



## ESTRUCTURA Y CAMBIOS DEL PARQUE RESIDENCIAL DE LA C.A. DE EUSKADI

JESÚS RODRÍGUEZ MARCOS  
EUSTAT

## INDICE

INDICE DE CUADROS .....	2
INDICE DE GRÁFICOS .....	3
INTRODUCCIÓN .....	5
1.    Evolución del parque residencial 1950-2000 .....	6
1.1    Fase de despegue: 1950-1960 .....	7
1.2    Fase desarrollista: 1960-1980 .....	8
1.3    Desplome de la construcción: 1980-1990 .....	11
1.4    Crecimiento moderado: 1990-2000 .....	12
2.    Factores demográficos en la demanda de vivienda .....	13
3.    Las viviendas familiares según su clase .....	18
4.    Características estructurales de las viviendas familiares .....	25
4.1    La antigüedad del parque de viviendas .....	25
4.2    Número de viviendas en el edificio .....	28
4.3    Superficie útil de las viviendas .....	32
4.4    El número de habitaciones y de cuartos de baño .....	37
5.    Las viviendas principales: régimen de tenencia y equipamiento .....	42
5.1    Régimen de tenencia .....	42
5.2    Instalaciones básicas .....	49
5.3    La accesibilidad de las viviendas .....	52
5.4    Índice de hacinamiento .....	55
CONCLUSIONES .....	59
BIBLIOGRAFÍA .....	62

## **INDICE DE CUADROS**

- Cuadro 1 Evolución del número de viviendas familiares en la C.A. de Euskadi 1950-2000.
- Cuadro 2 Evolución de la población, viviendas ocupadas, familias, media de personas por vivienda y tamaño familiar medio 1950-1991.
- Cuadro 3 Evolución de las viviendas familiares según su clase 1960-1996
- Cuadro 4 Viviendas familiares por la fecha de construcción, la antigüedad media y la desviación típica según el Territorio y la zona. 1996
- Cuadro 5 Viviendas familiares por el número de viviendas del edificio. 1991-1996 (%).
- Cuadro 6 Evolución de la superficie útil media de las viviendas familiares según Territorio. 1981-1996
- Cuadro 7 Evolución de la superficie media por estratos de superficie según la fecha de construcción. 1996
- Cuadro 8 Edad de la persona de referencia según el régimen de tenencia de su vivienda . 1991 (%)
- Cuadro 9 Antigüedad media de las viviendas principales por régimen de tenencia según Territorio. 1991.
- Cuadro 10 Proporción de viviendas familiares principales por carencia de instalaciones y servicios. 1991-1996.
- Cuadro 11 Proporción de hogares por carencias de instalaciones para en los países de la UE.1994.
- Cuadro 12 Proporción de edificios y de viviendas en edificios de más de un hueco por Territorio y número de plantas según accesibilidad hasta la vivienda.2000.
- Cuadro 13 Proporción de edificios y de viviendas en edificios de más de un hueco por Territorio y número de plantas según disponibilidad y características del ascensor.2000.
- Cuadro 14 Número medio de habitaciones por persona en familia en países de la UE. 1994.

## INDICE DE GRÁFICOS

- Gráfico 1 Tasa de crecimiento intercensal de viviendas familiares en la C.A. de Euskadi por Territorio Histórico.1950-2000. %
- Gráfico 1b Evolución de las viviendas terminadas por tipo en la C.A. de Euskadi 1980-1990.
- Gráfico 2 Evolución de las tasas de jefatura. 1981-1996
- Gráfico 2b Evolución del número de migraciones intramunicipales (movimientos de personas) por Territorio Histórico. 1988-1998.
- Gráfico 2c Evolución del número de cambios de residencia (movimientos de personas) por tipo en la C.A. de Euskadi. 1988-1998.
- Gráfico 3 Evolución de las viviendas familiares por situación en la C.A. de Euskadi.1960-1996.
- Gráfico 4 Distribución de las viviendas familiares por clase según CCAA. 1991
- Gráfico 5 Proporción de hogares que disponen de una vivienda secundaria en los países europeos UE. 1994
- Gráfico 6 Viviendas familiares por fecha de construcción y Territorio Histórico. 1996
- Gráfico 7 Viviendas familiares por fecha de construcción según CCAA. 1991
- Gráfico 8 Viviendas por fecha de construcción en los países europeos UE. 1992.
- Gráfico 9 Viviendas familiares por fecha de construcción y número de viviendas del edificio.C.A.E. 1996.
- Gráfico 10 Edificios destinados a vivienda familiar según el número de viviendas familiares por CCAA. 1990.
- Gráfico 11 Hogares según tipo de vivienda en los países de la UE. 1994.
- Gráfico 12 Viviendas familiares según superficie útil por Territorio Histórico. 1996
- Gráfico 13 Viviendas familiares por fecha de construcción según superficie. C.A.E..1996.
- Gráfico 14 Viviendas familiares por superficie según CCAA. 1991
- Gráfico 15 a Viviendas familiares por número de habitaciones y Territorio. 1996.
- Gráfico 15 b Viviendas familiares por fecha de construcción según el número de habitaciones. 1996.
- Gráfico 16 Viviendas familiares por fecha de construcción según el número de cuartos de baño. 1996.
- Gráfico 17 Viviendas familiares por número de habitaciones según CCAA. 1991.
- Gráfico 18 Viviendas principales por régimen de tenencia y Territorio Histórico.1991.
- Gráfico 19 Viviendas principales por régimen de tenencia según fecha de construcción.1991.
- Gráfico 20 Viviendas principales por CCAA según régimen de tenencia. 1991.
- Gráfico 21 Evolución de la proporción de propietarios ocupando su vivienda en los países europeos UE. 1970-1994.
- Gráfico 22 Viviendas familiares principales por fecha de construcción e índice de confort. C.A.E. 1996.

- Gráfico 23 Proporción de viviendas en edificios plurifamiliares por Territorio según características de accesibilidad (portal y ascensor). 2000. (%).
- Gráfico 24 Habitaciones por persona según fecha de construcción y Territorio. 1996
- Gráfico 25 Proporción de familias en viviendas superpobladas (más de una persona por habitación) en los países europeos UE. 1994.

## **INTRODUCCIÓN**

La Historia de una sociedad queda marcada por cómo responde al reto de resolver sus necesidades básicas. Una de ellas, no nos cabe la menor duda, resulta ser la de disponer de un techo donde cobijarse, alimentarse y reproducirse.

La Historia y Geografía urbana y poblacional de la Comunidad Autónoma de Euskadi, íntimamente ligadas en un país que ha sufrido grandes cambios económicos y fuertes flujos migratorios en el último siglo, están reflejadas en su parque de viviendas y en su organización en el espacio urbano. Mediante un breve repaso a la evolución del conjunto de viviendas familiares, trataremos de indagar los ritmos y formas con los que la sociedad vasca ha tratado de solventar las carencias derivadas de la necesidad de alojar a una mano de obra necesaria para el crecimiento y modernización industrial.

La estructura de la vivienda, vista desde el punto de vista de sus características básicas y equipamientos, servirá para aproximarnos a los tipos de viviendas que existen en nuestro territorio, así como para establecer comparaciones con los parques de viviendas del resto de CCAA y con otros de países de nuestro entorno.

En definitiva, pretendemos aportar una parte de la información que la estadística oficial dispone de cara a enriquecer el debate del llamado problema de la vivienda. Obviamente, el punto de vista estructural que aportan los censos de vivienda - fuentes principales del análisis -, debe ser completado con el resto de fuentes de información centradas en la coyuntura, y que afortunadamente en nuestra comunidad, son especialmente ricas y variadas.

Vaya por delante que la característica fundamental de los censos: la extensión de la recogida de información a todo el espacio de una unidad definida, no será tratada en este artículo. Utilizaremos el Territorio Histórico para ver exclusivamente el efecto de diferentes ritmos de crecimiento en el parque residencial. Con ello no queremos menoscabar la potencialidad de la información censal de viviendas, que nos puede permitir dibujar en una mapa, ya sea urbano o de un territorio, las características de su parque residencial, e incluso asociar las características de las familias y de las personas a las de la vivienda. Sencillamente razones de oportunidad y de espacio nos han impedido avanzar en esas interesantes líneas.

## 1. Evolución del parque residencial 1950-2000.

El último recuento de viviendas llevado a cabo con motivo de la realización del Censo de Edificios y Locales en la Comunidad Autónoma de Euskadi arrojó un total de 859.528 viviendas familiares, a 1 de mayo de 2000.

Esta cifra nos confirma que en los últimos años de la década de los noventa se ha mantenido el ritmo de crecimiento del parque residencial vasco, ya que de 1991 a 1996 se detectó un incremento del 6%, y de este último año a 2000, de casi el 5%. Dado que el último período tiene un año menos, todos los indicadores apuntan a un mantenimiento del ritmo de crecimiento.

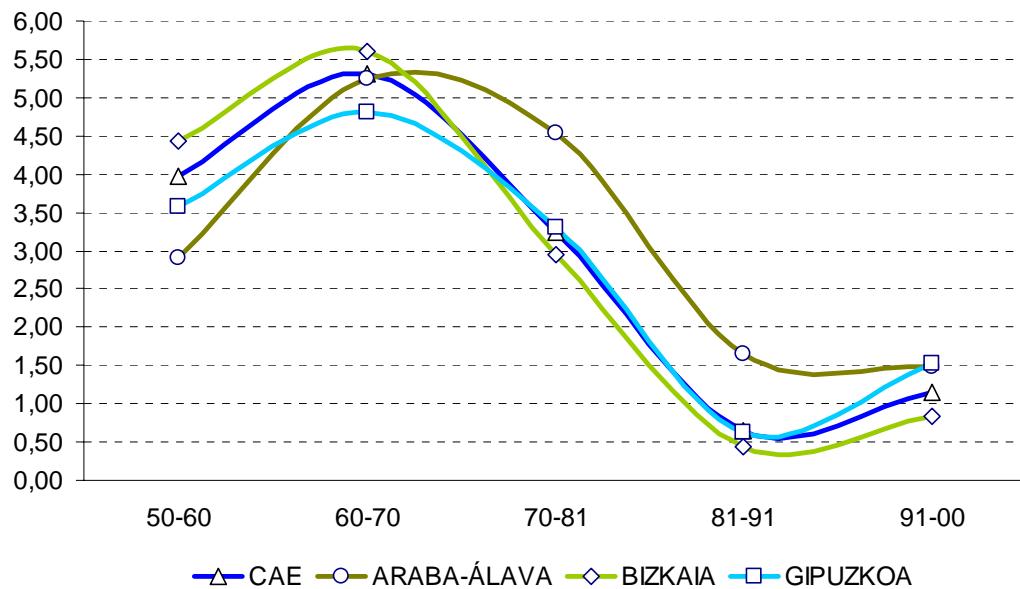
No obstante comenzaremos diciendo que en estos últimos 50 años se pueden diferenciar nítidamente cuatro períodos en la evolución del parque residencial en la CAE: una fase de despegue entre 1950 y 1960, la época desarrollista, que iría de 1960 a 1980, a la que sigue una fase de crisis constructiva en los años 80, para finalizar con el actual momento de crecimiento moderado.

Cuadro 1. Evolución del número de viviendas familiares en la Comunidad Autónoma de Euskadi 1950-2000

	1950	1960	1970	1981	1986	1991	1996	2000
CAE	211370	311875	522835	725039	751612	773827	819974	859528
ALAVA	25690	34222	57066	89833	98806	105847	111208	121126
BIZKAIA	113160	174562	301019	405309	414745	423166	442968	456984
GIPUZKOA	72520	103091	164750	229897	238061	244814	265798	281418

Fuente: CPV50, CPV60, CPV70 :INE. CPV81, PMH86, CPV91, EPV96 , CEL2000 EUSTAT.

Gráfico 1. Tasas de crecimiento intercensal de viviendas familiares en la C.A. de Euskadi por Territorio Histórico. 1950-2000. %



Fuente: CPV50, CPV60, CPV70 :INE. CPV81, PMH86, CPV91, EPV96 , CEL2000 EUSTAT.

### **1.1 Fase de despegue: 1950-1960**

A la primera época la hemos denominado de despegue en la medida que podemos sospechar que de 1940 a 1950 la variación en el total de viviendas no fue muy apreciable, pero sí en la década de los cincuenta, en que se llega al 47% de aumento en el conjunto de la C.A. de Euskadi.

No disponemos de datos para 1940, ya que el primer censo de viviendas realizado en España se ejecutó 10 años más tarde, pero si podemos avanzar un dato hipotético. Si mantenemos que en 1940 el número de personas por vivienda <sup>1</sup> no era muy diferente al de 1950 –unas 5,02-, podemos aventurar que el total de viviendas en ese año podía rondar las 190.000 unidades, lo que implicaría que entre 1940 y 1950 el crecimiento podía haber rondado el 11% - unas 21.000 viviendas-, mientras la población crecía en 105.000 efectivos. Solo una cuarta parte de este crecimiento se debe a un saldo migratorio positivo. Begoña Arregi Gorospe e Isabel Larrañaga Padilla (2000 a).

Después de la guerra y postguerra civil y de la fase más dura del aislacionismo económico y político, la economía vasca comienza a generar empleo a un ritmo superior al que la propia oferta laboral del país puede cubrir, con lo que determina la puesta en marcha de fuertes flujos migratorios, en un contexto de tasas de fecundidad también altas.

