metropolitana de Madrid, ha tomado algunas direcciones que no habían sido imaginadas previamente, entre las que podemos mencionar:

Se ha dado un cambio importante en la evolución de la población madrileña y en su asentamiento a lo largo de los últimos años, el fuerte crecimiento de la población de los primeros años del siglo XX se vio interrumpido e incluso revertido en algunos años por la crisis que se dio tanto en el sistema de producción inmobiliaria residencial como en el sistema financiero con el resultado de un aumento del desempleo y una congelación de los salarios que provocó un incremento de la emigración, congelando el proceso de crecimiento que venía dándose y que ha comenzado a revertir de nuevo de forma tímida a partir de 2015, con un incremento de los visados de viviendas de obra nueva y con un mercado que aumenta el número de transacciones en este sector.

También se da un cambio en las características de la población marcadas por un envejecimiento de la misma y por un descenso de la población ocupada que está ha influido en los procesos residenciales, especialmente en el caso de la población joven, con un retraso en la formación del primer hogar y con una prioridad de acceso a la vivienda en régimen de alquiler, como respuesta a los bajos salarios y a la inestabilidad de los nuevos contratos.

En este sentido se produce un cambio histórico en las formas de tenencia, de manera que el incremento proporcional y absoluto de los alquileres que se dio a partir del primer quinquenio del presente siglo, ha tenido una manifestación mucho más numerosa en los últimos años, habiendo desbordado el mercado con el consiguiente encarecimiento de las rentas que habían descendido con la crisis, debido a la saturación de la oferta de este tipo de viviendas. En este aumento de inquilinos tiene una especial relevancia el comportamiento de los nuevos hogares que ante una situación laboral volátil y ante el riesgo del desahucio, apuesta por una mayor flexibilidad en su acceso a la vivienda, dando prioridad a residir en alquiler frente a la tradicional apuesta por una vivienda propia de las décadas precedentes. Con ello se puede decir que sociedad madrileña deja de ser una sociedad de propietarios para diversificar las formas de acceso a la vivienda. Por primera vez en medio siglo los hogares en régimen de alquiler crecen de forma intensa y continuada lo que supone un movimiento de convergencia con las situaciones de otras grandes capitales europeas.

Este cambio ha sido tan intenso que ha saturado el mercado de alquiler y lleva a que de nuevo sea más rentable comprar que alquilar, siempre que se disponga de los recursos para el 20% del coste de la vivienda y se cuente con una fuente de ingresos que se prevea estable y solvente.

Pero a pesar de la imagen proyectada y de las viviendas recién construidas que no se vendieron, la producción de viviendas durante el periodo de la denominada burbuja no satisfizo todas las necesidades de alojamiento que se planteaban, lo que se muestra en un descenso intercensal de las viviendas vacías y secundarias y la continuidad de situaciones de hacinamiento de los hogares que no podían acceder a disfrutar de una vivienda independiente para cada familia. Por lo tanto el tímido incremento de los hogares supone un aumento de la demanda que lleva a reaccionar al sistema productivo, con la vuelta de la construcción residencial que había permanecido casi congelada durante algunos años.

La gran expansión territorial de la Región Metropolitana de Madrid producida a principios del siglo ralentiza su crecimiento a partir de un desarrollo de las promociones en la periferia del Municipio de Madrid y de una revalorización del centro urbano que atrae a las clases medias de las periferias que pueden afrontar los pagos de un entorno que se encarece rápidamente influenciado también por la expansión de las viviendas turísticas. La recuperación de la producción de viviendas se expresa a partir del incremento de los inicios de obra, con un reparto diferencial por cada una de las nueve zonas analizadas y con un especial protagonismo del Municipio de Madrid que no deja de crecer, debido a la gran oferta de suelo edificable que se ha dado en sus PAU.

