

# Pasado y futuro del parque de viviendas de Madrid: despejando incertidumbres

Jesús Leal Maldonado

Catedrático de Sociología de la Universidad Complutense de Madrid. Enseña cuestiones relativas al urbanismo, la sociología urbana y la vivienda. Es autor de más de un centenar de publicaciones sobre cuestiones de urbanismo, vivienda y segregación social.

Marta Domínguez Pérez

Profesora ayudante doctora de la Universidad Complutense de Madrid. Su docencia e investigaciones se centran en la sociología urbana, la desigualdad social, la vivienda y la cohesión social. Su tema preferente son las cuestiones de identidad urbana en relación a las desigualdades sociales. Anteriormente trabajó en la Administración local como investigadora social.

Palabras clave: Vivienda / Madrid / crisis de la vivienda / política pública de vivienda.

**Keywords:** Housing / Madrid / housing crisis / public housing policy.

Madrid during the last years. The presence of a high number of younger people, the change in the ways of living together and the massive arrival of immigrants have caused a high demand that gave rise to new home construction on a scale never before seen. All of it took place with steep price growth above the national average and with a shortage of houses for rent and small direct public intervention.

The arrival of the economic crisis and the sudden fall on demand are leaving behind a set of empty houses with an uncertain future, in favour of housing rental. In this context the current housing policy tries to give an incentive to rent as a way of supporting young people. On the other hand, the requirement of fostering the building of state subsidized housing could mean a competition for the unsold private houses, and this could lead to a worsening of the current crisis. The answer seems to be a continued fostering of rent and subsidized housing, while having a precise idea of the groups to which it is addressed, as well as the places where demand is created and which cannot take on the expenses. Finally, the estimate of the

En Madrid, durante los últimos años, la existencia de un número elevado de jóvenes, el cambio en las formas de convivencia y la llegada masiva de inmigrantes han provocado una elevada demanda que ha impulsado la construcción de nuevas viviendas hasta dimensiones nunca alcanzadas anteriormente. Todo ello en un marco de precios que crecieron vertiginosamente y por encima de la media nacional, con escasez de vivienda en alquiler y con escasa intervención pública directa.

El advenimiento de la crisis económica y el súbito retraimiento de la demanda están dejando detrás un parque de viviendas vacías de incierto futuro que en parte ha optado por el alquiler. En este contexto, la actual política de vivienda trata de incentivar el arrendamiento como medida de apoyo a los jóvenes. Por otra parte, la exigencia de potenciar la construcción de viviendas de protección oficial podría suponer una competencia para el parque privado sin vender; lo cual podría ahondar más en la actual crisis. La respuesta parece estar en continuar con el fomento del alquiler y la vivienda de protección oficial pero con una dirección precisa tanto en los grupos a los que se dirige como los lugares en donde se genera una demanda que no puede afrontar los gastos de acceso. Por último, la estimación de la evolución de la demanda de vivienda a partir de las proyecciones de población puede alumbrar en parte dicho escenario futuro, aunque en la sociedad del riesgo es harto difícil realizar pronóstico alguno.



**Durante las últimas décadas, en España la construcción ha registrado cifras espectaculares. En 2006 ya se constataba que en España se edificaba más que el total construido entre Alemania, Francia e Inglaterra juntos (Observatorio de la Sostenibilidad, 2006). En este contexto, Madrid, se sitúa entre las regiones donde se ha concentrado un gran volumen de esta nueva vivienda construida. De hecho, este sector ha sido uno de los principales que han impulsado la llamada “locomotora madrileña”. Esto es llamativo, ya que también el nivel de precios de la vivienda se colocaba en cabeza del territorio español, con elevadas subidas de precios. Por ello, la característica destacable de Madrid es que durante los últimos años ha ampliado de forma notable su parque de vivienda, consagrando un crecimiento territorial considerable.**

La demanda de vivienda madrileña se ha caracterizado, frente a la de otras comunidades del país, en haberse concentrado en la vivienda primaria. Se trataba de una demanda que respondía a un creciente volumen de necesidades residenciales basadas en los cambios en las formas de convivencia y en la inmigración, lo que no quita que haya habido también inversiones en vivienda que no tenían como fin inmediato su uso, sino su transacción a corto o medio plazo. Ésto explica la elevada proporción de viviendas vacías en algunos barrios de nueva formación. Lo realmente destacable es que para la fuerte demanda de vivienda motivada por los cambios sociodemográficos y económicos, el acceso a la vivienda se ha hecho con un elevado esfuerzo por parte de los madrileños, que habían de afrontar elevados precios de vivienda.

evolution on housing demand based on the population forecasts can throw some light on this future scenario, although it is extremely difficult to make any prediction in a society of risk.