El saldo migratorio en la fase de despegue se multiplica por seis, suponiendo ya la mitad del crecimiento de población intercensal, que ascendió a 310.000 personas. Bizkaia acumula casi dos tercios de este incremento, aunque en 1960 solo pesaba algo más del 50% en el conjunto de la CAE. Esta desigualdad de velocidad en el crecimiento poblacional tuvo su correspondencia en la evolución de la construcción de viviendas.

Paralelo a este 29% de incremento poblacional se produce un aumento de 100.000 unidades en el parque residencial. De una media de 2000 viviendas al año en el período 1940-1950, entre 1950 y 1960 el ritmo se multiplicaría por cinco.

Bizkaia encabeza de forma destaca el crecimiento, al obtener un 54%, frente al 42% de Gipuzkoa y el 33% de Araba-Álava.

Si hacemos caso al total de hogares o familias que arroja el censo de 1950 para el conjunto de la CAE –237.000-, tenemos que algo más de 25.000 de ellas tenían que compartir vivienda, casi un 11% del total. Eso supuso que si el tamaño familiar medio era de 4,5 miembros, el número medio de personas por vivienda llegaría a 5 personas. 10 años mas tarde, a pesar de que hasta 26.000 familias compartían vivienda, la primera media baja a 4,3 y la segunda a 4,5.

Estas cifras, además de traslucir una fuerte demanda no cumplida de vivienda, seguramente escondían situaciones de hacinamiento, derivadas de la incapacidad de la propia sociedad para realojar en condiciones mínimas a la mano de obra que estaba demandando. Y todo ello a pesar del esfuerzo constructivo realizado.

---

<sup>1</sup> y que el tamaño medio familiar no era muy superior, ni teníamos un número sensiblemente más alto de viviendas con dos o más familias, además de una tasa similar de ocupación del parque. Se han incluido todas las viviendas familiares, incluso las vacías.

Esta situación no resulta nueva para el País Vasco. 75 años antes en Bizkaia el desarrollo minero e industrial da lugar a una afluencia masiva de trabajadores de otras provincias, produciendo un crecimiento desordenado de las aldeas mineras. Barracones, chabolas de tablas y posteriormente viviendas de baja calidad completaban el ámbito residencial de la nueva población.

Las circunstancias citadas, a las que hay que añadir la carestía de los alquileres, producen el hacinamiento de una parte de la población. También acentúa un fenómeno relativamente nuevo en la organización del espacio residencial: 'la división social de la geografía urbana de Bilbao'. Juan Pablo Fusi (1975 a). 'Como en otras ciudades españolas, la división municipal no comportaba una división de clases'. Juan Pablo Fusi (1975 b).

Será el caldo de cultivo de graves problemas sociales que tratarán de encauzar los recién nacidos sindicatos, y que desenvocarán en las huelgas de finales del siglo XIX, en cuyas primeras reivindicaciones aparecen insistente mente los problemas de la residencia.

En los países del norte europeo, de industrialización más temprana, se hace frente a los problemas de alojamiento a través de asociaciones de inquilinos, sindicales o religioso-asistenciales, que darán lugar a comienzos del siglo XX a un fuerte movimiento cooperativo (HSB en Suecia, HLM en Francia, Housing Association en el Reino Unido, etc.). Los ayuntamientos, las empresas y cooperativas unidas a los sindicatos tratan de dar soluciones, hasta llegar la II<sup>º</sup> Guerra Mundial. Aurora Justo e Isabel Velázquez (1991 a).

La reconstrucción o sustitución del parque destruido en la guerra, así como las necesidades de residencia nuevas, es asumida por la mayoría de los gobiernos progresistas del norte de Europa, que responden con planes de construcción masiva.

### **1.2 Fase desarrollista: 1960-1980**

En 20 años, de 1960 a 1981, el conjunto de viviendas familiares de la CAE pasa de 312.000 a 725.000, (de 1960 a 1970 aumenta en 211.000 y de 1970 a 1981 202.000)<sup>2</sup>. Dada la similitud entre los incrementos de viviendas en los dos decenios, podríamos aventurar que la media citada podría estar asociada a las capacidades productivas del sector construcción, constantes en líneas generales en todo el período.

Subrayaremos que si dividimos el total de 413.000 viviendas familiares en que se incrementa el parque en el periodo citado, entre el total contabilizado en

<sup>2</sup> Tenemos que precisar que las cifras que se facilitan sobre totales de viviendas resultan de saldos de varios movimientos; por un lado el volumen total se incrementa con la vivienda nueva, con viviendas rehabilitadas que antes estaban en ruinas, con la división de viviendas y con los huecos – básicamente locales- que pasan a tener uso de vivienda familiar. El saldo disminuye al destruirse viviendas, al ser considerados los edificios donde se localizan, en ruinas, al fusionarse dos o más viviendas en una, o al pasar a usos diferentes a los de habitación familiar. No obstante podemos suponer que la variable que más afecta a la evolución del parque deriva de la vivienda de nueva construcción.

2000, tenemos que casi la mitad del parque de viviendas de la CAE—el 48%—se ha construido en este periodo.

Este crecimiento responde a varias causas, siendo la más importante la alta presión demográfica sufrida por la CAE, como consecuencia de los altos flujos migratorios derivados de los planes desarrollistas llevados a cabo a comienzos de los años 60, así como de la propia dinámica económica. Flujos intracomunitarios —del área rural al urbano— y sobre todo flujos intercomunitarios.

Recordemos que los territorios que hoy componen la CAE necesitaron algo más de 100 años para conseguir la primera duplicación de población, si contamos solo los dos últimos siglos. En 1787 se contaban 308.107 habitantes y 603.596 en 1900. La segunda duplicación se produce entre 1900 y 1950 (en el censo de este año se supera el millón de población de hecho: 1.061.240). La siguiente se produce en la mitad de tiempo de la anterior: en 1975 se llega a los dos millones —2.072.430—. En 1981 se llega al máximo de población medido a través de un censo: 2.134.967, y a partir de ese año cambia el signo del crecimiento, produciéndose descensos de población, aunque sin alcanzar grandes volúmenes.

Si nos centramos en el período desarrollista 1960-1980 contabilizamos un crecimiento poblacional de 763.000 personas —un 55,6%—, mientras que las viviendas familiares aumentan en 413.000 unidades —un 132%—. Al año, de media, tendríamos 20.600 viviendas y 38.000 personas más. Araba-Álava incrementa su parque en un 162%, un 123% Gipuzkoa, y Bizkaia se queda en la media. Los diferentes ritmos de desarrollo económico produjeron un ligero retraso en la recepción de flujos migratorios en el primer territorio citado.

También podemos añadir que en los últimos años del período el ritmo de crecimiento parece frenarse, sobre todo en Bizkaia —del 60 al 70 incrementó su parque en 126.000 unidades, y del 70 al 81 en 104.000—, mientras que en Araba-Álava sucede lo contrario —de 23.000 en el primer decenio pasa a aumentar 33.000 en el segundo—.

Volviendo a la diferencia en cuanto a la evolución de la población y de las viviendas diremos que, ha sido y será una constante en todos los períodos, y ello debido a múltiples razones, siendo la primera, para el período que nos ocupa, el secular desajuste entre oferta y demanda, o al menos el retraso de la oferta. Esta circunstancia se produce en un mercado claramente controlado por el sector privado, guiado, obviamente, por la consecución de beneficios y no por el interés de cubrir una necesidad básica, con lo que la posibilidad de planificación la han marcado siempre los precios.

No podemos olvidar que entre 1950 y 1960 se recuperan los ritmos de crecimiento poblacional previos a la guerra civil, y que por las dificultades propias de la época, la solución de sus necesidades de vivienda se pospuso en una parte a la década de los 60.

Por otro lado existen razones meramente demográficas que también explican este desajuste. La población venida de fuera, como suele ser habitual en procesos migratorios por razones de trabajo, suelen arrastrar un núcleo familiar, o por su edad —edad para trabajar— estaban en condiciones de formar una.

Recordemos que estamos en pleno baby-boom español y vasco con una fecundidad superior a 3 hijos por mujer como media, medida por el Indice Sintético de Fecundidad. Begoña Arregi Gorospe e Isabel Larrañaga Padilla (2000 b).

Cuadro 2. Evolución de la población, viviendas ocupadas, familias, media de personas por vivienda y tamaño familiar medio. 1950-1991.

	1950	1960	1970	1981	1991
Población de hecho	1.061.240	1.371.654	1.878.636	2.134.967	2.109.009
Viviendas Ocupadas	211370	290081	441155	574955	632965
Familias	236910	316396	458204	578249	632075
Media de personas/vivienda	5,0	4,7	4,3	3,7	3,3
Tamaño familiar medio	4,5	4,3	4,1	3,7	3,3

Fuente: CPV50, CPV60, CPV70 :INE. CPV81, CPV91, EUSTAT, Elaboración propia. Para el censo de 1970 se han calculado las familias dividiendo la población por el tamaño familiar medio, ya que no se dispone del dato original.

Si en el censo del año 1960 el tamaño familiar se situaba en 4,3 personas (4,6 en Gipuzkoa), 10 años después 4,1 y en 3,7 en 1981. Evidentemente la disminución del tamaño de la familia, para un mismo tamaño de población, supone un incremento del número de familias, y por consiguiente de una mayor demanda de vivienda.

Si tomamos como referencia otras dos comunidades autónomas, que por la misma época también recibieron fuertes flujos migratorio: Madrid y Cataluña, que se enfrentaron al mismo problema de la vivienda, tenemos que en ambos casos los tamaños familiares medios son sensiblemente inferiores a los vascos: en 1970 Madrid tenía un 3,9 y Cataluña un 3,8; en 1981 descienden a 3,5 y a 3,3 respectivamente. Salustiano del Campo, Manuel Navarro(1985). De hecho los tamaños medios de familia vascos –incluidos las familias navarras- son de los más altos de España, solo superados en 1970 por Ceuta y Melilla y por Canarias. Estas diferencias, en una sociedad altamente industrializada, con predominio de un tipo de familia nuclear y baja natalidad, nunca han sido suficientemente explicadas desde el punto de vista de la demografía.

Si que podemos avanzar la hipótesis, dado que en nuestra sociedad la correspondencia familia-vivienda es casi exacta, de que la limitada oferta de vivienda en los comienzos del período citado pudo ser un freno a la formación de familias. En la medida en que el sector inmobiliario fue capaz de solventar la demanda social de vivienda, el efecto sobre el tamaño familiar medio se materializó en una disminución sensiblemente mayor que en el resto de comunidades autónomas.

La respuesta a esta fuerte presión demográfica desde el sector inmobiliario se concreta en la construcción de viviendas de superficie limitada, de edificios que crecen en altura, de localización en barrios mal urbanizados y con instalaciones de baja calidad. Nacen los barrios obreros, de aluvión migratorio.

La construcción es un motor de la economía y crea mucho empleo de baja cualificación, razón principal de su apoyo gubernamental. Aurora Justo e Isabel

Velázquez (1991 b). Esta política se concreta en apoyos más o menos directos a los promotores de cara a limitar los precios de venta.

Mientras, en los países del norte europeo, a principios de los años 70 ya han cubierto sus necesidades de vivienda, y comienzan a surgir planteamientos de calidad residencial y de mejora urbanística. Comienza una etapa dominada más por la rehabilitación y reurbanización que por la construcción, todo ello en un nuevo marco de crisis económica, que empuja a los gobiernos europeos a disminuir, sino a abandonar las inversiones en política de vivienda.

### **1.3 Desplome de la construcción: 1980-1990.**

No sólo la economía está en crisis aguda. La tendencia de declive demográfico, apuntada a mediados de los 70, se recrudece en esta década. Después de un crecimiento explosivo de la población entre los años 50 y 75 (debido tanto a la migración como a los saldos vegetativos), entre 1981 y 1986 se pierden 9.000 efectivos y casi 22.000 entre 1986 y 1991. Por otro lado, el saldo migratorio del decenio arroja pérdidas de casi 90.000 personas.

La construcción, sector siempre sensible a la marcha general de la economía, también entra en una profunda crisis.

En toda la década de los 80 solo pudo aumentarse en 49.000 las unidades del parque residencial. Se reduce a una cuarta parte el ritmo constructor de la década anterior. Frente a casi un 7% de incremento para toda la CAE, Araba-Álava alcanza un crecimiento del 17%, lo que supone 16.000 viviendas más, no muy lejos de la cifra absoluta de Bizkaia –18.000-.

La pérdida poblacional, no obstante, no supone de ninguna manera que la presión sobre el mercado de la vivienda disminuya. Como vemos en el cuadro 2, a pesar de disminuir la población entre 1981 y 1991 en casi 26.000 personas, la cifra de familias se incrementa en 54.000 unidades, con un crecimiento del 8,5%. La diferencia entre el aumento absoluto de viviendas y estas familias 'nuevas' se resolvió con una incremento de la ocupación de las viviendas vacías.

Recordemos que el censo de 1981 contabiliza ya solamente 3.000 familias compartiendo vivienda, coincidiendo el tamaño familiar medio y el número medio de personas por vivienda.