Eso provoca un cierto desfase puntual que viene a marcar las diferencias temporales entre ese aumento de la demanda y la oferta de nuevas viviendas terminadas en el cambio de las formas de convivencia con el fuerte incremento proporcional de los hogares de menor tamaño, formados por una sola persona o una pareja, que acaparan la casi totalidad del crecimiento menguante de hogares nativos, compensado con un posible crecimiento del saldo migratorio que contribuiría a mantener un volumen sostenido de la demanda de vivienda en un futuro. Pero esa predicción ha de ser tomada por lo que es, una extrapolación de las tendencias con una posición positiva en cuanto a ese crecimiento que debe ser confrontada periódicamente con la información sobre los cambios demográficos que se dan en la Región.

Este aumento de las necesidades residenciales desborda de momento una producción de viviendas que crece prudentemente, lastrada por los efectos de la crisis. Este desfase puede tener consecuencias importantes en las dificultades de acceso a la vivienda de una parte de esos hogares que crecen ya que a la escasa producción le acompaña una agresiva inversión extranjera en el sector orientada más bien a los edificios de actividades productivas pero englobando también los residenciales.

La proyección oficial de la población supone un incremento del parque con un ritmo constante para los próximos 14 años, basados en el crecimiento del saldo migratorio, lo que obliga a plantearse la dirección territorial que debe tomar esa proyección de la expansión urbana, con una orientación que parece rectificar el desparrame que se dio en los anteriores años del presente siglo, pero que debería reforzarse con políticas públicas, para evitar dislocaciones del crecimiento que supondrían cuantiosas inversiones en infraestructuras y modelos de desarrollo poco sostenibles.

Pero en este desarrollo nos encontramos con un desfase entre precios de vivienda en alquiler y en propiedad que dejan fuera del mercado a una proporción notable de madrileños que necesitarían una oferta que parece fuera de mercado, de forma que pudieran acceder a un alojamiento con los recursos y las condiciones que ofrezca el

sistema productivo de Madrid. La solución que se plantea ante el gran desfase entre precios y salarios es la de incrementar de forma notable el parque de viviendas sociales en todas sus formas y en todas las zonas metropolitanas, debiendo llegar a proporciones que superen el 30% de los hogares.

En definitiva, se puede decir que estamos ante un cambio del modelo residencial madrileño que viene impulsado por la gran crisis producida en el sector hace una década. En ese sentido se puede decir que todavía se sigue buscando caminos alternativos a los existentes con anterioridad a esa crisis y cuyos parámetros es imprescindible clarificar para poder proceder a una planificación territorial coherente que evite los problemas que ha tenido el sector en el pasado. Por eso la profundización en el conocimiento de la demanda a partir de sondeos periódicos y el seguimiento de la producción de viviendas que se están dando, constituye un ejercicio necesario para poder afrontar el futuro residencial de la ciudad de Madrid.

La vivienda y los comportamientos residenciales en la Región Metropolitana de Madrid

ÍNDICE DE TABLAS, GRÁFICOS Y MAPAS

Listado de tablas

1. Introducción.....	4
2. El contexto de la Comunidad de Madrid	9
2.1. Evolución de la población y los hogares en la Comunidad de Madrid	9
Tabla 2.1.1. Reparto de la población por áreas. Comunidad de Madrid (2016).....	10
Tabla 2.1.2. Evolución poblacional por zonas de la Comunidad de Madrid (1996-2016)	12
2.2. Evolución de la renta de la Comunidad de Madrid	20
Tabla 2.2.3. Renta per cápita (€) por zonas y años (2002-2014).....	21
2.3. La dinámica de los hogares	21
Tabla 2.3.4. Crecimiento de hogares por zonas Comunidad de Madrid (2011-2011). 22	
Tabla 2.3.5. Porcentaje de hogares según tamaño. Comunidad de Madrid (1991-2016)	24
Tabla 2.3.7. Características básicas de los hogares, núcleos y superficie media de la vivienda (2001-2011)	27
Tabla 2.3.8. Edad y lugar de procedencia de los residentes en viviendas familiares (2001-2011).....	30
2.4. Evolución de las condiciones sociales por zonas: formación y ocupación	30
Tabla 2.4.9. Nivel educativo y ocupacional de residentes en viviendas familiares (2001-2011).....	31
3. Evolución de los movimientos residenciales por zonas	34
3.1. Intercambio de población entre la Comunidad de Madrid y la Ciudad de Madrid	39
3.2. Dirección de la Movilidad.....	39
Salidas de Madrid hacia Comunidad de Madrid	39
Tabla 3.2.1. Movilidad agrupada con origen en la ciudad de Madrid (zonas 6, 7, 8 y 9) hacia las zonas 1, 2, 3, 4 y 5 de la Comunidad de Madrid (2005-2016)	40
Tabla 3.2.2. Altas por cambio de residencia (Inmigración) procedentes de zonas Comunidad de Madrid (zonas 1, 2, 3, 4 y 5) según zonas de destino en Madrid (zonas 6, 7, 8 y 9) (Agrupación 2005-2016).....	42
3.3. Ciudad de Madrid: movilidad interna o cambios de domicilio	43