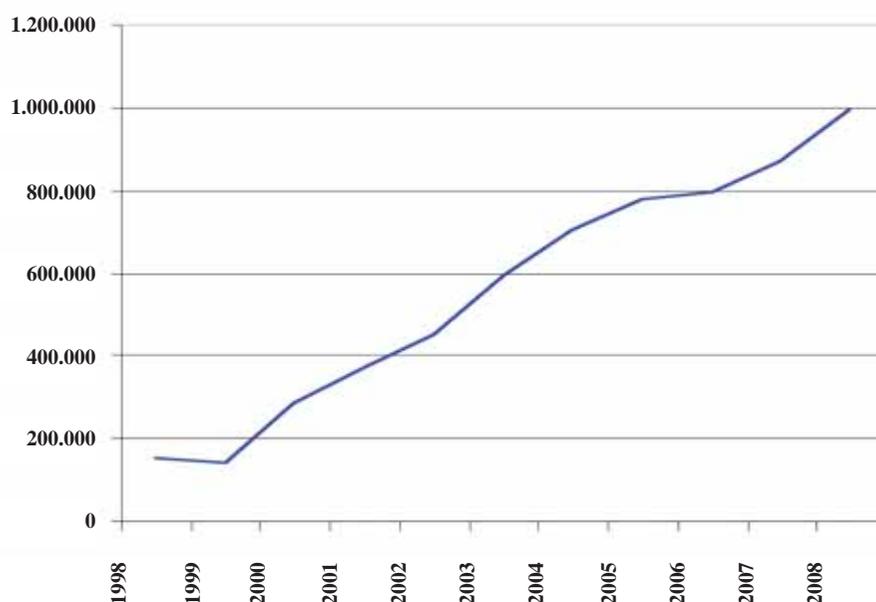
**El elevado número de jóvenes, el cambio en las formas de convivencia y la llegada masiva de inmigrantes provocaron una extraordinaria demanda que impulsó la creación de nuevas viviendas hasta dimensiones nunca alcanzadas anteriormente.**

En la actual crisis económica, el freno que ha experimentado el sector de la construcción ha sido llamativo, como se deduce de los balances de empresas del sector, el nivel de paro en la construcción, etc. Pero en Madrid, como en gran parte de España, los problemas de la vivienda se derivan sobre todo de la financiación de las promotoras en la adquisición de suelo, lo que fuerza una intervención aún mayor de los bancos en su capital, cuando no son absorbidas por éstos para no provocar su quiebra. Es el apalancamiento de una serie de empresas en la posesión de suelo calificado y no calificado lo que las arrastra a situaciones críticas. En este sentido, la crisis actual, en su aspecto inmobiliario, se asemeja más a la crisis de finales de los setenta y comienzos de los ochenta, cuando la fuerte expansión precedente de la oferta se vio frenada por una congelación de la demanda; mientras que en los noventa, el efecto fue menor, ya que la expansión se expresó sobre todo en Madrid por un crecimiento de precios y del esfuerzo de adquisición que contuvo la expansión de la demanda, dándose posteriormente un reajuste de precios y una mejora financiera que contribuyó a su reactivación.

Comparativamente con las otras comunidades, Madrid entra algo antes en el *boom* inmobiliario y podría salir de él también algo antes, ya que los precios se estabilizan antes en Madrid que en el conjunto de las comunidades españolas, a la vez que el mantenimiento de un volumen considerable de necesidades de vivienda supone una potencialidad de la demanda que podría implicar una recuperación más temprana del sector.

El mercado madrileño de vivienda se caracteriza en definitiva por ser un mercado de vivienda primaria, por tener una demanda potencial clara, proveniente tanto del cambio en las formas de convivencia (que lleva a que el saldo vegetativo de formación de hogares haya existido y siga existiendo en los próximos años), como del hecho de una ocupación con elevadas cuotas de hacinamiento en el caso de las viviendas con presencia de trabajadores extranjeros. La incógnita mayor en la consideración de su recuperación es, en primer lugar, la dimensión y localización de las viviendas vacías en venta, así como el comportamiento de la inmigración, que ha venido siendo en los últimos diez años un factor muy importante en la demanda de vivienda. Esa incertidumbre no sólo se refiere a los flujos migratorios que disminuyen y pueden llegar a tener valores muy bajos, sino también al proyecto residencial del cerca del millón de extranjeros afincados en la región, una parte de los cuales ha ido pasando del alquiler a la propiedad.

GRÁFICO 1. NÚMERO DE EXTRANJEROS EMPADRONADOS EN LA CAM, 1998-2008



Fuente: Anuario Estadístico de la Comunidad de Madrid. Departamento de Estadística e INE.

## UN PASADO DE FUERTE CRECIMIENTO ESPACIAL, CON ESCASEZ DE VIVIENDA SOCIAL Y PRECIOS ELEVADOS

La Comunidad de Madrid ha experimentado un fuerte crecimiento inmobiliario, acompañado de un alza de precios superior en términos proporcionales al de la mayor parte de las capitales europeas (exceptuado Dublín). Además, se caracteriza por una escasez de vivienda social y de vivienda en alquiler que ha dificultado todavía más el acceso de los madrileños a la vivienda.

En los últimos cuarenta y cinco años el parque residencial de la Comunidad de Madrid ha pasado de un volumen de 671.000 viviendas en el año 1960 hasta 2,8 millones en 2007, lo que supone que se ha multiplicado por cuatro. Si a ese aumento añadimos que el crecimiento reciente tiene una densidad más baja que la que tenía anteriormente la ciudad, concluiremos que como consecuencia inmediata la ciudad actual puede ser cinco o seis veces mayor que la de hace cuarenta años.

Durante estos años, el paisaje urbano de la región se ha transformado profundamente y se han venido perfilando los rasgos básicos del modelo residencial vigente en la actualidad, constituyéndose como un espacio cada vez más extenso y urbanizado. Durante este tiempo se pueden distinguir tres grandes períodos de crecimiento: un período de máxima intensidad en las décadas de los sesenta y setenta, de ralentización en los ochenta y de recuperación y expansión a partir de la segunda mitad de la década de los noventa. Cada período ha configurado un espacio urbano propio, con el desarrollo de la primera corona<sup>1</sup> en el primero, su consolidación en el segundo y el desarrollo de la segunda junto con la densificación de la primera corona en el tercer período. Así la región urbana madrileña actual es más poblada y bastante más extensa.