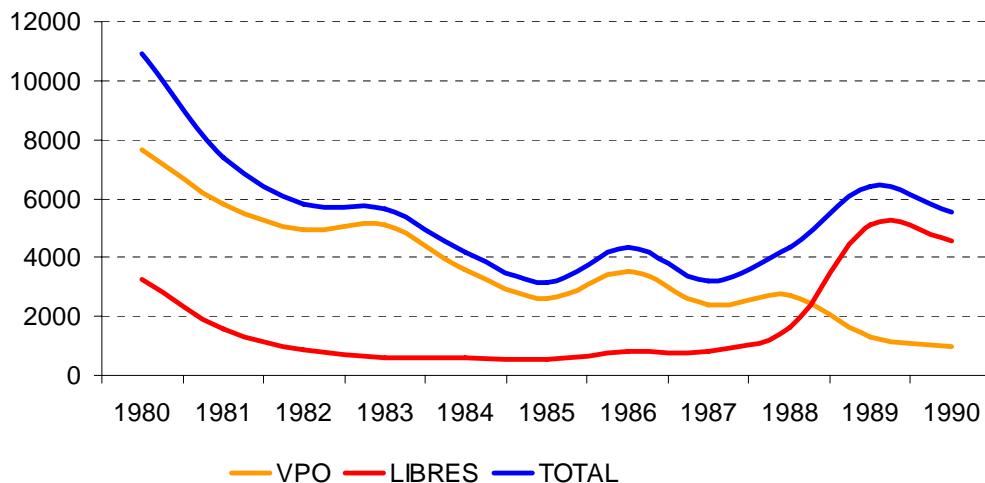
Ante la parálisis del sector constructivo e inmobiliario, las administraciones apuestan por la obra pública o por favorecer la vivienda de protección oficial.

En España se ponen en marcha el Plan Trienal 1981-83 y el Cuatrienal 1983-1987, en los que se fijan actuaciones de promoción pública, medidas de apoyo financiero a la promoción privada, y por primera vez en un plan gubernamental, apoyos a la rehabilitación.

En la Comunidad de Madrid, de la que disponemos datos, entre los años 1983 y 1985, el 80% de la vivienda iniciada era de protección oficial. Leal Maldonado J. y Cortés Alcalá.(1993 a).

En la CAE, la vivienda libre terminada pasa del 30% en 1980 al 21% en el año siguiente, para seguir cayendo hasta el 10% en 1983. A partir de ese año comienza a adquirir más peso, aunque hasta el final de la década no superará a la vivienda de protección oficial.

**Gráfico 1b. Evolución de las viviendas terminadas por tipo en la C.A. de Euskadi 1980-1990.**



Fuente: Las obras publicas y el urbanismo en 82/86/99. Información estadística. MOPU. Madrid.

La intervención pública de estos años, siguiendo los modelos europeos iniciados en la década anterior, incide sobre los efectos urbanos del crecimiento desordenado del período anterior basado en la construcción masiva de viviendas. Se ponen de moda las operaciones de barrios en remodelación, revitalización de cinturones industriales, etc.

En Europa en este período se tienden a abandonar todas las políticas sociales relacionadas con la vivienda: en Francia se liberalizan los alquileres con la Ley Méhaignerie de 1986 , en Alemania el parque público de alquiler se tiende a unificar con el privado, en Inglaterra se reduce entre 1980 y 1985 a la mitad la financiación de la vivienda, mientras que la desregulación urbanística y fiscal dispara los precios. En España, el llamado Decreto Boyer, de 1985 (Real Decreto-Ley 2/85), también se une a la corriente liberalizadora de alquileres. Aurora Justo e Isabel Velázquez (1991 c).

#### **1.4 Crecimiento moderado: 1990-2000**

En los últimos años 80 y el comienzo de los 90, dentro de la recuperación económica general, va a destacar la del sector constructivo. Solo de 1991 a 1996 se va a producir un incremento de viviendas familiares similar -46.000-, al producido en toda la década anterior. De 1996 al 2000, hay que añadir otras 40.000 unidades.

La diferencia de ritmos de construcción apuntada al comienzo de la década anterior entre territorios se acentúa aún más: Bizkaia solo crece un 8%, frente a cerca del 15% de Álava-Araba y de Gipuzkoa.

Aunque la disminución de la población parece tocar techo, o al menos ralentizarse (entre 1991 y 1996 solo se pierden 6.000 personas, y el saldo migratorio es casi nulo), tan solo en la primera parte del decenio, de 1991 a

1996 se produce un incremento de 51.000 familias, un 8% más, cifra similar a la de todo el decenio anterior.

De un tamaño medio familiar de 3,32 personas en 1991, llegamos a otro de 3,05 en 1996. Eustat(1999-1a). Tanto el progresivo decrecimiento del tamaño de las familias vascas, como el incremento de su número - fenómenos no independientes -, están escondiendo una serie de procesos demográficos y sociales que están produciendo en este período una fuerte tensión en el mercado de la vivienda.

La prosperidad después de una serie larga de años de crisis social, junto con la asunción de nuevos valores sociales - calidad de vida, protección del entorno y valoración del medio natural, etc. - concretado todos ellos en fuertes movimientos inter e intramunicipales en la C.A. de Euskadi, también contribuirán a incrementar esa demanda.

No podemos decir, por tanto, que el crecimiento urbano actual resulte exclusivamente de los incrementos poblacionales, situación que si se daba en los períodos anteriores a la crisis.

## **2. Factores demográficos en la demanda de vivienda.**

Varios son los fenómenos demográficos que están detrás de los últimos incrementos del parque inmobiliario, y que siguen aumentando el peso sobre la demanda. El primero deriva del llamado efecto de madurez en la pirámide de población, que a su vez produce varias tensiones en la relación población-vivienda. Veamos una síntesis.

Las últimas generaciones con grandes efectivos, nacidas en el período del baby-boom, están cumpliendo su ciclo de vida en cuanto a formación familiar se refiere. Retrasada la emancipación de la familia de origen, la edad, así como la mejora en las posibilidades de acceso al mercado de trabajo - entre otras razones por el largo período que han estado llamando a su puerta - empujan a estas generaciones a la formación de su propio hogar.

Por otro lado, el envejecimiento progresivo de la población, al que hay que añadir la mejora sustancial de la salud en este sector de la pirámide, está produciendo un retraso en el abandono o desocupación de una parte del parque, lo que podría restar, o mejor no incrementar los flujos del mercado de la vivienda.

También la aparición de tipos de familias hasta ahora poco frecuentes está añadiendo una demanda suplementaria. Así, de una ruptura familiar, descontando una pequeña parte de personas que deciden volver a la familia de origen, suele surgir un hogar nuevo. No obstante tenemos que decir que en 1996 solo se contaron 31.700 núcleos familiares rotos por separación, apenas un 5,5% del total de núcleos familiares.

No solo los nuevos tipos de familia, sino también el ritmo de movimientos o cambios familiares influyen o pueden influir en la demanda y oferta. Entre 1991 y 1996 citábamos un incremento de 51.000 familias. Como ocurría con las variaciones en el parque de viviendas, esta cifra también no deja de ser un saldo. Por una lado surgen familias nuevas - aproximadamente unas 79.000 - y desaparecen otras - unas 28.000 - (Eustat 1999-1b). En total, y como mínimo,

contabilizaríamos 107.000 movimientos familiares, o lo que es lo mismo: por cada nueva familia, como mínimo, tenemos dos cambios familiares que afectan a la persona de referencia.

Si utilizamos el mismo indicador de mínimos cambios familiares - realmente son de modificaciones que afectan a las personas de referencia - para el período 1981-1991, tenemos que el saldo positivo de casi 54.000 familias, procede de 119.000 altas y de 65.000 bajas. Esto supondría que de un ritmo (siempre mínimo) de 18.000 cambios anuales de familia entre 1981 y 1991, se ha pasado a 21.000 entre 1991 y 1996.

Lógicamente no todas las variaciones afectan a la residencia, pero si cabe sospechar que sucede en una gran parte de los casos. Aunque hasta ahora desde la estadística no hemos dispuesto de herramientas adecuadas para medir estos procesos, e incluso sus efectos en el parque inmobiliario, la puesta en marcha de un registro estadístico de población en Eustat, podrá en fechas no muy lejanas ofrecer esa posibilidad.

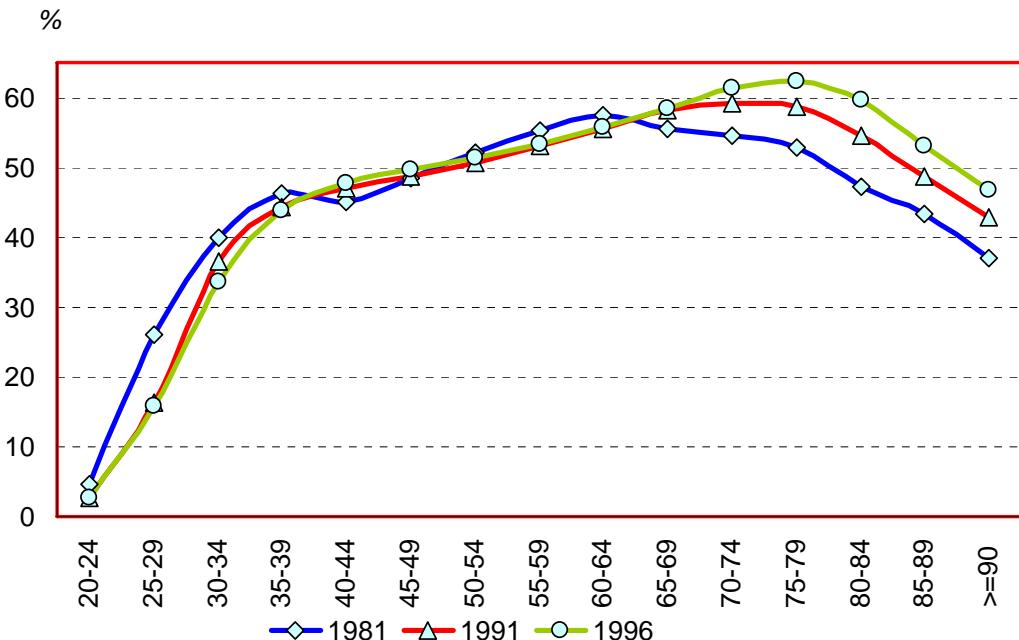
Siguiendo con los tipos familiares que se califican de nuevos, diremos que la mitad del incremento del número de las familias unipersonales - 31.500 de 1991 a 1996 - viene de jóvenes de menos de 40 años, que deciden independizarse. Un 56% son varones. Eustat (1999-2).

La aparición y aceptación social de las parejas homosexuales, aunque aún no conocemos con exactitud su peso, si que podemos aventurar que será otra fuente adicional de demanda de alojamiento.

En el Gráfico 2, que nos puede ayudar a entender los fenómenos arriba expuestos, presentamos las llamadas tasas de jefatura, proporción de personas de referencia (anteriormente denominadas cabezas de familia o personas principales) sobre la población, obtenida por edad.

Por un lado se puede apreciar como entre el 1981 y 1991 los jóvenes retrasaron sensiblemente su edad de emancipación. Uno de cada cuatro personas de 25 a 29 años en 1981 había formado su hogar siendo persona de referencia - el 25,9% -; diez años mas tarde solo lo consigue uno de cada seis - el 16,4% -. Entre los jóvenes de 30 a 34 la disminución de la proporción es de casi cuatro puntos.

Gráfico 2. Evolución de las tasas de jefatura 1981-1996.



De 1991 a 1996, en plena época de recuperación económica, la proporción de jóvenes que deciden o pueden formar su hogar tiende a estabilizarse con relación a la de 1991 o incluso desciende algo (tres puntos entre los de 30 a 34 años). Resulta evidente que este sector de la población está creando una demanda potencial o latente importante de vivienda, al retrasar el momento de su salida del nido familiar.

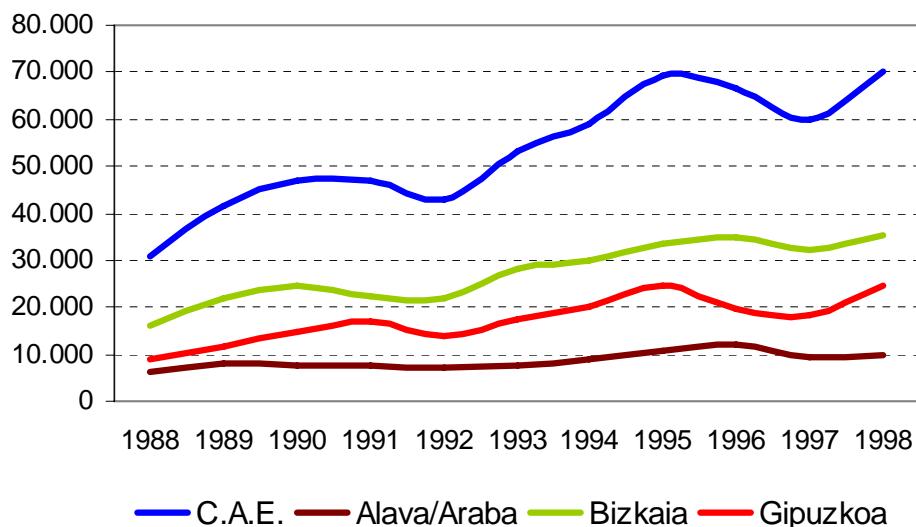
Por el otro extremo de la curva vemos como la proporción de personas de 70 y más años que encabeza un hogar aumenta de forma notable, trasladándose los aumentos a las edades más longevas. Así en 1981 un 47% de personas de 80 a 84 años encabezaban un hogar; en 1981 un 56%, y solo cinco años después llega a alcanzar un 60%. El grupo de 85 a 89 años ofrece una evolución muy similar.