Tabla 3.3.3. Saldo de altas y bajas por cambio de domicilio DISTRITOS Ciudad de Madrid. 2004-2015.....	44
3.4. Movilidad en la ciudad ¿Mismo distrito o un distrito vecino?	45
Tabla 3.4.4. Distribución de los cambios de domicilio por zonas. Ciudad de Madrid, agrupación (2005-2016)	45
Movilidad en área metropolitana.....	46
Tabla 3.4.5. Movilidad con origen y destino Comunidad de Madrid (zonas 1, 2, 3, 4 y 5). Año 2016.....	46
4. Evolución de las características de vivienda por zonas.....	47
4.1. Estado del edificio en la Comunidad de Madrid	47
4.2 Evolución de los usos de vivienda en la Comunidad de Madrid.....	49
Tabla 4.2.1. Usos de viviendas por zonas en porcentaje (2001-2011)	50
4.3. Evolución de las características de vivienda y su población en la Comunidad de Madrid	52
Tabla 4.3.2. Distribución de la superficie media de la vivienda por tamaño de hogar y tipo de núcleo (2001 y 2011).....	52
Tabla 4.3.3. Distribución de la superficie media de vivienda según las características de los residentes (2001-2011)	53
5. Evolución de las condiciones residenciales por zonas en la Comunidad de Madrid.....	54
5.1 Evolución de la tenencia de alquiler.....	54
Tabla 5.1.1. Características de los hogares, núcleos y viviendas en régimen de alquiler (2001-2011).....	56
Tabla 5.1.2. Relación entre lugar de nacimiento y tamaño del hogar en régimen de alquiler en porcentaje (2011).....	56
Tabla 5.1.3. Características de los residentes en viviendas familiares en régimen de alquiler (2001-2011).....	59
Tabla 5.1.4. Jóvenes (20 a 34 años) independizados en función del régimen de tenencia en porcentaje. (2001-2011)	60
Tabla 5.1.5. Régimen de tenencia en función del tipo de contrato en jóvenes independizados en porcentaje (2011)	60
Tabla 5.1.6. Nivel estudios en relación a grupos edad en porcentaje (2011)	60
5.2 Evolución de la tenencia de propiedad, con pagos pendientes (hipotecas).....	61
Tabla 5.2.7. Características de los hogares, núcleos y viviendas en régimen de propiedad con hipoteca.....	62
Tabla 5.2.8. Características de los residentes en viviendas familiares en régimen de propiedad con hipoteca (2001-2011).....	63
5.3 Evolución de la tenencia de propiedad por compra, totalmente pagada	64
Tabla 5.3.9. Características de los hogares, núcleos y viviendas en régimen de propiedad totalmente pagada (2001-2011).....	65