TABLA 1. EVOLUCIÓN DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES DE LA COMUNIDAD DE MADRID, 1960-2007  
INCREMENTOS ABSOLUTOS Y RELATIVOS

	1960	1970	1981	1991	1996	2001	2004	2007
Viviendas familiares	671.126	1.132.793	1.710.371	1.923.139	2.103.912	2.478.145	2.637.874	2.841.352
<b>Incrementos relativos</b>								
	1960-1970	1970-1981	1981-1991	1991-1996	1996-2001	1991-2001	2001-2004	2004-2007
<b>Incremento relativo anual</b>	6,90%	5,00%	1,20%	1,80%	3,50%	2,90%	2,10%	2,6

1. La primera corona incluye la periferia del municipio de Madrid junto con los municipios del área metropolitana, mientras que la segunda implica el resto de municipios de la Comunidad, excluida la sierra norte y sur y las vegas (es decir los tres picos del triángulo que conforma el espacio de la Comunidad).

2. Los crecimientos de viviendas familiares que se desprenden de los datos censales deberían quedar reflejados en las estadísticas de producción. Sin embargo, existe un desajuste enorme entre ambos. En este trabajo se asumen los crecimientos residenciales censales como un indicador de la producción inmobiliaria durante el período 1960-2001. Para conocer la producción de viviendas en el período 2001-2004, se realizó una estimación a partir del número de viviendas construidas según las certificaciones de fin de obra publicadas por el Ministerio de Vivienda. Así, a la hora de calcular los incrementos en el período 2001-2007 se aplicó un coeficiente del 0,20% al total del parque inicial para restar aquellas viviendas susceptibles de demolición y nueva reposición.

Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Certificaciones de fin de obra, Ministerio de Fomento<sup>2</sup>. Los datos del 2007 se obtienen a partir de Ministerio de la Vivienda, de estimaciones del total de vivienda y calculando el incremento absoluto y relativo.

La construcción de vivienda ha sido principalmente protagonizada por el sector privado, especialmente por las sociedades mercantiles, que amplían su participación a costa del descenso de las cooperativas. Pero es de destacar que en el último año la construcción de vivienda pública ha experimentado un leve ascenso, aunque su relevancia durante los años anteriores puede considerarse muy escasa (véase tabla 2), especialmente si la comparamos con la de otras grandes ciudades europeas. Así, la vivienda construida ha sido principalmente privada, y además en propiedad (alrededor del 80% de los madrileños cuentan con vivienda en propiedad en 2001, de los que la mitad la han pagado totalmente). Ello ha acentuado los procesos de desigualdad y accesibilidad en la sociedad y el espacio madrileños.

Además, y como se ha señalado, esta construcción de vivienda se ha visto acompañada por una intensa alza de los precios de la misma, tanto los del régimen de alquiler como los de venta. La evolución del precio de la vivienda viene explicada en parte también por la evolución de los tipos de interés y por el considerable aumento de la demanda. Unos tipos de interés bajos que unidos a la prolongación del tiempo de reembolso de las hipotecas, suponen un mantenimiento de la demanda a pesar del alto precio de la vivienda, a costa de un elevado endeudamiento, que supera la media nacional y cuyas consecuencias podrían notarse especialmente en la actual crisis económica.

La gran mayoría de las viviendas construidas han sido para su venta por parte de las promotoras privadas. Ésto ha producido una diferenciación en el acceso, con la acentuación de la desigual distribución de los grupos sociales en el territorio.

TABLA 2. EVOLUCIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA SEGÚN EL TIPO DE PROMOTOR EN LA COMUNIDAD DE MADRID, 1997-2007

Año	Total promotores privados	Personas físicas y coms. propietarios	Sociedades mercantiles	Cooperativas	Otros	Administraciones públicas
1997	98,7	14,7	52,4	31,3	0,3	1,3
1998	99,2	15,5	63,5	19,7	0,5	0,8
1999	97,9	16,7	68,1	12,5	0,6	2,1
2000	99,5	14,2	73,3	11,6	0,4	0,5
2001	97,8	13,3	78,4	5,1	1,0	2,2
2002	99,3	10,8	86,6	1,3	0,6	0,7
2003	98,6	11,7	83,6	2,1	1,3	1,4
2004	97,0	12	77,4	6,3	1,3	3,0
2005	98,7	10,3	80,2	7,1	1,1	1,3
2006	98,8	16,0	72,8	9,4	0,5	1,2
2007	97,3	11,4	77,3	7,4	1,1	2,7

Fuente: Elaboración propia a partir de las certificaciones de fin de obra del Ministerio de Fomento.