Aunque bien es cierto que hasta ahora el peso y el número de las personas mayores no era elevado y que por lo tanto el posible número de viviendas que podían liberar tampoco era muy elevado, como hemos visto arriba, esta fuente de alimentación del mercado de la vivienda fluctuará entre la llegada a las edades de ancianidad de las generaciones más voluminosas de la postguerra y la tendencia a la prolongación de la residencia en la vivienda propia.

Estas dos variaciones en las curvas de las tasas de jefatura han sesgado las proyecciones que se han realizado al extrapolarlas a proyecciones de población. (Anna Cabré I Pla 1997)

Además de la propia demanda generada por la necesidad de formar o rehacer una familia, cada vez más pesa en el mercado de la vivienda otro factor clave: el cambio de domicilio, intra o intermunicipal. Ya sea por el descontento con las condiciones de la propia vivienda, ya sea por la mejora de la situación económica familiar, un conjunto cada vez mayor de ciudadanos vascos deciden cambiar de residencia.

Gráfico 2b Evolución del número de migraciones intramunicipales (Movimientos de personas) por Territorio Histórico. 1988-1998

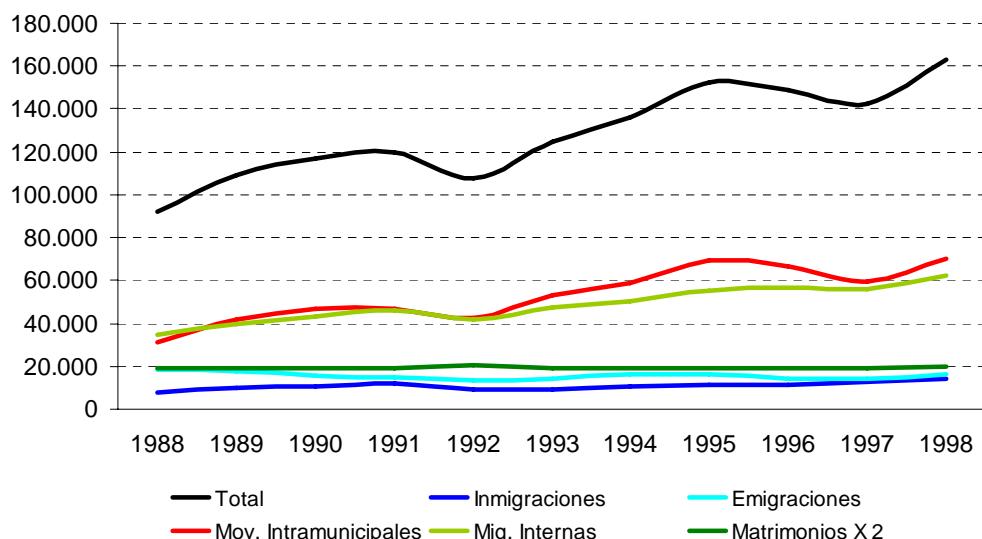


Fuente: EMM 1988 a 1998 EUSTAT

Desconocemos actualmente la cifra de este ultimo tipo de cambios. Si que tenemos el total de los cambios de residencia dentro del mismo municipio entre 1988 y 1998. A comienzos del período 31.000 personas cambiaron de residencia, cifra que crece todos los años hasta llegar a 70.000 cambios en 1998.

Si sumamos a las variaciones intramunicipales el resto de cambios de residencia: emigraciones - salidas del municipio a otro de fuera de la CAE -, e inmigraciones - llegadas de otro municipio de fuera de la CAE-, ya sean cambios de municipio entre municipios de la CAE, las cifras crecen mucho más, pasando de 92.000 movimientos a 163.000 en el período citado.

Gráfico 2c Evolución del número total de cambios de residencia (Movimientos de personas) por tipo en la C.A. de Euskadi. 1988-1998.



Fuente: EMM 1988 a 1998.EUSTAT.

Si multiplicamos el número de matrimonios por dos tendríamos el número máximo de cambios de residencia (personas que cambian de residencia) por matrimonio. La cifra resultante representa, entre 1988 y 1998, de media el 20% del total de cambios. Esto no da una idea del peso del cambio de residencia por otros motivos: laborales, de mejora, formación de otro tipo de familias no matrimoniales, etc.

Bien es cierto que con los datos citados - que no dejan de ser movimientos de personas -, no podemos inferir los efectos en el parque residencial, aunque si nos aporta la evolución de uno de los elementos que está presionando en el mercado de la vivienda, un mercado donde se producen constantemente, y cada vez más, flujos continuos de ocupación y desocupación.

Desde esta perspectiva, la existencia de un stock de viviendas vacías amplio que sirva de colchón para sustentar estos flujos toma cada vez más sentido. Al igual que consideramos que no existe una situación de paro cuando el porcentaje alcanza un nivel mínimo próximo al 5% - ya que se piensa que se produce en el intervalo de cambio de trabajo -, habría que definir un porcentaje similar de viviendas vacías necesario para el buen funcionamiento de los flujos de cambio residencial.

El desarrollo de herramientas adecuadas de su medición, pasa por la puesta en marcha y optimización de un registro de población y de familias basado en una perfecta identificación tanto de los individuos y sus relaciones familiares, como del parque residencial y su asociación a las familias. Este resulta ser uno de los proyectos de Eustat, que ha medio plazo podrá ofrecer resultados de los flujos arriba citados.

### **3. Las viviendas familiares según su clase.**

Dentro de las construcciones destinadas en todo o en parte a usos de habitación humana, la estadística suele diferenciar tipos de huecos en función de sus usos. Si el destino del hueco consiste en desarrollar una actividad económica o social, se le denomina local. Si el objetivo consiste en ser habitados temporal o permanentemente por personas, se habla de vivienda familiar o colectiva. A veces un mismo hueco acoge ambos usos, el económico y el de habitación.

Así en el Censo de Edificios y Locales de 2000, se contabilizaron 1.020.929 huecos, el 81,4% dedicados a vivienda, el 15% a locales, y el 3,6% -unos 37.000- a ambos usos. Muchos trabajadores autónomos o pequeños negocios suelen compartir el uso de huecos, que de una forma u otra están preparados para satisfacer esas necesidades.

No obstante, los censos de viviendas tratan de centrarse en el uso de los huecos destinados a la residencia personal. Inicialmente se diferencian las viviendas familiares de las colectivas – establecimientos colectivos -. Estas últimas se definen por ser viviendas o edificios destinados a ser habitados por personas sometidas a una autoridad o régimen común, dependiente de una institución, económica o no. Dentro de esta categoría entran: conventos, cuarteles, asilos, prisiones, hoteles, pensiones, etc.

Se considera vivienda familiar a toda habitación o conjunto de habitaciones y sus dependencias que ocupan un edificio o una parte estructuralmente separada del mismo y que, por la forma en que ha sido construida, reconstruida, transformada o adaptada, está destinada a ser habitada por una o varias personas, y en la fecha censal, no se utiliza totalmente para otros fines. Eustat (1999-1c).

A su vez las viviendas familiares se definen como principales, cuando se utilizan toda o la mayor parte del año como residencia habitual de una o más personas. Secundarias, cuando estaban destinadas a ser ocupadas de forma periódica o esporádica; en 1996 por razones de recogida de información, se definió secundaria a toda vivienda ocupada por población no residente en el momento censal. Se considera desocupada una vivienda familiar cuando, sin encontrarse en ruinas ni en las dos situaciones anteriores, habitualmente se encuentran deshabitadas.

Dada la mecánica de recogida censal, la contabilización de las viviendas principales resulta muy fiable, ya que el propio censo como objetivo fundamental tiene el de localizar y registrar a los habitantes o residentes de la vivienda, además de la vivienda. La discriminación entre vivienda vacía, local y secundaria resulta más complicada para los agentes censales, a pesar de que deben apoyarse en la información de los vecinos y descartar después de varios avisos la posibilidad de estar ante una negativa o vivienda ocupada sin respuesta. Para intentar mejorar la clasificación de las viviendas, a veces se ha solido incluir categorías de 'otros tipos' (viviendas destinadas a alquiler, sin ser de temporada, y que están ocupadas por no residentes, etc.), que tampoco han aportado más claridad.

El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz en 1997 llevó a cabo una investigación sobre viviendas vacías eliminando del recuento censal los bajos no habitados, viviendas en sótanos, todas aquellas viviendas que no tuvieran un consumo

Cuadro 3. Evolución de las viviendas familiares según su clase 1960-1996

	1960	1970	1981	1986*	1991	1996**
<b>CAE</b>	<b>311875</b>	<b>522835</b>	<b>725039</b>	<b>751612</b>	<b>773615</b>	<b>819974</b>
<b>Principales</b>	290081	441155	574955	604850	629054	682496
<b>Secundarias</b>	6484	18249	33349		39410	7526
<b>Desocupadas+otras</b>	15310	63431	116735	146762	105151	129952
<b>ARABA-ÁLAVA</b>	<b>34222</b>	<b>57066</b>	<b>89833</b>	<b>98806</b>	<b>105647</b>	<b>111208</b>
<b>Principales</b>	31040	48184	69572	76106	81793	92068
<b>Secundarias</b>	616	2721	6367		9608	685
<b>Desocupadas+otras</b>	2566	6161	13894	22700	14246	18455
<b>BIZKAIA</b>	<b>174562</b>	<b>301019</b>	<b>405309</b>	<b>414745</b>	<b>423686</b>	<b>442968</b>
<b>Principales</b>	162411	251904	323341	337045	348252	371860
<b>Secundarias</b>	3367	9256	17735		19131	4420
<b>Desocupadas+otras</b>	8784	39859	64233	77700	56303	66688
<b>GIPUZKOA</b>	<b>103091</b>	<b>164750</b>	<b>229897</b>	<b>238061</b>	<b>244282</b>	<b>265798</b>
<b>Principales</b>	96630	141067	182042	191699	199009	218568
<b>Secundarias</b>	2501	6272	9247		10671	2421
<b>Desocupadas+otras</b>	3960	17411	38608	46362	34602	44809

FUENTE:CPV60, CPV70 INE; CPV81,PMH86,CPV91,EPV96 EUSTAT

\* En 1986 no se diferenció vivienda secundaria de desocupada

\*\*En 1996 se cambia el concepto de secundaria (ocupada por transeúntes)

mínimo de agua, viviendas con otros usos diferentes a los de habitación, definidos a través del catastro, dando como resultado unas 5.000, casi la mitad de las contabilizadas en la operación censal del 1996 –8812-. Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz. Agencia Municipal de Renovación Urbana y Vivienda S.A. (1997). En ese mismo año el Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio ambiente del G:V. realiza mediante muestra un estudio de vivienda vacía.(1997).

No obstante los datos de la EDV 91 y la EV96, encuestas de validación de la información censal, operación que se realiza volviendo a encuestar una muestra de la población censal (población y viviendas) por agentes especializados, arrojaron índices de coincidencia de 99% en el censo de 1991 y del 93% en 1996, en lo que respecta a la clase de vivienda. Eustat (1999-1d)

Independientemente de la problemática de la recogida, sí que podemos decir que los censos tratan de mantener unas mismas definiciones y metodología de recogida, con lo que las posibilidades de comparación en el tiempo y espacialmente son altas. A este respecto citaremos dos excepciones: la Renovación Padronal de 1986 y la Estadística de Población y Viviendas de 1996, operación ligada a otra renovación padronal. En estos dos casos, dado que las renovaciones padronales se plantean para las personas y no para las viviendas, la información de estas se obtuvo de forma indirecta o a través de

los propios documentos de campo de las operaciones, por lo que resultó imposible una buena diferenciación de viviendas por clase.

Si pasamos a la lectura del cuadro 3 podemos ver que en la época o fase desarrollista no solo aumentaron las viviendas destinadas a residir habitualmente, las viviendas secundarias y sobre todo las vacías crecieron en mucha mayor proporción.

De un pequeño parque de 6.500 viviendas secundarias en 1960, se pasa al triple diez años después, y casi se vuelve a duplicar en la década de los 70. El ritmo fuerte alcanzado en los 60 se ralentiza en la década siguiente, sobre todo en Gipuzkoa que solo crece un 47% frente al 91% de Bizkaia y al 134% de Araba-Álava.

Más aún que las secundarias, crece la vivienda vacía: en 20 años casi se multiplica por ocho; de pesar apenas un 5% en el conjunto del parque residencial en 1960 pasa al 16% en el 1981 –hasta 117.000 unidades-.

En la época del frenazo inmobiliario (1981-1991), en el que sólo crece el censo de viviendas familiares en un 6,7%, se producen dos fenómenos contradictorios.

Por un lado se produce un sensible aumento –porcentual- de las viviendas secundarias, un 18,2% . En total 6.000 viviendas, 3200 en Araba-Álava, y 1.400 en Gipuzkoa y Bizkaia.

Por otro, se produce una optimización del censo de viviendas al disminuir un 10% las viviendas vacías –11.600 menos-. No obstante, mientras en Bizkaia y Gipuzkoa disminuyen un 12 y un 10%, en Araba-Álava se produce un incremento del 2,5%. Recordemos que este territorio consigue un crecimiento del parque inmobiliario familiar de casi el 18%.

Si continuamos por la fase que hemos llamado de crecimiento moderado, de la que solo tenemos datos de vivienda por clase a través de la Estadística de Población y Viviendas de 1996, podemos decir que parece que la tendencia a aumentar la tasa de ocupación de las viviendas continua.