Tabla 5.3.10. Características de los residentes en viviendas familiares en régimen de propiedad totalmente pagada (2001-2011).....	66
6. Evolución de la oferta de viviendas Madrid en los últimos años y su localización.....	68
6.1. Evolución del parque de viviendas en Madrid	68
Tabla 6.1.1. Estimación del parque de viviendas en las provincias de las grandes ciudades, en la Comunidad de Madrid y España (2001-2016).....	68
Tabla 6.1.2. Evolución del parque de viviendas por Zonas de la Región Metropolitana de Madrid (2001-2011)	70
6.2. Evolución de los visados de inicio de obra nueva.....	70
6.3. Evolución de los visados de fin de obra	77
6.4. Características de los visados	81
6.4.1. Viviendas Libres y Protegidas.....	81
6.4.2. Evolución de las transacciones inmobiliarias.....	84
6.4.3. Tipo de viviendas visadas	90
Tabla 6.4.3. Evolución del número de viviendas visadas de obra nueva, por tipo de vivienda, en la Comunidad de Madrid (2001-2016)	90
Tabla 6.4.4. Evolución del número de viviendas visadas y terminadas en el Municipio de Madrid por tipo de vivienda (2007-2016)	92
Tabla 6.4.5. Evolución de la superficie media (m2) de las viviendas visadas según tipo de vivienda en España y la Comunidad de Madrid (2001-2016)	93
Tabla 6.4.6. Superficie media (m2) de las viviendas a construir en las zonas periféricas de la Región Metropolitana de Madrid (2001-2016).....	94
6.4.5. Viviendas terminadas según promotor	95
Tabla 6.4.7. Evolución del número de viviendas terminadas según promotor en España (2001-2016)	95
Tabla 6.4.8. Evolución del número de viviendas terminadas según promotor en la Comunidad de Madrid (2001-2016).....	96
6.5. Evolución de los precios y alquileres de la vivienda.....	96
7. Necesidades de vivienda en Madrid.....	102
7.1. Evolución de los precios y alquileres de la vivienda.....	102
7.2. Proyección del parque de viviendas	104
Tabla 7.2.1. Proyección en miles del conjunto del parque y del número de viviendas a construir anualmente en toda la Comunidad de Madrid según los escenarios continuista y reductor (2017-2030).....	107
7.3. El reparto territorial de la proyección de viviendas.....	107
Tabla 7.3.2. Distribución por zonas del total de viviendas a construir en 2017-2030 en la Región Metropolitana de Madrid y resto de la Comunidad	108

Listado de gráficos

1. Introducción.....	4
2. El contexto de la Comunidad de Madrid	9
2.1. Evolución de la población y los hogares en la Comunidad de Madrid	9
Gráfico 2.1.1. Evolución poblacional para el conjunto de la Comunidad de Madrid (1998-2016).....	11
Gráfico 2.1.2. Evolución población nacida en el extranjero en porcentaje de la Comunidad de Madrid (1998-2016).....	13
Gráfico 2.1.3. Composición de la población extranjera por origen en Comunidad de Madrid (1996-2016)	14
Gráfico 2.1.4. Evolución población nacida en el extranjero por zonas Comunidad de Madrid (2005-2016)	14
Gráfico 2.1.5. Evolución población nacida en el extranjero por zonas Comunidad de Madrid (2005-2016)	15
Gráfico 2.1.6. Evolución porcentual de menores de 16 años y mayores de 65 años en la Comunidad de Madrid (1991-2016).....	17
Gráfico 2.1.7. Porcentaje de menores de 16 años por zonas en la Comunidad de Madrid (2005-2016).....	18
Gráfico 2.1.8. Porcentaje de menores de 16 años por zonas en la Comunidad de Madrid (2005-2016).....	18
Gráfico 2.1.9. Porcentaje de mayores de 65 años respecto de cada zona en la Comunidad de Madrid (2005-2016)	19
Gráfico 2.1.10. Porcentaje de mayores de 65 años respecto de cada zona en la Comunidad de Madrid (2005-2016).....	19
Gráfico 2.1.11. Pirámide edades Comunidad de Madrid (2016).....	20
2.2. Evolución de la renta de la Comunidad de Madrid	20
2.3. La dinámica de los hogares	21
Gráfico 2.3.12. Evolución número de hogares 1991-2016. Comunidad de Madrid.....	22
Gráfico 2.3.13. Tamaño medio de hogar de España y Comunidad de Madrid (1991-2016)	23
Gráfico 2.3.14. Tamaño medio de hogar en la Ciudad de Madrid (2005-2016)	23
Gráfico 2.3.15. Evolución hogares unipersonales por zonas Comunidad de Madrid y municipio de Madrid (2001 y 2011).....	24
Gráfico 2.3.16. Distribución porcentual de hogares según número de miembros. Ciudad de Madrid (2005-2016)	25
Gráfico 2.3.17. Evolución hogares multipersonales por zonas Comunidad de Madrid y municipio de Madrid (2001 y 2011).....	26
2.4. Evolución de las condiciones sociales por zonas: formación y ocupación	30
3. Evolución de los movimientos residenciales por zonas	34