TABLA 3. ESFUERZO MEDIO INDIVIDUAL DEL TOTAL DE POBLACIÓN EN LA COMUNIDAD DE MADRID, 1995-2006

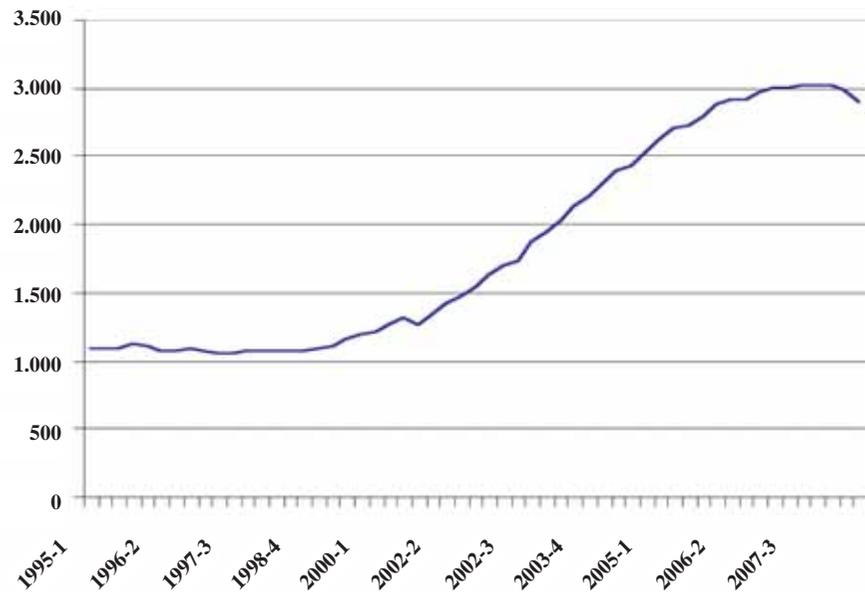
Año	Salario (euros)	Precio medio (euros)	Intereses (%)	Plazo de amortización (euros)	Cuota mensual (euros)	Esfuerzo (%)
1995	1.332	76.006	11,01	15	864	64,8
1996	1.392	77.845	8,17	17	707	50,8
1997	1.466	74.342	6,26	19	558	38,1
1998	1.508	75.449	5,56	20	522	34,6
1999	1.537	75.822	4,7	20	488	31,7
2000	1.579	84.675	5,88	20	601	38,1
2001	1.614	93.160	5,61	20	647	40,1
2002	1.673	113.635	4,74	21	713	42,6
2003	1.764	136.513	3,64	22	752	42,6
2004	1.836	161.970	3,35	23	842	45,9
2005	1.905	184.474	3,3	24	928	48,7
2006	1.969	202.323	4,2	25	1.090	55,4

Fuente: Encuesta de presupuestos laborales, Banco de España y Departamento de Medio Ambiente y Vivienda.

Nota: no hay datos de salario posteriores a 2006, por lo que no se puede continuar la serie.

Aunque al comienzo de los noventa se experimenta una ligera bajada de los precios de la vivienda, posteriormente éstos se elevarán intensamente a partir de 1998. En la actualidad, parte de las causas de la actual crisis económica radica en esta alza desmesurada del precio de la vivienda, que no obstante en el último año está experimentando un descenso que tiene valores diferentes según las fuentes utilizadas, pero que en el mes de noviembre podría llegar en el caso de las grandes áreas metropolitanas españolas al 8% anual, marcando con ello el cambio de ciclo.

GRÁFICO 2. EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DEL METRO CUADRADO DE VIVIENDA EN LA COMUNIDAD DE MADRID ENTRE 1995 Y 2008. EUROS/M<sup>2</sup>



Fuente: elaboración propia a partir de los datos facilitados por el Ministerio de Fomento.

La gran incógnita acerca de la dinámica que puede adquirir en un futuro inmediato la vivienda de Madrid viene marcada por el flujo que pueda darse de la población extranjera y de los cambios en las formas de convivencia de los madrileños.

#### UN INTENSO CRECIMIENTO DE LOS HOGARES

La explicación de esta fuerte intensidad de la construcción, acompañada de la fuerte alza de precios, puede considerarse desde el lado de la demanda inducida principalmente por el incremento del número de hogares. Desde principios de los años cuarenta, el aumento de la población de Madrid ha sido destacado y oscilante. Desde los años cincuenta hasta los años setenta se experimentan los más fuertes incrementos de población, que se concentran sobre todo en Madrid municipio y la primera corona, donde se iban asentando todos esos trabajadores que acudían a Madrid desde otras provincias españolas. Posteriormente, el crecimiento se ralentiza y a partir de la segunda mitad de los noventa vuelve a experimentar un nuevo crecimiento asociado al flujo inmigratorio. Esta vez los espacios afectados eran el municipio de Madrid y las zonas más alejadas de éste: la segunda periferia y las sierras y meseta. El desarrollo de las infraestructuras, el desplazamiento de los centros productivos, la expansión de estilos de vida propios de las clases medias, la degradación de la calidad de vida en los centros de las ciudades, etc., van a explicar en parte esta periferización de la población.

TABLA 4. INCREMENTOS RELATIVOS ANUALES DE LA POBLACIÓN EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID Y POR GRANDES ZONAS, 1900-2005

	1900-1940	1940-1950	1950-1960	1960-1970	1970-1981	1981-1991	1991-2001	2001-2005
<b>Total C. M.</b>	2,6	1,6	3,8	5,0	2,2	0,6	0,9	2,8
<b>Sierras y meseta</b>	0,4	0,3	0,0	-0,7	0,3	1,2	3,6	6,1
<b>Segunda corona</b>	0,9	0,7	1,7	1,8	3,8	2,9	6,2	7,8
<b>Primera corona</b>	0,7	1,4	6,1	24,0	18,2	2,7	1,8	3,1
<b>Municipio de Madrid</b>	3,2	1,7	4,0	4,3	0,1	-0,5	-0,2	1,7

Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid a partir de los censos y padrones.