En 1996, como ya hemos dicho, no se recogieron las viviendas secundarias como aquellas destinadas a residencia temporal, sino como las que estaban habitadas en la fecha de referencia censal por población transeúnte. Si sumamos las secundarias a las desocupadas, y asumimos la hipótesis no muy probable de que las secundarias con la definición clásica no han variado de 1991 a 1996, tenemos que en ese período, como mínimo se han ocupado unas 7.000 viviendas vacías, disminuyendo un 5%.

En contra de lo sucedido en la fase anterior, en esta, mientras que Bizkaia se aproxima a la media en cuanto a la disminución, Araba-Álava llegaría a reducir hasta un 20% su parque vacante. Como mínimo se ocuparían 4.700 viviendas vacías.

Gipuzkoa, desmarcándose de la tendencia, incrementaría en casi 2.000 unidades -un 4%- el conjunto de viviendas vacías.

Si seguimos la evolución en la tasa de ocupación vemos como en las épocas de mayor demanda, por flujos migratorios (años 60), o por una multiplicación de la demanda familiar (años 90), se produce una intensificación en el uso del

parque de viviendas. En los años del boom inmobiliario la tasa cae, y se estabiliza en las épocas de crisis.

De la evolución de la tasa de ocupación, así como de la propia del parque de viviendas, podemos concluir que el mercado inmobiliario parece tener comportamientos diferentes según el territorio del que se trate.

Si nos detenemos en el caso de la vivienda vacía, tenemos que indicar que detrás de este fenómeno se esconden varios tipos.

En primer lugar sabemos que una parte del total de viviendas vacías, lo están por ser recién terminadas y todavía no haber entrado en el mercado inmobiliario. Este grupo puede explicar el que en las fases de boom inmobiliario o de mayor crecimiento del parque (81-91 en Araba-Álava) la cifra se eleve significativamente.

Tenemos que contar con que una parte de la vivienda vacante puede estar en mal estado, inhabilitada para la residencia humana, pero que no puede considerarse en ruina. Cerca de un tercio de la vivienda vacía en 1996 se construyó en 1960 ó antes, una de cada seis en 1940 ó antes.

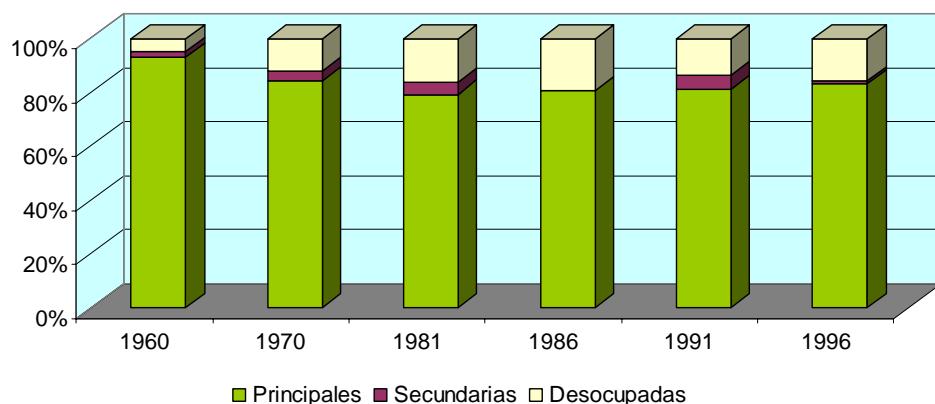
Otro subconjunto lo constituyen las viviendas rehabilitadas o de segunda mano, que están en proceso de entrar en el mercado.

Razones de tipo jurídico o de definición de propiedad (incluidas en causas jurídicas, herencias, etc.), pueden impedir, o al menos retrasar, el uso residencial de algunas viviendas.

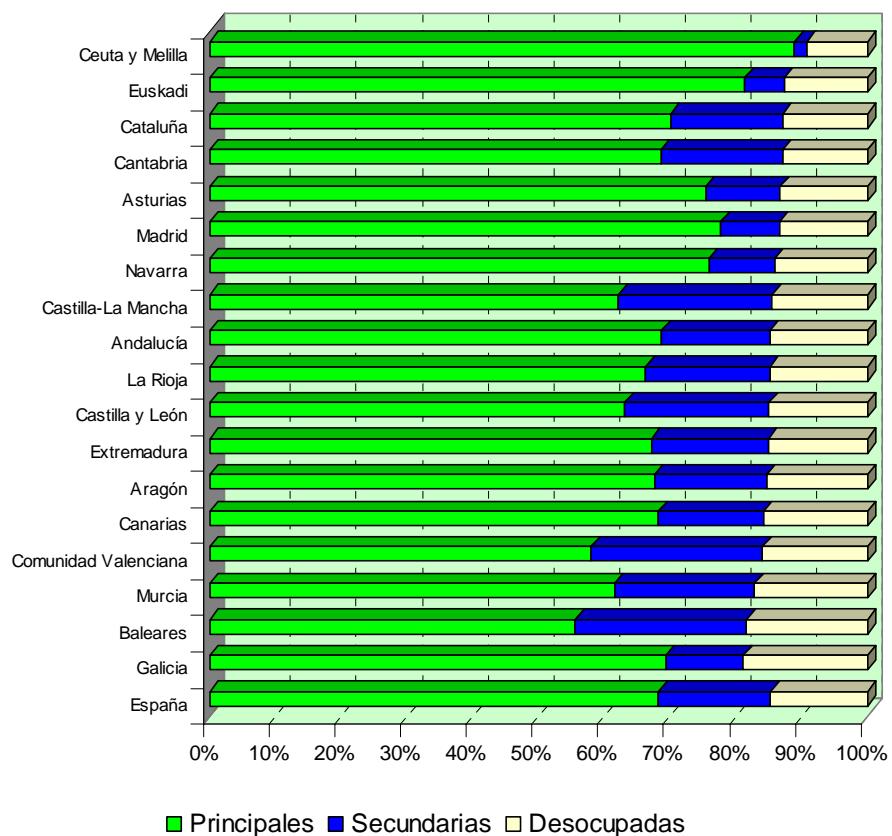
Otro bloque de explicaciones derivan del uso de la vivienda como valor de cambio, o patrimonial. Viviendas adquiridas a modo de inversión (y retenidas hasta producir la rentabilidad esperada), viviendas destinadas a un futuro uso por parte de la descendencia, viviendas compradas para regularizar situaciones fiscalmente comprometidas, conforman un sector de la vivienda vacía difícilmente evaluable, pero que, en función de la situación del mercado inmobiliario y del resto de variables económicas puede tener un peso crucial.

Bien es cierto que en una situación en la que se produce una fuerte demanda familiar, tanto por parte de la formación de nuevos núcleos, como por la llamada insatisfacción residencial que lleva a buscar viviendas de mayor calidad, resulta preciso que el mercado tenga de forma permanente un stock de

**Gráfico 3. Evolución de las viviendas familiares por situación en la CAE 1960-1996.**



**Gráfico 4. Distribución de las viviendas familiares por clase según CCAA. 1991**



Fuente: CPV60, CPV70: INE; CPV81, PMH86, CPV91, EPV96: EUSTAT

Fuente: CPV91 INE. (Desocupadas=desocupadas+otras)

vivienda desocupada que permita mantener su fluidez, como ya comentamos. También que el peso de la vivienda-inversión puede distorsionar el mercado y dificultar, sino impedir ofertas ajustadas a la parte de la sociedad más favorecida.

Si repasamos el Gráfico 4, podemos comprobar que el parque inmobiliario de la Comunidad Autónoma de Euskadi, en 1991, era, después de Ceuta y Melilla, el que mayor tasa de ocupación poseía. Exceptuando las ciudades africanas, no solo tenía el porcentaje más bajo de viviendas desocupadas, sino de secundarias también.

Navarra, Asturias y Madrid tendrían un parque similar, aunque con un ligero mayor porcentaje de viviendas desocupadas, y algo mayor de secundarias (10, 11 y 9% respectivamente).

Por otro lado tendríamos las CCAA que, o tienen una vocación turística muy definida - Baleares y Comunidad Valenciana -, o que al ser punto de origen de muchos emigrantes, las viviendas dejadas se convierten en secundarias – las dos Castillas -. En el primer caso las viviendas secundarias ascienden a un 26% y en el segundo a un 23,4% en Castilla la Mancha y a un 22% Castilla y León. Todas estas comunidades sobrepasan la media de España de viviendas vacías – el 14,8%-.

El resto de CCAA se sitúan entre los dos modelos citados: el turístico y/o de retorno vacacional, y el residencial.

Destacaremos la extrema escasez de viviendas secundarias en la C.A de Euskadi. Mientras se posee el 4,5% del parque residencial del conjunto de España, solo se dispone del 1,6% de viviendas secundarias.

En 1992 se calculaba que un 14% de hogares españoles poseían más de una vivienda, llegando al 16% en las áreas metropolitanas. Leal Maldonado J. y Cortés Alcalá.(1993-2).

Los datos que en 1989 arrojó la Encuesta de Condiciones de Vida de 1989 realizada por Eustat (Eustat. 1990), se aproximan mucho a esa cifra: un 15,5% de las familias de la CAE poseen una vivienda secundaria y un 0,6% dos o más. Si consideramos que en 1991 en la CAE había 632.000 familias, podemos evaluar en unas 100.000 las viviendas secundarias de la población vasca en esa fecha; si eliminamos las 39.000 contabilizadas en los tres Territorios Históricos, tenemos que, como mínimo los vascos tendrían unas 61.000 viviendas fuera de la CAE. Dados los niveles de renta media, podemos pensar que ese 16% podría estar infravalorado.

Resulta evidente que el mercado inmobiliario vasco no puede o simplemente no ha recogido la demanda de este tipo de residencia, que además del punto de vista del ocio, también hay que explicarla en términos de inversión inmobiliaria, en algunos casos. Las limitaciones derivadas de la escasez de suelo, ya sea físico o jurídico (calificado) para este tipo de viviendas, sumado al clima, no nos cabe duda que también influyen en la falta de desarrollo de este estrato del sector inmobiliario.

No obstante, adelantaremos que por primera vez, en los próximos censos de noviembre de 2001 se incluirá una pregunta para tratar de medir esa realidad.

Como vemos en el cuadro 5, España posee la mayor proporción de vivienda secundaria por hogar de doce países de la UE, seguida de Luxemburgo, Italia y Grecia, con un 14%.

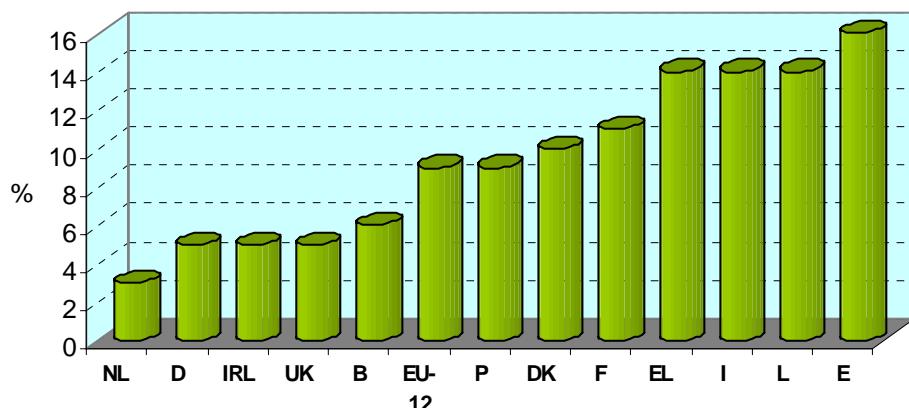
Los expertos de Eurostat creen que en los tres países del sur se explica por la alta disparidad de las rentas, mientras que en Luxemburgo por ser el país de renta monetaria más alta.

Finlandia y Suecia, que no aparecen en el gráfico, según los mismos analistas, tendrían el nivel más alto de segunda residencia, aproximándose al 20%.

Un 36% de las familias europeas responden no disponer de medios para conseguir una residencia vacacional y un 55% no la desean por otras razones. Los hogares de renta alta, en Europa tienen cinco veces más posibilidades de tener una residencia secundaria - el 25% - que los de renta baja - el 5% -. Eurostat (1998 a).

Según la Encuesta de Desigualdad Social realizada por el Ministerio de Asuntos sociales en 1992, en España un 22% de las familias con ingresos altos estaban en el grupo de privilegiados con vivienda propia para vacaciones o asueto, pero también un 9% de las que tienen ingresos bajos y un 13% con ingresos medios. Leal Maldonado J. y Cortés Alcalá.(1993-b).

**Gráfico 5. Proporción de hogares que disponen de una vivienda secundaria en los países europeos de la UE.1994.**



Fuente: Eurostat PCM, 1994. Portrait Social de L'Europe 1998.

Resulta evidente que detrás del concepto de segunda residencia se esconden fenómenos diferentes según los países, y que probablemente en los países del sur, esté pesando en las cifras de Eurostat la que hemos llamado segunda residencia de retorno, más que la disponibilidad económica del sector social más favorecido.

## 4. Características estructurales de las viviendas familiares.

### 4.1 La antigüedad del parque de viviendas.

La fecha de construcción de las viviendas, en tanto en cuanto se correlaciona altamente con la calidad de la construcción, la superficie, equipamientos, e incluso con el tipo de edificio, resulta ser la variable que mejor nos permite reconstruir la evolución urbanística de una ciudad, así como los procesos de transformación de la estructura residencial. Dado que nuestro artículo gira en todos sus puntos sobre el tiempo, pasaremos a mencionar brevemente la antigüedad del parque de viviendas vasco, y el de las comunidades de su entorno.