Gráfico 3.1. Tasa bruta de Inmigración por mil de la Comunidad de Madrid (2002-2016)	35
Gráfico 3.2. Tasa bruta por mil de migración interior Comunidad de Madrid. (2002-2016)	35
Gráfico 3.3. Saldos Comunidad de Madrid (1998-2016)	36
Gráfico 3.4. Saldo de altas y bajas para zonas Comunidad de Madrid, excluyendo Madrid (2005-2016)	37
Gráfico 3.5. Saldo de altas y bajas para zonas ciudad de Madrid (2005-2016)	38
Gráfico 3.6. Saldo de altas y bajas para Comunidad de Madrid y ciudad de Madrid (2005-2016)	38
3.1. Intercambio de población entre la Comunidad de Madrid y la Ciudad de Madrid	39
Gráfico 3.1.7. Altas en Madrid procedentes del resto de la Comunidad de Madrid y bajas en Madrid con destino resto de la Comunidad de Madrid (1998-2016)	39
3.2. Dirección de la Movilidad	39
Salidas de Madrid hacia Comunidad de Madrid	39
Gráfico 3.2.8. Zonas receptoras de población procedentes de la ciudad de Madrid, (2005-2016)	41
Gráfico 3.2.9. Bajas por zonas del municipio de Madrid con destino a la Comunidad de Madrid (2005-2016)	42
3.3. Ciudad de Madrid: movilidad interna o cambios de domicilio	43
Gráfico 3.3.10. Saldo de altas y bajas por cambio de domicilio zonas Ciudad de Madrid (2004-2015)	43
3.4. Movilidad en la ciudad ¿Mismo distrito o un distrito vecino?	45
Movilidad en área metropolitana	46
4. Evolución de las características de vivienda por zonas	47
4.1. Estado del edificio en la Comunidad de Madrid	47
Gráfico 4.1.1. Residentes en edificios en estado "No bueno" en relación al régimen de tenencia en porcentaje (2011)	47
Gráfico 4.1.2. Residentes en edificios en estado "No bueno" en relación al lugar de nacimiento en porcentaje (2011)	48
Gráfico 4.1.3. Viviendas en edificios en función de número de plantas sobre rasante en porcentaje (2011)	49
4.2 Evolución de los usos de vivienda en la Comunidad de Madrid	49
4.3. Evolución de las características de vivienda y su población en la Comunidad de Madrid	52
5. Evolución de las condiciones residenciales por zonas en la Comunidad de Madrid	54
5.1 Evolución de la tenencia de alquiler	54
Gráfico 5.1.1. Evolución del alquiler en España y en la Comunidad Autónoma de Madrid en porcentaje (2004-2016)	54
5.2 Evolución de la tenencia de propiedad, con pagos pendientes (hipotecas)	61