De cualquier forma, en la Comunidad de Madrid el crecimiento irregular de la población es sobrepasado por el crecimiento en el número de hogares, que ha crecido por encima de la población. Entre 1991 y 2001, los hogares crecieron un 2,4% anual, mientras que la población lo hacía en tan solo un 0,9% anual. Posteriormente la población ha continuado creciendo (2,2% anual) y el número de hogares lo ha hecho en un 2,4% anual entre 2001 y 2008, es decir, similar o algo más que el registrado en el período precedente y por encima del crecimiento de la población.

Las causas de este desfase entre la dinámica de la población y la de los hogares estriban en el cambio en las formas de convivencia de la población. Así, el tamaño del hogar ha venido disminuyendo desde hace ya algunas décadas, pasando de 3,2 a 2,9 en el período intercensal (1991-2001). En la actualidad continúa descendiendo (2,7 según la Encuesta de Población Activa de 2008). Las previsiones apuntan hacia la acentuación de la tendencia, como ha sucedido en otros países, por lo que la demanda de vivienda, basada en estos cambios en la forma de convivencia, continuará presionando al mercado inmobiliario.

**TABLA 5. EVOLUCIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE LOS HOGARES E INCREMENTOS EN FUNCIÓN DE SU TAMAÑO, EN LA COMUNIDAD DE MADRID, 1991-2001**

Distribución e incrementos	Hogares una persona	Dos personas	Tres personas	Cuatro personas	Cinco personas y más
<b>1991 (%)</b>	13,3	22,4	20,4	24,8	19,0
<b>2001 (%)</b>	19,4	25,5	21,5	22,4	11,2
<b>Incremento absoluto</b>	161.537	138.296	95.427	43.715	-77.885
<b>Incremento relativo</b>	80,1	40,8	31,0	11,6	-27,1

Fuente: Censos de población y viviendas, 1991-2001.

**TABLA 6. ESTRUCTURA RESIDENCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID SEGÚN EL USO DE LAS VIVIENDAS Y CRECIMIENTOS PARA CADA UNO DE LOS PERÍODOS ENTRE 1970 Y 2001**

Año	PRINCIPALES		SECUNDARIAS		DESOCUPADAS	
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
<b>1970</b>	947.263	83,1%	50.715	4,5%	107.673	9,4%
<b>1981</b>	1.336.749	78,2%	131.780	7,7%	241.819	14,1%
<b>1991</b>	1.543.797	80,0%	144.720	7,5%	200.093	10,4%
<b>2001</b>	1.873.671	75,6%	275.705	11,1%	306.556	12,4%
Período	Saldo	Incremento anual	Saldo	Incremento anual	Saldo	Incremento anual
<b>1970-1981</b>	389.486	3,7%	81.065	14,5%	134.146	11,3%
<b>1981-1991</b>	207.048	1,5%	12.940	1,0%	-41.726	-1,7%
<b>1991-2001</b>	329.874	2,1%	130.985	9,0%	106.463	5,3%

Fuente: Censos de población y viviendas.

Esta disminución del tamaño del hogar esta protagonizada por el aumento de los hogares pequeños. Así, entre 1991 y 2001, los hogares de una persona han crecido un 80% en Madrid, los de dos, el 41%, mientras que los hogares de cinco personas y más han experimentado un descenso (-27%). Ese incremento de los hogares de una o dos personas proviene de varios procesos acumulativos: aumento de los hogares de jóvenes que se emancipan en solitario, las parejas que deciden no tener hijos, los mayores que pueden vivir más tiempo solos, los mayores que viven en hogares de nido vacío, los separados y divorciados, etc.

Por otro lado los flujos migratorios contribuyen también a explicar este crecimiento de los hogares, y así, desde 1998, fecha del inicio del alza de precios de la vivienda, las oleadas de inmigrantes que llegan a Madrid se hacen más voluminosas hasta 2007. Si bien los inmigrantes adoptan estrategias residenciales diferentes de las de la población autóctona (vivienda en alquiler, hacinamiento, compartir vivienda, etc.), sin embargo constituyen un importante contingente dentro de la demanda global de vivienda de la región e incrementarán su peso relativo como propietarios de vivienda, sobre todo en su segunda etapa de asentamiento en la región. Tal como describe Arbaci, en las ciudades del sur de Europa (Arbaci, 2004), los inmigrantes, tras una etapa de asentamiento en el centro se asientan en las periferias, tal como está ocurriendo en la región madrileña, donde se constata que el municipio de Madrid va perdiendo peso relativo en pro de las periferias en cuanto a la residencia de los inmigrantes (Informe de la población extranjera empadronada en la Comunidad de Madrid, mayo 2008). Así, los inmigrantes y sus estrategias residenciales han marcado el mercado inmobiliario, y podrían seguir haciéndolo en un futuro próximo.

Hay una exigencia de llevar a cabo una política de vivienda sectorizada que tenga en cuenta la diferenciación de las circunstancias tanto en lo que respecta a los grupos con mayores necesidades como a los lugares donde se originan esas necesidades.

#### LAS CUESTIONES BÁSICAS DEL MERCADO DE VIVIENDA DE MADRID

Pero la gran incógnita acerca de la vivienda de Madrid es la dinámica que puede adquirir en un futuro inmediato, marcado por una desaceleración drástica que produce múltiples efectos en la economía, pero también en las formas de convivencia de los madrileños.