Cuadro 4. Viviendas familiares por la fecha de construcción, la antigüedad media y la desviación típica según la zona. 1996

	C. A. DE EUSKADI			ÁLAVA			BIZKAIA			GIPUZKOA		
	Total	Zona rural	Zona urbana	Total	Zona rural	Zona urbana	Total	Zona rural	Zona urbana	Total	Zona rural	Zona urbana
<b>TOTAL</b>	<b>819.974</b>	<b>231.860</b>	<b>588.114</b>	<b>111.208</b>	<b>26.850</b>	<b>84.358</b>	<b>442.968</b>	<b>112.152</b>	<b>330.816</b>	<b>265.798</b>	<b>92.858</b>	<b>172.940</b>
<b>≤ 1900</b>	37.437	15.325	22.112	5.096	3.615	1.481	18.721	7.392	11.329	13.620	4.318	9.302
<b>1901 - 1940</b>	54.252	14.873	39.379	2.791	1.280	1.511	29.812	7.171	22.641	21.649	6.422	15.227
<b>1941 - 1950</b>	30.009	7.891	22.118	3.161	1.100	2.061	16.621	3.546	13.075	10.227	3.245	6.982
<b>1951 - 1960</b>	112.315	26.104	86.211	9.424	2.088	7.336	70.007	13.426	56.581	32.884	10.590	22.294
<b>1961 - 1970</b>	239.008	60.572	178.436	27.805	4.517	23.288	139.806	31.039	108.767	71.397	25.016	46.381
<b>1971 - 1980</b>	219.788	64.198	155.590	35.337	7.837	27.500	111.464	30.102	81.362	72.987	26.259	46.728
<b>1981 - 1990</b>	74.225	22.007	52.218	18.462	3.596	14.866	33.719	10.196	23.523	22.044	8.215	13.829
<b>≥ 1991</b>	52.940	20.890	32.050	9.132	2.817	6.315	22.818	9.280	13.538	20.990	8.793	12.197
<b>Antigüedad media</b>	32,37	33,28	32,01	27,67	38,06	24,36	33,10	33,52	32,95	33,11	31,61	33,92
<b>D.T.</b>	24,57	29,36	22,38	25,4	40,05	17,16	23,39	28,85	21,22	25,88	25,97	25,79

Fuente: EPV96. Volumen 6. Viviendas. Eustat

Como ya vimos estudiando la evolución del parque de viviendas, la mayoría de los edificios con viviendas familiares se construyeron en el periodo desarrollista, entre 1960 y 1980. En el año 1996 el 56% del total de viviendas pertenecían a esa época. Desde 1980 hasta 1996, se construyeron una de cada seis – el 15,5% -.

De la llamada fase de despegue – 1950-1960 - queda el 13,7% del parque. De la década de los 40 solo el 3,7% y de antes de 1940 un 11,2%.

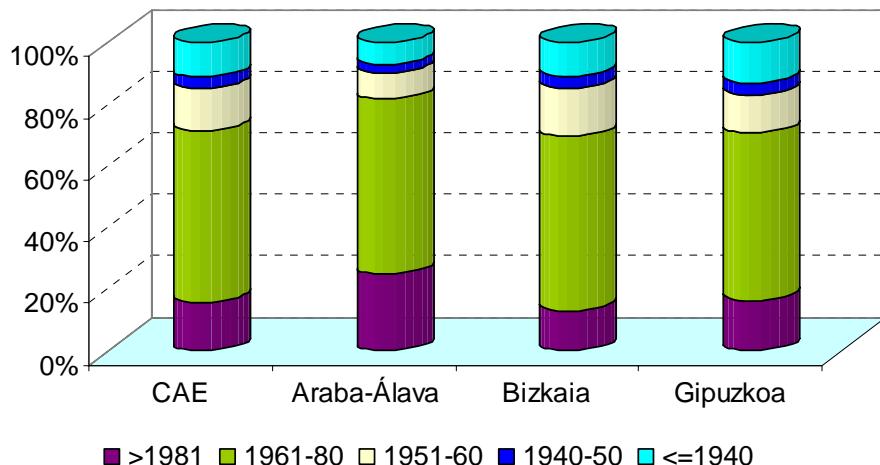
Araba-Álava posee el parque inmobiliario más joven con una media de 27,7 años, mientras que el de Bizkaia y el de Gipuzkoa se sitúa en 33,1 años. Estas diferencias se explican por el retraso alavés en el proceso de desarrollo, que implicó crecimientos en el censo de viviendas posteriores a los acontecidos en los otros Territorios.

Si analizamos la antigüedad por zona, apreciamos variaciones significativas. En el conjunto de la CAE no se aprecian diferencias notables entre la antigüedad media de las viviendas del ámbito rural y del urbano, pero si aparecen si nos detenemos en la lectura por Territorios.

En Araba-Álava las viviendas de la zona rural tienen de media 38 años, frente a los 24,4 de la urbana. En Bizkaia la diferencia apenas es de medio año, mientras que en Gipuzkoa resulta inversa: casi 34 años de media en la zona urbana y 31,6 en la rural. Recordemos que por zona rural entendemos el

conjunto de entidades singulares de población con 10.000 y menos habitantes de hecho.

**Gráfico 6. Viviendas familiares por fecha de construcción y Territorio Histórico. 1996**



Fuente:EPV96 EUSTAT.

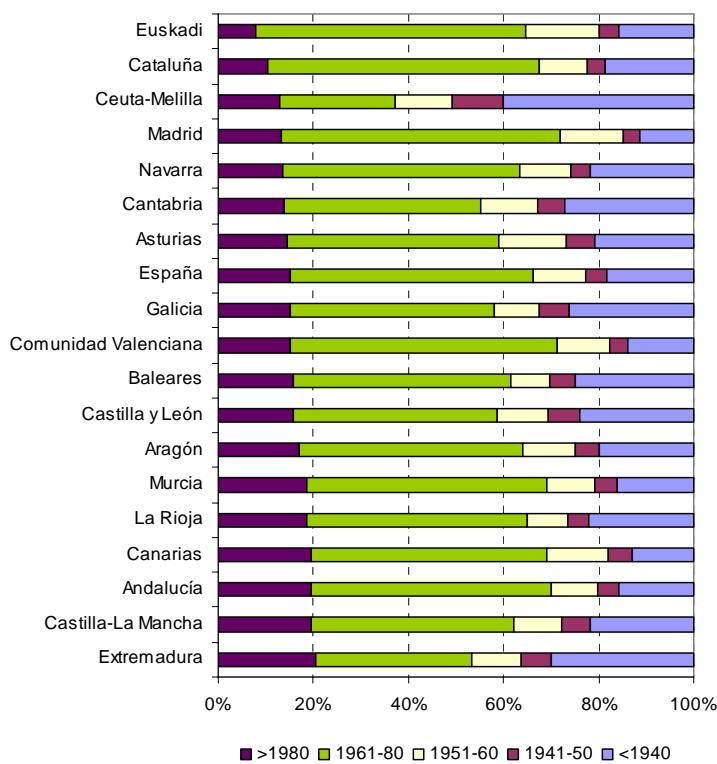
En Araba-Álava la zona rural comprende el 24% de las viviendas, y todos los municipios a excepción de Llodio y Vitoria-Gasteiz. El mayor crecimiento de los últimos años, concentrado en esta última ciudad, parece determinar una antigüedad media tan baja en el ámbito urbano alavés. Un indicador indirecto de esta concentración nos lo da la densidad de población del territorio: 92,8 personas por Km<sup>2</sup>. En Vitoria-Gasteiz 774.

El modelo de ocupación del territorio en Gipuzkoa presenta una dispersión mucho mayor de la población y de las viviendas: hasta el 54% de estas últimas se localizan en entidades poblacionales de menos de 10.000 habitantes. El mayor envejecimiento de la zona urbana puede venir determinado por unas posibilidades menores de renovación o crecimiento del censo de viviendas debido a la escasez de suelo. La densidad del Territorio asciende a 341,5 habitantes.

En el conjunto español, tenemos que casi una de cada cuatro viviendas – el 18,2% - fueron construidas antes de 1940, la mitad – el 51,1% - en la época desarrollista, y hasta un 15% después de 1980.

Estos datos son el resultado de dos situaciones diferentes; por un lado tenemos los envejecidos parques de las comunidades tradicionalmente agrícolas y facturadoras de emigrantes – Extremadura, Galicia, Castilla y León, con una cuarta parte de las viviendas construidas antes de 1940. Por otro, las comunidades en donde se concentró el desarrollo económico y que atrajeron flujos migratorios intensos: Madrid, Cataluña, C.A. de Euskadi, y Comunidad Valenciana; en estas se construyó entre 1960 y 1980 casi el 60% de su censo de viviendas. El peso de las construidas antes de 1940 resulta ser menor: Madrid solo tiene el 11,5%, la CA de Euskadi el 15,8% y hasta el 18,8% Cataluña.

Gráfico 7. Viviendas familiares por fecha de construcción según la  
CCAA 1991



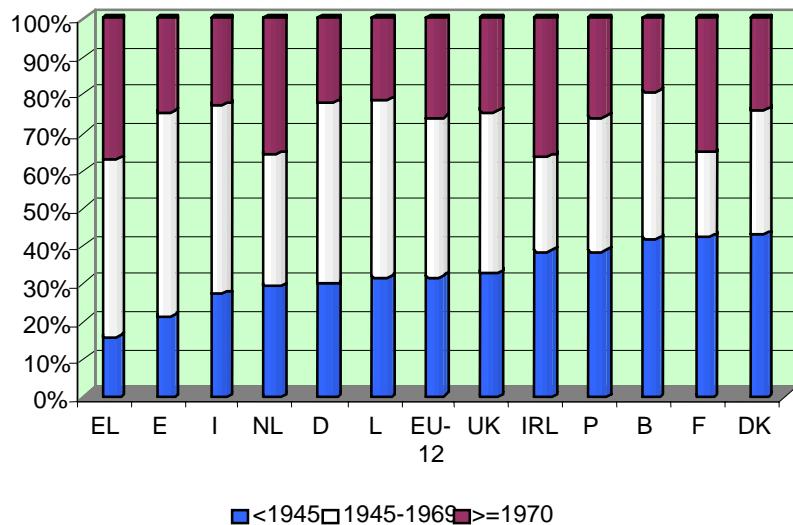
Fuente: CPV91. Censo de Viviendas 1991. Tomo I Resultados nacionales. 1995

Como dato significativo diremos que la C.A. de Euskadi resulta ser la comunidad con menor porcentaje de viviendas construidas después de 1980: un 7,8%, casi la mitad de la media estatal –el 15,1%- . Cataluña tiene un 10,4% y Madrid un 13,1%. Estos porcentajes subrayan la grave crisis de los años 80 en el sector constructivo vasco.

Con respecto a los datos de que disponemos con respecto a doce países de la UE, teniendo en cuenta la construcción anterior a 1945, diremos que resulta ser Grecia el país con un parque menos envejecido: solo un 16,3%, seguido de España con un 21,6%, y de Italia ya con un 27,3%.

Además de Grecia, Irlanda, Holanda y Francia tienen aproximadamente un 36% de viviendas construidas a partir de la década de los 70. Podemos suponer que en gran parte puede ser debido a la renovación de un parque envejecido, sobre todo en los dos últimos casos.

Gráfico 8. Viviendas por fecha de construcción en la UE-12. 1992



Fuente: Eurostat 1992, Europa en cifras.

#### 4.2 Número de viviendas en el edificio.

El número de viviendas de un edificio indirectamente nos está indicando la estructura residencial de un espacio determinado. Este concepto viene determinado o influenciado por la disponibilidad de suelo, por los precios de la construcción, por el volumen de la demanda, y por supuesto, por las políticas urbanísticas de los poderes públicos.

Dado que gran parte de esas circunstancias han variado en el tiempo, también comentaremos, con base a la fecha de construcción recogida en 1996, la evolución del número de viviendas por edificio.

De entrada, diremos que el modelo de residencia en la CAE resulta ser netamente plurifamiliar, ya que sólo un 8% de viviendas familiares ocupan un único edificio. En Araba-Álava este modelo se suaviza ligeramente, al disponer de una proporción sensiblemente mayor de viviendas unifamiliares: el 15,5%.

La inmensa mayoría del parque residencial, el 60,5%, se sitúa en edificios de 3 a 20 viviendas. Solo Gipuzkoa, en este estrato, presenta diferencias mencionables: llega hasta el 66,1% de su total de viviendas, predominando netamente el grupo de 3 a 10 viviendas con el 38% - frente al 23% de Araba-Álava, y al 28% de Bizkaia -

Cuadro 5. Viviendas familiares por número de viviendas del edificio.1991-1996 (%)

	CAE		ARABA-ÁLAVA		BIZKAIA		GIPUZKOA	
	1991	1996	1991	1996	1991	1996	1991	1996
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>771776</b>	<b>819974</b>	<b>105216</b>	<b>111208</b>	<b>422724</b>	<b>442968</b>	<b>243836</b>	<b>265798</b>
<b>TOTAL</b>	<b>100,0</b>							
1 VIV.	7,8	8,0	14,7	15,5	6,6	6,6	7,0	7,2
2 VIV.	2,9	2,9	2,8	2,8	2,8	2,7	3,2	3,1
3-10 VIV.	29,7	30,2	22,0	22,7	27,1	27,7	37,4	37,6
11-20 VIV.	29,9	30,3	32,7	32,9	30,6	30,7	27,6	28,5
21-40 VIV.	22,3	21,7	22,6	21,7	24,6	24,2	18,2	17,5
41-60 VIV.	5,0	4,7	3,9	3,2	6,1	5,9	3,6	3,2
61-80 VIV.	1,7	1,6	1,3	1,2	1,6	1,6	2,0	1,9
81-100 VIV.	0,4	0,3	0,0	0,1	0,3	0,2	0,7	0,7
>=101 VIV.	0,2	0,2	0,0	0,0	0,2	0,3	0,3	0,3

FUENTE: CPV91, EPV96 EUSTAT

Un tercio de las viviendas de Bizkaia están en edificios de más de 20 viviendas, un 29% de Araba-Álava y sólo un 24% de Gipuzkoa.