5.3 Evolución de la tenencia de propiedad por compra, totalmente pagada	64
6. Evolución de la oferta de viviendas Madrid en los últimos años y su localización.....	68
6.1. Evolución del parque de viviendas en Madrid	68
Gráfico 6.1.1. Proporción del número de viviendas principales y no principales por año en la Comunidad de Madrid (2001-2016)	69
6.2. Evolución de los visados de inicio de obra nueva.....	70
Gráfico 6.2.3. Evolución del número de visados de obra nueva en tanto por mil del parque total de vivienda en la Comunidad de Madrid y en España (2001-2016)	71
Gráfico 6.2.4. Evolución del número de viviendas visadas en el Municipio y en la Zona Periférica de la Región Metropolitana de Madrid (2001-2016)	72
Gráfico 6.2.5. Variación Interanual en porcentaje, sobre el año precedente, del número de viviendas visadas en el Municipio y en la Zona Periférica de la Región Metropolitana de Madrid (2002-2016)	73
Gráfico 6.2.6. Número y Proporción de viviendas visadas totales por Zonas de la Región Metropolitana de Madrid, durante el periodo 2007-2016	74
Gráfico 6.2.7. Proporción del Crecimiento Potencial del número de viviendas visadas por Zonas de la Región Metropolitana de Madrid con respecto al parque de viviendas de cada zona en 2011	75
Gráfico 6.2.8. Reparto del crecimiento potencial del número de viviendas visadas por zonas con respecto al total de viviendas visadas en la Región Metropolitana de Madrid (2007-2016).....	77
6.3. Evolución de los visados de fin de obra.....	77
Gráfico 6.3.9. Evolución del número de viviendas certificadas fin de obra en España, la Comunidad de Madrid y el Municipio de Madrid (2001-2016).....	78
Gráfico 6.3.10. Variación Interanual en porcentaje, sobre el año precedente, del número de viviendas certificadas como fin de obra en España, la Comunidad de Madrid y el Municipio de Madrid (2002-2016).....	79
Gráfico 6.3.11. Evolución del número de viviendas certificadas fin de obra por Zonas del Municipio de Madrid (2006-2016).....	79
Gráfico 6.3.12. Evolución del número de viviendas visadas y terminadas en el Municipio de Madrid (2006-2016)	80
6.4. Características de los visados	81
6.4.1. Viviendas Libres y Protegidas.....	81
Gráfico 6.4.14. Evolución del número de Viviendas Libres terminadas en la Comunidad de Madrid y España (2001-2016).....	81
Gráfico 6.4.15. Evolución del número de Viviendas Libres iniciadas y terminadas en la Comunidad de Madrid (2001-2016).....	88
Gráfico 6.4.16. Evolución del número de calificaciones provisionales de Vivienda Protegida en la Comunidad de Madrid y España (2001-2016)	82
Gráfico 6.4.17. Evolución del número de calificaciones definitivas de Vivienda Protegida en la Comunidad de Madrid y España (2001-2016)	82

Gráfico 6.4.18. Evolución del número de calificaciones provisionales y definitivas de Vivienda Protegida en la Comunidad de Madrid (2001-2016)	83
Gráfico 6.4.19. Proporción del número de viviendas libres y protegidas sobre el total de viviendas visadas de cada año en la Comunidad de Madrid (2001-2016)	83
6.4.2. Evolución de las transacciones inmobiliarias.....	84
Gráfico 6.4.20. Evolución del número de transacciones inmobiliarias de vivienda nueva y de segunda mano en la Comunidad de Madrid (2004-2016)	84
Gráfico 6.4.21. Evolución del número de transacciones inmobiliarias de vivienda nueva y de segunda mano en el Municipio de Madrid (2004-2016)	85
Gráfico 6.4.22. Evolución del número de transacciones inmobiliarias de vivienda nueva y de segunda mano en la Comunidad de Madrid, sin el Municipio de Madrid (2004-2016)	85
Gráfico 6.4.23. Evolución del número total de transacciones inmobiliarias en la Zona Periférica de la Región Metropolitana de Madrid (2007-2016)	86
Gráfico 6.4.24. Evolución del número total de transacciones inmobiliarias en el Municipio de Madrid (2007-2016).....	86
Gráfico 6.4.25. Número total de transacciones inmobiliarias en la Región Metropolitana de Madrid durante el periodo 2007-2016	86
6.4.3. Tipo de viviendas visadas	90
Gráfico 6.4.26. Evolución del número de viviendas visadas adosadas y aisladas en la Comunidad de Madrid (2001-2016).....	91
Gráfico 6.4.27. Evolución del número de viviendas visadas (inicio de obra) en el Municipio de Madrid por tipo de vivienda (2007-2016).....	92
Gráfico 6.4.28. Evolución del número de viviendas terminadas (fin de obra) en el Municipio de Madrid por tipo de vivienda (2006-2016).....	93
6.4.5. Viviendas terminadas según promotor	95
6.5. Evolución de los precios y alquileres de la vivienda.....	96
Gráfico 6.5.29. Tasa de variación interanual (sobre el año precedente) del Precio de la vivienda nueva en España y la Comunidad de Madrid (2007-2016)	97
Gráfico 6.5.30. Tasa de variación interanual (sobre el año precedente) del Precio de la vivienda de segunda mano en España y la Comunidad de Madrid (2007-2016)	97
Gráfico 6.5.31. Evolución del precio medio (euros/m ²) de las viviendas en alquiler en los Distritos de Madrid (2q 2007-4q 20016).....	98
Gráfico 6.5.34. Evolución del precio medio (euros/m ²) de las viviendas en venta. Total por zonas de la Región Metropolitana de Madrid (2007-2016)	99
7. Necesidades de vivienda en Madrid.....	102
7.1. Evolución de los precios y alquileres de la vivienda.....	102
Gráfico 7.1.1. Evolución de los factores que componen la dinámica poblacional en la Comunidad de Madrid: migraciones nacionales e internacionales y crecimiento vegetativo (2016-2030)	103
7.2. Proyección del parque de viviendas	104