Ante esta situación se plantean una serie de cuestiones importantes, a las que no es fácil responder, pero sobre las que se puede acotar la incertidumbre para la elaboración de una respuesta adecuada. La primera de ellas tiene que ver con el parque vacío existente en la Comunidad de Madrid. Si atendemos a la diferencia de los últimos cuatro años entre viviendas construidas y transacciones de vivienda nueva, podríamos inferir un resultado de 73.000 viviendas nuevas sin vender a finales de 2007, a las que habría que añadir las generadas en el 2008, pudiéndose mantener que dicho parque llega a las 100.000 viviendas, que sería algo más del 10% de todo el parque nuevo sin vender existente en España.

A estas viviendas habría que añadirles aquellas vacías que fueron compradas a sus promotores iniciales con fines puramente especulativos, sin ánimo de ocuparlas por sus adquirentes. Finalmente habría que considerar también el parque total de viviendas vacías que se arrastra de años atrás, y que en el censo del 2001, última fuente publicada fiable, se establece en un 12,4%. Las circunstancias y localización de estas viviendas varían considerablemente, pero nada explica que puedan haber descendido en proporción, aunque en esa consideración entraban también las viviendas en venta en el momento de realizar el censo.

El resultado es que todo indica que el parque desocupado se ha incrementado notablemente en los últimos años, siendo difícil de evaluar sus dimensiones precisas y características. Una buena parte de esas viviendas se encontrarían actualmente en oferta, contrastando con una clara bajada en la demanda debido tanto a la incapacidad para afrontar su adquisición como a la reticencia de los bancos en la coyuntura presente a conceder nuevas hipotecas. Esa situación ha redundado en un aumento del alquiler cuyas dimensiones son difíciles de evaluar. Dicho aumento proviene de una puesta en alquiler de parte de las viviendas en venta que no desean ver disminuido su precio, prefiriendo esperar tiempos mejores para su venta. Pero esa oferta en alquiler no llega a cubrir una demanda que ha pasado de la búsqueda de una vivienda en propiedad a otra en alquiler, esperando a que se reduzcan los precios de venta y a tener acceso a un préstamo hipotecario en condiciones normales.

El resultado puede notarse en el hecho de que mientras bajan los precios de venta en una proporción considerable, se mantienen o suben los precios de las viviendas en alquiler motivados por esa elevada demanda, que está impulsada tanto por la dificultad coyuntural del acceso en propiedad como por las políticas de ayuda a los jóvenes que acceden a la vivienda en alquiler, llevadas a cabo por el Ministerio de Vivienda.

Ante esa situación de cambio en las tendencias, se plantean una serie de cuestiones sobre la orientación futura del mercado de vivienda y sobre la salida que puede tener la crisis actual.

- La primera es la referida a la absorción de las viviendas nuevas en venta por parte de una demanda que vuelva a considerar ventajosa su adquisición en un entorno de bajos intereses hipotecarios y con una rebaja significativa de los precios de esas viviendas que suponga un fuerte incentivo para los adquirentes. Hay que tener en cuenta que a lo largo de las crisis pasadas, raramente descendió el valor corriente de las viviendas, aunque la elevada inflación llevó a una reducción de ese valor en términos constantes.
- La segunda es la activación de los demandantes de viviendas en propiedad y, paralelamente, la del dimensionamiento de la nueva demanda de alquiler.
- La tercera haría referencia a la activación de la producción privada de viviendas, una vez que se pueda considerar rentable dicha actividad, pero con estrategias bien diferenciadas de las que se dieron en la primera mitad de la década presente, ya sea porque se trate de desprenderse de un patrimonio de suelo que tiene una salida difícil, porque se necesite liquidez para afrontar los pagos de los créditos contraídos; o simplemente porque se pueda obtener un beneficio (aunque éste no sea tan abultado como el conseguido en los años precedentes); o simplemente porque exista un fuerte impacto de las políticas de incentivación de la oferta de vivienda, en relación con las políticas de reactivación de la economía madrileña.

Frente a estas cuestiones, la política de vivienda ha tratado de centrarse en la incentivación de la demanda de alquiler, como primera medida capaz de ayudar a los jóvenes sin muchos recursos a que se emancipen, a la vez que se contribuía a ocupar un parque de vivienda excedente. Pero esta situación no puede extenderse indefinidamente en el tiempo ni puede acaparar todo el parque excedente, en parte porque, incluso en la consideración de una rebaja notable de los alquileres, una buena parte de ese parque vacante no se ajusta a la demanda de los nuevos inquilinos, ya sea por su dimensión, dirigida sobre todo a familias constituidas, por su localización, con una fuerte incidencia de los barrios en la extrema periferia o por otras circunstancias.

Por otra parte, la fuerte presión de una demanda escasa de recursos llevaría a expandir la construcción de viviendas de protección oficial, lo que lleva en primer lugar a promover el paso de las viviendas libres a viviendas protegidas y en segundo lugar a impulsar la construcción de nuevas viviendas protegidas. Pero este impulso no puede ser muy fuerte porque supondría una competencia con el parque sin vender que podría ahondar aún más la crisis del sector. Este dilema sólo se puede solventar con una política que tenga en cuenta el fraccionamiento territorial de los mercados de vivienda, en la que se considerare de forma precisa la localización de la demanda, conscientes de que los mercados de vivienda son muy distintos según el lugar en el que actúan (Benoit Filippi, 2007). Esa exigencia supone una mayor referencia a las iniciativas locales, que tendrían que pronunciarse al respecto, pero también una estrategia fraccionada espacialmente que tuviera en consideración las premisas anteriores.