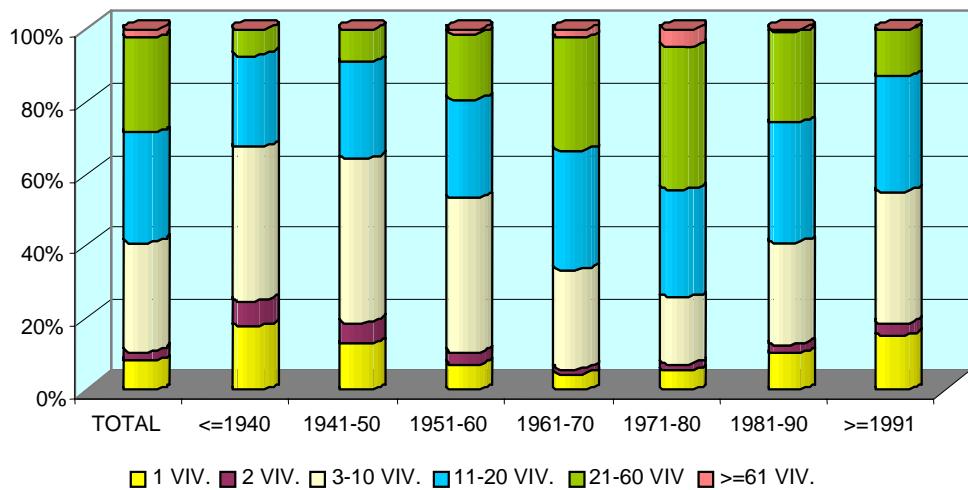
Comparando los datos de 1991 y de 1996, en cinco años las distribuciones, aunque han variado ligeramente, no podemos decir que han cambiado significativamente la configuración en altura del parque. Tal vez por ser un período muy corto.

A lo largo de los últimos 60 años si parecen haberse producido cambios notables en la 'verticalidad' de los edificios (Victor Urrutia 2000), como podemos ver en el Gráfico 9.

Podemos apreciar como en los años anteriores a 1940, incluso en la década de los 40, no cambia sustancialmente la estructura de la construcción, sin embargo a partir de los años 50 comienza un incremento sensible de los edificios de más viviendas, que se acelera en la época que hemos denominado desarrollista - 1960-1980 -. Se empiezan a construir edificios de más de 60 viviendas, prácticamente inexistentes hasta la década de los 50.

En la fase de la crisis inmobiliaria y en la del comienzo de la recuperación, se puede apreciar la inversión del fenómeno: disminuye el tamaño de los edificios, medido a través del número de viviendas. Prácticamente se dejan de construir en estos dos períodos viviendas del estrato de tamaño más alto.

**Gráfico 9. Viviendas familiares por fecha de construcción y número de viviendas del edificio. C.A.E. 1996**



Fuente: EPV96 EUSTAT.

La evolución del tamaño de los edificios nos está indicando cómo el mercado inmobiliario ha ido históricamente respondiendo a las demandas de habitación.

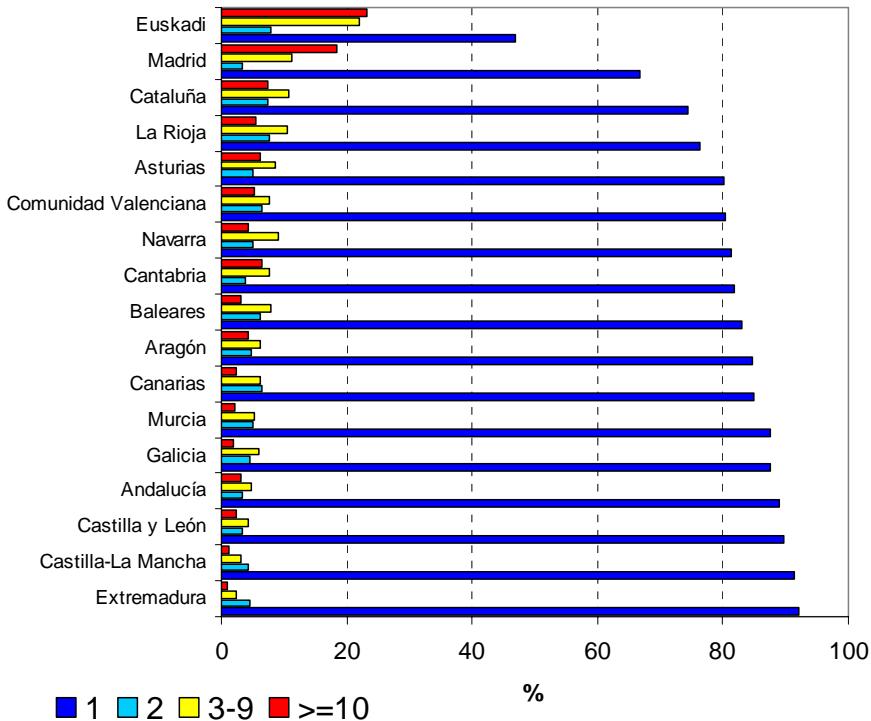
Así en la época desarrollista se cubrieron con construcciones de alta densidad de viviendas, bloques de viviendas en altura y manzanas enteras formadas por edificios idénticos. De esta manera se pudieron acortar los tiempos de construcción, se dió un aprovechamiento máximo de la superficie de construcción, y, de paso, se mejoró sensiblemente la rentabilidad del sector.

Por el contra, la utilización intensiva del espacio acarreó densidades de población elevadas que a su vez plantearon y aún plantean problemas urbanísticos: falta o insuficiencia de equipamientos, los derivados del uso de vehículos, etc. Ciudades como Portugalete con 16.897 habitantes por kilómetro cuadrado, Sestao con 9.856, Bilbao con 8.689, Santurtzi con 7.349 o Basauri con 6.927, son el resultado de ese modelo de ocupación del espacio.

Si salimos de la C.A. de Euskadi, y como podemos ver en el Gráfico 10, la estructura de los edificios vascos, en cuanto a su número de viviendas no tiene parangón con el resto de CCAA de España. Si un 83% de edificios destinados a vivienda familiar en el conjunto del estado son unifamiliares, en la CAE, en 1990 solo se alcanzó un 47%. De 10 y más viviendas en el conjunto del estado se contabilizaron un 4,6% de edificios y en la CAE el 23,1%.

Solo se aproximan la C. de Madrid, Cataluña y La Rioja al modelo vasco, aunque a cierta distancia. Podemos pensar que en la época desarrollista las comunidades más industrializadas respondieron de similar forma al problema planteado por la llegada de fuertes corrientes migratorias, así como al derivado de un fuerte crecimiento demográfico. La especificidad vasca, entre otros factores, habría que buscarla en la escasez de suelo.

**Gráfico 10. Edificios destinados a vivienda familiar según el número de viviendas familiares por CCAA.1990.**



Fuente: CEL 90 INE

Si miramos a Europa en conjunto, los hogares se distribuyen casi por igual entre viviendas unifamiliares - el 53% - y plurifamiliares. Los hogares alemanes y sobre todo españoles e italianos se inclinan más por la convivencia gregaria - 39, 36 y 34% respectivamente -, seguidos a cierta distancia por los griegos - el 48% -.

El otro modelo, el de residencia individual, predomina sobre todo en Irlanda - el 95% -, Reino Unido - 82% - y Bélgica - 79% -.

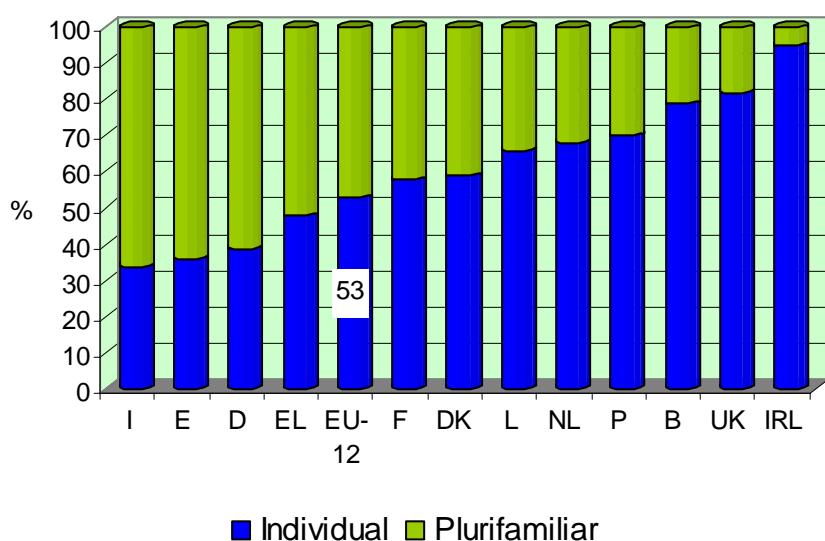
Según el estudio del panel de hogares de Eurostat, de donde se han extraído los datos precedentes, además de hábitos culturales y grado de urbanización, el nivel de renta parece influir significativamente en el tipo de vivienda que eligen las familias. Así en Dinamarca, Alemania, Holanda y Reino Unido la asociación entre rentas altas y vivienda unifamiliar resulta significativa. Sin embargo, en los países más pobres - Grecia, España y Portugal -, la asociación resulta inversa, contando con proporciones más altas de familias pudientes en viviendas plurifamiliares. Eurostat (1998 b)

No solo los hábitos más o menos gregarios que pueden diferenciar a los países del norte, el ritmo de la propia evolución de la estructura de clases también, pensamos que está detrás de las diferencias encontradas en el citado estudio.

Como ya comentamos, fue la revolución industrial la que trajo consigo la segmentación o división residencial en el espacio, derivada, lógicamente, de la de clase. Al producirse, en los países del sur, un retraso significativo en el desarrollo económico, la discriminación residencial, a pesar de existir, era mínima.

En los últimos años, al menos en España, está surgiendo con fuerza la llamada cultura del adosado. Las clases medias o más pudientes parecen buscar alojamientos de ese tipo en las áreas próximas a las grandes ciudades. No cabe duda de que buscan una calidad de vida más alta, pero también elementos de diferenciación social.

Gráfico 11. Hogares según tipo de vivienda. 1994



Fuente: Eurostat PCM, 1994. Portrait Social de L' Europe 1998.

#### 4.3 Superficie útil de las viviendas.

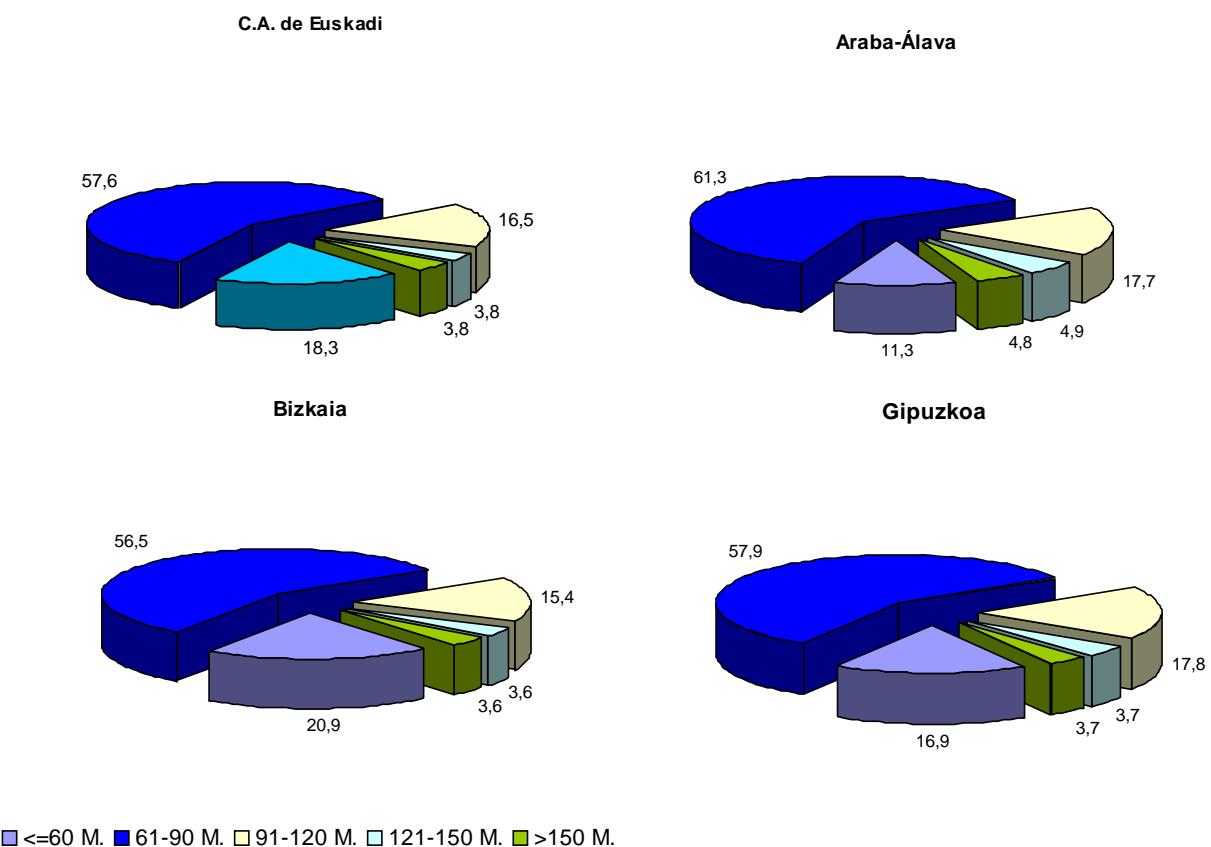
Uno de los elementos que desde siempre también ha servido para discriminar socialmente ha sido, y aún es, el tamaño de la vivienda. La misma denominación del tipo de vivienda: palacio, casa solariega, vivienda económica, caserío, piso, chalet, apartamento, etc., va ligada a una forma arquitectónica determinada, pero sobre todo a un tamaño, que en general enseña - y no esconde - la posición social de sus habitantes. Esto es más cierto teniendo en cuenta la fuerte asociación entre residencia y propiedad. Recordemos que la palabra faraón literalmente significa 'el de la casa grande'.