Gráfico 7.2.2. Proyección anual del parque de viviendas según escenarios (2017-2030)	106
Gráfico 7.2.3. Proyección de la construcción anual (miles de viviendas) según escenarios (2017-2030)	106
7.3. El reparto territorial de la proyección de viviendas	107

Listado de mapas

1. Introducción	4
2. El contexto de la Comunidad de Madrid	9
2.1. Evolución de la población y los hogares en la Comunidad de Madrid	9
Mapa 2.1.1. Distribución de las zonas de la Región Metropolitana	9
Mapa 2.1.2. Porcentaje de personas nacidas en el extranjero por unidades censales (2011)	16
2.2. Evolución de la renta de la Comunidad de Madrid	20
2.3. La dinámica de los hogares	21
Mapa 2.3.3. Superficie media por ocupante por unidades censales (2011)	28
Mapa 2.3.4. Porcentaje de hogares con menos de 12m ² por ocupante de la vivienda por municipios (distritos en la ciudad de Madrid) (2011)	28
2.4. Evolución de las condiciones sociales por zonas: formación y ocupación	30
Mapa 2.4.5. Distribución de la puntuación factorial del nivel educativo por unidades censales (2011)	32
Mapa 2.4.6. Distribución de la puntuación factorial de la ocupación por unidades censales (2011)	33
3. Evolución de los movimientos residenciales por zonas	34
3.1. Intercambio de población entre la Comunidad de Madrid y la Ciudad de Madrid	39
3.2. Dirección de la Movilidad	39
Salidas de Madrid hacia Comunidad de Madrid	39
3.3. Ciudad de Madrid: movilidad interna o cambios de domicilio	43
3.4. Movilidad en la ciudad ¿Mismo distrito o un distrito vecino?	45
Movilidad en área metropolitana	46
4. Evolución de las características de vivienda por zonas	47
4.1. Estado del edificio en la Comunidad de Madrid	47
Mapa 4.1.1. Porcentaje de viviendas en estado “no bueno” sobre el total de viviendas por unidades censales (2011)	48
4.2 Evolución de los usos de vivienda en la Comunidad de Madrid	49
Mapa 4.2.2. Porcentaje de viviendas secundarias sobre el total de viviendas por unidades censales (2011)	51