Hay que tener en cuenta que el problema español no proviene tanto de las hipotecas sin provisión o impagadas, que a pesar de su progresivo aumento pueden considerarse como absorbibles, sino, como se ha expresado anteriormente, de los préstamos a los promotores y especialmente a las adquisiciones de suelo realizadas en los últimos años, en los que se pensaba en una proyección *sine die* de la demanda de vivienda. En este caso habría que tener en consideración que una parte de esas adquisiciones de suelo deberían urbanizarse y ponerse en el mercado, dando salida a los préstamos hipotecarios que los sustentan. De nuevo se vuelve a los ayuntamientos, que deberían considerar las circunstancias concretas de la oferta de suelo para vivienda que condicionaría unas políticas de vivienda diferenciadas regionalmente que tuvieran en cuenta la existencia de suelos calificados vacantes para uso residencial.

Una vez que las entidades financieras puedan volver a la senda de su actividad crediticia, la clave del comportamiento futuro del sector va a reposar tanto en la dinámica de la demanda como en la orientación de las políticas comunitarias de vivienda, especialmente las políticas de incentivación de alquileres y de construcción de viviendas de protección oficial, para las que existe una cantidad notable de suelo.

Hay por lo tanto una exigencia de llevar a cabo una política de vivienda sectorizada que tenga en cuenta la diferenciación de las circunstancias tanto en lo que respecta a los grupos con mayores necesidades como a los lugares donde se originan esas necesidades y donde se da una oferta de espacio más barato y abundante. En ese sentido, los planes de vivienda deberían integrar una distinción territorial y una consideración pormenorizada de las necesidades de los distintos grupos sociales, contemplando la demanda, la oferta y la potencialidad de ambas, debidas a las proyecciones sectoriales de población y a la capacidad de crecimiento fundamentada primero en la oferta de vivienda no vendida y en segundo lugar en la oferta potencial que supone el suelo calificado vacante existente.

#### **LA EXIGENCIA DE UNA PLANIFICACIÓN PRECISA PARA UN MERCADO TERRITORIALIZADO**

Una vez que se supere la etapa en la que las entidades financieras hayan evaluado el impacto de la crisis y puedan volver a la senda de su actividad crediticia, la clave del comportamiento futuro va a reposar tanto en la dinámica de la demanda en condiciones de crisis económica como de la orientación de las políticas comunitarias de vivienda, especialmente las políticas de incentivación de alquileres y de construcción de viviendas de protección oficial, para las que existe una cantidad notable de suelo, derivado de la sobrecalificación del mismo que impone la Comunidad de Madrid.

Este desarrollo podría basarse en la existencia de una demanda potencial de vivienda en Madrid, aunque sus dimensiones finales no se pueden establecer con precisión por la imposibilidad real de proyectar el valor aproximado de los flujos migratorios de la Comunidad. En este sentido, está claro que desde la perspectiva actual y con la proyección de ocho años, es difícil establecer una valoración precisa, siendo necesaria una revisión anual de los resultados de la proyección de la demanda.

Para poder establecer un juicio al respecto, se ha partido de las propias proyecciones de población de la Comunidad de Madrid, pero cambiando algo las cantidades iniciales que serían las correspondientes al padrón continuo de habitantes, con la dimensión de la población empadronada a enero de 2008. Por otra parte, se hace necesario establecer un elemento de referencia respecto al tamaño de los hogares, para lo que se ha considerado la evolución del tamaño que se deduce de la Encuesta de Población Activa y se le ha aplicado a la población registrada.

En la proyección se han respetado los parámetros establecidos por las proyecciones demográficas publicadas por la Comunidad de Madrid en su página web en lo que respecta a la natalidad y la mortalidad y se han considerado dos escenarios en lo que respecta a los flujos migratorios: el primero de ellos consideraría un crecimiento nulo de la población extranjera a partir de 2008, mientras que el segundo mantendría la evolución de la población extranjera contenida en las proyecciones oficiales de la Comunidad.

El resultado de este ejercicio se presenta en la tabla 7, de la que se deduce que podría darse un crecimiento de hogares en los próximos ocho años que oscilaría entre los 191.032 del horizonte A y los 469.000 del horizonte B. Si a esa cantidad le añadimos una reposición del parque del dos por mil (Leal y Cortés 1995), llegaríamos a la conclusión de que en los próximos ocho años se necesitaría producir una cantidad que oscilaría entre las 30.883 y las 62.577 viviendas primarias al año, en el supuesto, en ambos casos, de la congelación del monto total del parque de viviendas vacías y secundarias. Naturalmente que esa cantidad no tendría una distribución constante a lo largo de los años evaluados, ni a lo extenso del

**TABLA 7. EVALUACIÓN DE LA FORMACIÓN DE HOGARES (MILES) EN LA COMUNIDAD DE MADRID A PARTIR DE LA APLICACIÓN DE LOS PARÁMETROS EMPLEADOS EN LA PROYECCIÓN DE POBLACIÓN DE LA COMUNIDAD A DOS ESCENARIOS DE COMPORTAMIENTO MIGRATORIO**