Mapa 4.2.3. Porcentaje de viviendas vacías sobre el total de viviendas por unidades censales (2011).....	51
4.3. Evolución de las características de vivienda y su población en la Comunidad de Madrid	52
5. Evolución de las condiciones residenciales por zonas en la Comunidad de Madrid.....	54
5.1 Evolución de la tenencia de alquiler.....	54
Mapa 5.1.1. Porcentaje de viviendas en alquiler sobre el total de viviendas por unidades censales (2011).....	58
Mapa 5.1.2. Porcentaje de jóvenes (20-34) por unidades censales (2011).....	61
5.2 Evolución de la tenencia de propiedad, con pagos pendientes (hipotecas).....	61
Mapa 5.2.3 Porcentaje de viviendas en propiedad con hipoteca sobre el total de viviendas por unidades censales (2011)	64
5.3 Evolución de la tenencia de propiedad por compra, totalmente pagada	64
Mapa 5.3.4. Porcentaje de viviendas en propiedad ya pagadas sobre el total de viviendas por unidades censales	67
6. Evolución de la oferta de viviendas Madrid en los últimos años y su localización.....	68
6.1. Evolución del parque de viviendas en Madrid	68
6.2. Evolución de los visados de inicio de obra nueva.....	70
Mapa 6.2.1. Crecimiento relativo de las viviendas visadas según municipios de las zonas periféricas (2001-2007).....	74
Mapa 6.2.2. Crecimiento relativo de las viviendas visadas por municipios y distritos de la Región Metropolitana de Madrid (2008-2016)	76
6.3. Evolución de los visados de fin de obra	77
6.4. Características de los visados	81
6.4.1. Viviendas Libres y Protegidas.....	81
6.4.2. Evolución de las transacciones inmobiliarias.....	84
Mapa 6.4.3. Proporción de transacciones de vivienda nueva sobre el conjunto de viviendas en 2011 por municipios y distritos de la Región metropolitana de Madrid (2008-2016).....	87
Mapa 6.4.4. Proporción de transacciones de vivienda usada sobre el conjunto de viviendas en 2011 por municipios y distritos de la Región metropolitana de Madrid (2008-2016).....	88
Mapa 6.4.5. Proporción de transacciones de vivienda usada sobre el conjunto de viviendas en 2011 por municipios y distritos de la Región metropolitana de Madrid (2008-2016).....	89
6.4.3. Tipo de viviendas visadas	90
6.4.5. Viviendas terminadas según promotor	95
6.5. Evolución de los precios y alquileres de la vivienda.....	96
Mapa 6.5.6. Tasa de variación del precio medio (euros/m2) de la vivienda en alquiler por municipios y distritos de la Región Metropolitana de Madrid (2012-2016).....	101

Mapa 6.5.7. Tasa de variación del precio medio (euros/m2) de la vivienda en alquiler por municipios y distritos de la Región Metropolitana de Madrid (2009-2016).....	101
7. Necesidades de vivienda en Madrid.....	102
7.1. Evolución de los precios y alquileres de la vivienda.....	102
7.2. Proyección del parque de viviendas	104
7.3. El reparto territorial de la proyección de viviendas.....	107

Zona A: Alcobendas, Las Rozas de Madrid, Madrid, Majadahonda, Pozuelo de Alarcón y San Sebastián de los Reyes.

Zona B: Ajalvir, Alcalá de Henares, Alcorcón, Algete, Aranjuez, Arganda del Rey, Arroyomolinos, Boadilla del Monte, Brunete, Ciempozuelos, Cobeña, Collado Villalba, Colmenarejo, Colmenar Viejo, Coslada, El Escorial, Fuenlabrada, Fuente el Saz de Jarama, Galapagar, Getafe, Humanes de Madrid, Leganés, Mejorada del Campo, Moraleja de Enmedio, Móstoles, Navalcarnero, Paracuellos de Jarama, Parla, Pinto, Rivas Vaciamadrid, San Fernando de Henares, San Lorenzo de El Escorial, San Martín de la Vega, Torrejón de Ardoz, Torreloa, Tres Cantos, Valdemoro, Velilla de San Antonio, Villanueva de la Cañada, Villanueva del Pardillo y Villaviciosa de Odón.

Zona C: Alpedrete, Camarma de Esteruelas, Collado Mediano, Daganzo, El Molar, Griñón, Hoyo de Manzanares, Loeches, Meco, Morlàzarzal, San Agustín del Guadalix, Torrejón de la Calzada y Valdetorres de Jarama.

Zona D: Resto de municipios de la Comunidad de Madrid .



- Zona 1
- Zona 2
- Zona 3
- Zona 4
- Zona 5