	Evolución población (miles)			Población horizonte 2016 (miles)		Aumento 2008-2016 (miles)	
	1991	2000	2008	Escenario A	Escenario B	Escenario A	Escenario B
Población española	4.887	4.923	5.261	<b>5.377</b>	<b>5.386</b>	<b>116</b>	<b>126</b>
Población extranjera*	61	283	991	<b>991</b>	<b>1.858</b>	<b>0</b>	<b>866</b>
<b>Población total</b>	4.948	5.205	6.252	<b>6.368</b>	<b>7.244</b>	<b>116</b>	<b>992</b>
Hogares españoles	1.504	1.641	2.023	<b>2.195</b>	<b>2.199</b>	<b>171</b>	<b>175</b>
Hogares extranjeros	17	82	295	<b>315</b>	<b>590***</b>	<b>20</b>	<b>295</b>
<b>Total de hogares</b>	1.521	1.723	2.318*	<b>2.509</b>	<b>2.788</b>	<b>191</b>	<b>470</b>
Tamaño hogar población española	3,25	3	2,6	<b>2,45**</b>	<b>2,45</b>	<b>2,45</b>	<b>2,45</b>
Tamaño hogar población extranjera	3,6	3,43	3,36	<b>3,15</b>	<b>3,15</b>	<b>3,15</b>	<b>3,15</b>

Fuente: censos y padrón continuo.

\* Los hogares de 2008 se calculan a partir de los microdatos de la EPA 3º trimestre de 2008, y aplicándolos a la población según el padrón continuo.

\*\* El tamaño de los hogares proyectados es una evaluación arbitraria.

\*\*\* La población extranjera proyectada se evalúa a partir de la adición de los saldos migratorios.

territorio. Por otra parte, habría que considerar la absorción de la mayor parte de las viviendas recién construidas, dejando un remanente igual al período medio de venta de una promoción tipo en tiempos normales.

La disparidad que se da en la evaluación del monto total de la demanda que presentan los dos horizontes considerados es demasiado amplia, ya que supone una variación entre ellas de más del 100%, haciendo aconsejable escoger una posición intermedia que considerara un ligero y descendente saldo migratorio positivo, siendo por lo tanto razonable una necesidad, convertida en demanda, que se situara ligeramente por debajo de las 40.000 viviendas al año, sin variar los otros parámetros de natalidad y mortalidad y con una estabilidad de la proporción de jóvenes emancipados, es decir, sin un aumento significativo de la edad de emancipación, que ya está en valores muy elevados. Naturalmente que estas cantidades no deben tomarse más que como una referencia, pero sirven para aproximarse a evaluar las magnitudes básicas respecto al suelo, la producción de viviendas y las condiciones que esto genera en el resto de los aspectos, que irían desde la población ocupada en el sector hasta las dimensiones de los préstamos hipotecarios.

El problema que se plantea, una vez considerado ese marco y tras la absorción de una proporción adecuada de las viviendas en venta recién construidas, es el de la reactivación del sector, que después de un fuerte descalabro tendría reticencias para rearmarse, exigiendo una intervención pública intensa, concentrada en unos lugares y tipologías de vivienda determinadas que pudiera responder a la solución de los problemas de alojamiento de los hogares jóvenes de menor renta e incentivando la inversión en vivienda en el resto de los hogares, de manera que se desarrollara a la vez un parque de viviendas en alquiler, con carácter transitorio para los hogares de reciente formación, capaces de mudarse a una vivienda en propiedad en condiciones financieras y fiscales favorables en un período limitado de tiempo.

Se trata de un reto que sólo puede resolver a partir de una planificación de una gran precisión, que pueda coordinar la territorialización de los planes comunitarios de vivienda

con los planes de urbanismo municipales, algo cuya puesta en marcha se ha retrasado de forma incomprensible durante los últimos años. El objetivo sería la consecución de un cierto equilibrio en el que se aprovechara al máximo la oferta proveniente del parque no vendido, a la vez que se facilitara el acceso a un alojamiento digno a una demanda potencial que todavía resulta importante, a pesar de las incógnitas que supone el comportamiento de los flujos migratorios.

Ésto exige una precisión y una agilidad notable a las Administraciones públicas, que tendrían que modificar su comportamiento interviniendo de forma precisa, activa y cambiante, en el momento y el lugar que se exija en función del volumen de las necesidades, de la oferta privada de viviendas existente y de unos objetivos bien determinados en lo que respecta a los hogares que se trata de favorecer, con una especial consideración de los hogares jóvenes y en general de los más afectados por los problemas del desempleo. Claro que ésto supone la elaboración de una planificación estratégica territorial que implicaría un cambio en la forma de gestión pública de una profundidad similar a la experimentada por el hundimiento del sector inmobiliario residencial.



#### REFERENCIAS:

- Arbaci, S. (2004). *The Residential Insertion of immigrants in Europe: Patterns and Mechanisms in Southern European Cities*, tesis doctoral, (Londres, University College London).
- Consejería de inmigración y cooperación (2008). *Informe de la población extranjera empadronada en la Comunidad de Madrid*, mayo de 2008. CAM.
- Filippi, B., Funès, H., Nabos, C., Tutin, Ch., (2007). *Marchés du logement et fractures urbaines en Ile-de-France*. Ed. PUCA. Colección. Recherches.
- Leal Maldonado J., Cortés Alcalá, L. (1995). *La dimensión de la ciudad*. Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS).
- Observatorio de la Sostenibilidad (2007). *Sostenibilidad en España 2006*. Fundación General Universidad de Alcalá de Henares.