La superficie ha discriminado más aún que la zona urbana donde se enclava la vivienda. Como vimos, la segregación espacial urbana surge en nuestro entorno de la mano de la revolución industrial.

Por otra parte, si asociamos superficie a número de personas, podemos aproximarnos al grado de hacinamiento y a las problemáticas que este fenómeno plantea. No olvidemos que también hay que contar para elaborar un

buen indicador de hacinamiento con la distribución por parentesco y sexo de los habitantes de una vivienda, en definitiva, con el momento del ciclo familiar en que se sitúen. No cabe duda que las necesidades de espacio están relacionadas sobre todo con la edad de los componentes de la unidad familiar.

Gráfico 12 Viviendas familiares según superficie útil por Territorio Histórico. 1996 (%).



Fuente: EPV96. EUSTAT.

Diremos que por superficie útil en metros cuadrados, entendemos la comprendida dentro de los muros exteriores de la vivienda, incluyendo, por tanto, la destinada a habitaciones, a pasillos, vestíbulos, cuartos de baño y otros espacios que no tienen la consideración de habitación.

Más de la mitad de las viviendas familiares de la C.A. de Euskadi - el 58% - se sitúan en el intervalo de 61 a 90 metros cuadrados. Casi una de cada cinco, el 18%, tienen menos de 60 metros cuadrados (entre ellas, cerca de 2.000 con 30 metros o menos).

Destaca significativamente Bizkaia en este estrato - el de 61 a 90 metros -, frente al 11% de Araba-Álava y al 17% de Gipuzkoa, aquel territorio posee el 21% de su parque con esa superficie.

Un 16% tiene de 91 a 120 metros cuadrados y un 7,6% más de 120. Solo Araba-Álava destaca en el estrato de viviendas de más superficie, con casi un 10%.

Esta distribución de tan escasa dispersión, nos da pistas para afirmar que el País Vasco posee una tipología de viviendas limitada, ya sea por las circunstancias de su generación histórica, ya sea por las propias limitaciones físicas, razones, que pensamos que siguen estando detrás de las diferencias territoriales indicadas.

**Cuadro 6. Evolución de la superficie útil media de las viviendas familiares por Territorio Histórico. 1981-1996.**

	C.A. de Euskadi	Araba-Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
1981	82,5	85,2	80,9	84,3
1991	84,5	87,6	82,8	86,1
1996	85,3	90,2	83,9	85,8

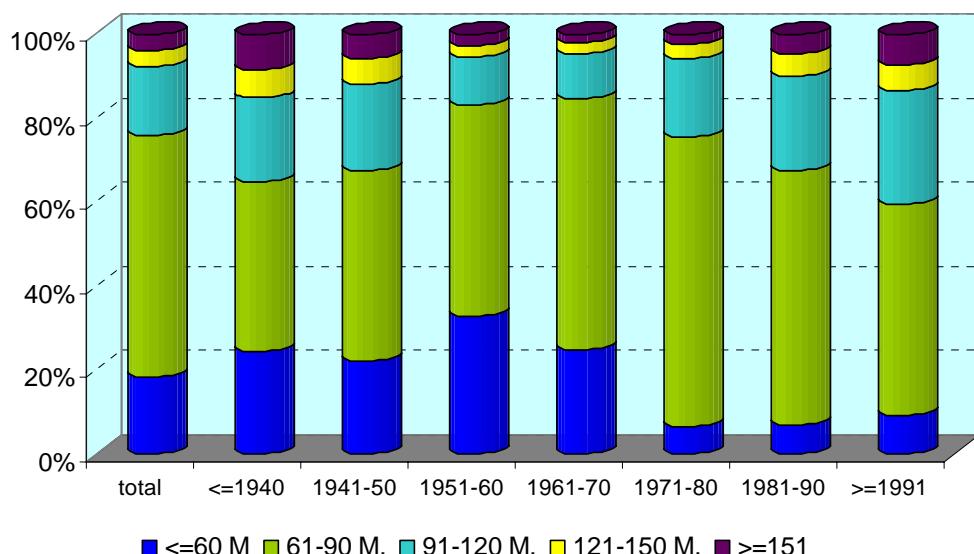
Fuente: CPV81, CPV91, EPV96, EUSTAT

A través de las superficies útiles medias volvemos a ver esas diferencias. Araba-Álava tiene un parque con 90,2 metros cuadrados de superficie media, cuatro más que el de Gipuzkoa y seis más que el de Bizkaia.

La evolución medida a través de los últimos censos - de 1981 a 1996 - nos indica aumentos sensibles de la superficie media: casi tres metros en la C.A.E. - 5 en Araba-Álava, 3 en Bizkaia y 1,5 en Gipuzkoa -.

Gipuzkoa, contradiciendo la evolución general, apenas varía de 1991 a 1996, incluso se pierden 0,3 metros. Pensamos que los incrementos de superficie pueden venir explicados sobre todo por el aumento de los tamaños en la nueva construcción, aunque no hay que descartar la desaparición de viviendas de los años cuarenta y cincuenta de deficiente construcción y espacio más limitado. Desde ese presupuesto deberíamos comprobar que la superficie media de construcción de las últimas viviendas en Gipuzkoa, ha sido inferior a la de los otros territorios.

Gráfico 13. Viviendas familiares por fecha de construcción según la superficie. C.A.E. 1996.



Fuente: EPV96 Eustat

Cuadro 7. Evolución de la superficie útil media por estratos de superficie según fecha de construcción.  
en la C.A. de Euskadi. 1996.

	total	<=1940	1941-50	1951-60	1961-70	1971-80	1981-90	>=1991
CAE	85,3	93,8	90,3	77,4	77,4	87,3	95,2	98,5
<=30 M,	26,7	26,8	25,2	27,9	26,0	26,5	25,8	25,7
31-60 M,	54,1	52,6	53,5	54,1	54,9	54,3	53,4	53,0
61-90 M,	76,9	77,3	76,9	74,3	73,8	78,3	82,9	80,7
91-120 M,	103,8	105,3	105,2	104,2	103,5	103,0	103,8	103,5
121-150 M,	137,5	139,0	138,0	137,9	137,1	137,2	136,4	137,2
151-180 M,	169,1	169,9	169,1	169,2	168,4	168,8	169,0	169,0
>=181 M,	269,6	261,8	266,2	276,7	283,8	273,5	270,1	257,5

Fuente: EPV96 EUSTAT

En el Cuadro 7 se puede apreciar la evolución citada más arriba, pero utilizando de indicador las superficies medias. El fenómeno más destacable se produce en el incremento de las medias de superficie de las viviendas de 61 a 90 metros a partir de la década de los setenta.

Si nos detenemos en la evolución de la superficie de las viviendas familiares en función de su año de construcción, podemos corroborar la tendencia vista en los últimos censos, y también, como ha variado en las distintas fases de formación del parque que señalábamos al comienzo.

En el conjunto de viviendas que quedaban en 1996 construidas en 1940 y antes, tenemos que dos de cada cinco – el 40,5% - tienen entre 61 y 90 metros cuadrados, el porcentaje más bajo de todas las épocas. Casi una de cada seis – el 15,2% - tienen más de 120 metros, proporción no superado en los decenios siguientes. Pensamos que en este grupo pueden tener un peso significativo las construcciones tradicionales vascas ligadas al sector primario: los caseríos. Un 24,4% tienen 60 ó menos metros.

En la década de los cuarenta empieza a incrementarse la proporción de viviendas de 61 a 90 metro, hasta llegar al 45,2% del total; las de más de 120 metros llegan a representar casi un 12% y las de menos de 60 bajan al 22,2%.

En la llamada época del despegue – 1951-1960 - cambia completamente el esquema constructivo en lo que se refiere a la superficie: una de cada dos viviendas tienen entre 61 y 90 metros, y hasta una de cada tres menos de 61. Un 11,3% tienen entre 91 y 120 y un 5,7% más de 120.

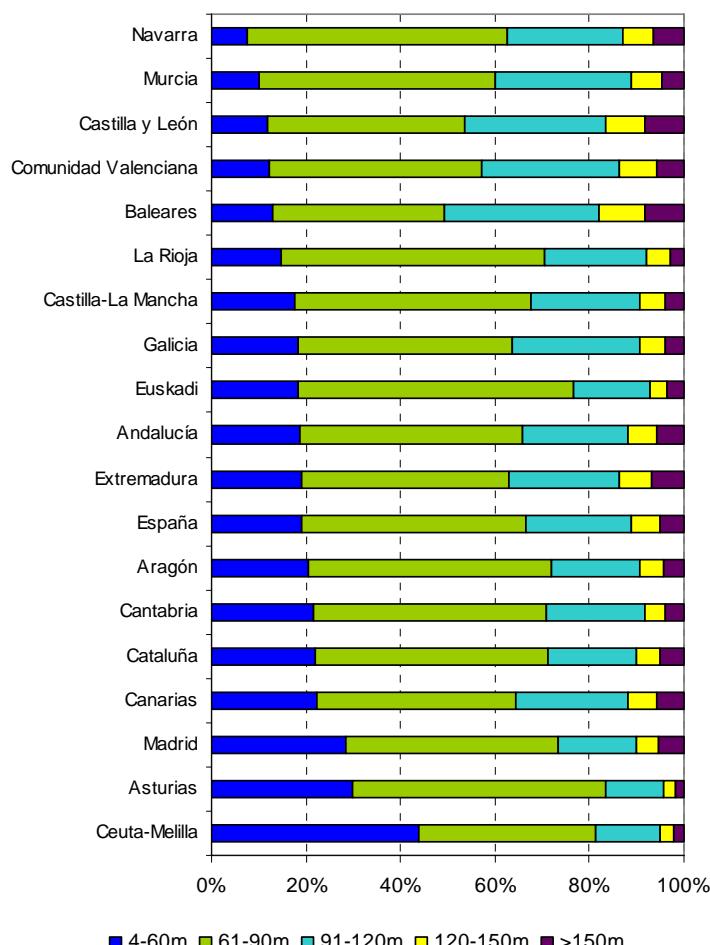
Dentro del período desarrollista, de 1960 a 1980, cada uno de los decenios que lo componen presenta características singulares. Así en los años sesenta aún una de cada cuatro viviendas construidas tienen 60 ó menos metros, y la proporción del tamaño tipo – 61-90 metros - asciende hasta el 59,6%. La construcción de viviendas de mayor superficie no varía con respecto al decenio anterior. La década de los 70 trae nuevos cambios: las viviendas de menos de 60 metros solo constituyen un 6,5%, mientras que suben significativamente las de 61 a 90 metros: hasta un 69%. Frente al 11% de la década anterior, las viviendas de 91 a 120 metros suponen ya un 19%.

La década de los 80, en la que se produce el gran parón constructivo, la proporción de las viviendas de mayor superficie sigue aumentando. Un 10% tiene más de 150 metros, seguramente por el peso de las segundas residencias y por el comienzo de la construcción de los adosados. Un 22,5% tienen entre 91 y 120, mientras que bajan nueve puntos porcentuales las viviendas de 61 a 90 metros cuadrados con respecto a la década anterior - hasta un 60,3% -.

La evolución descrita en la década de los 80 se acentúa en los primeros noventa. Parece que el tipo de oferta en cuanto a tamaños de viviendas se ensancha, después de décadas de casi monotonía. Así tenemos que hasta un 9,2% de las viviendas tienen menos de 60 metros cuadrados - crece dos puntos porcentuales con respecto a los ochenta -, fenómeno que probablemente indique el paso del modelo de vivienda pequeña al de apartamento. La proporción de la vivienda tipo recupera el porcentaje de la década de los cincuenta – el 50,3% -, mientras que la proporción de las casas de 91 a 120 metros alcanza el 27,1% y las de más de 120 metros, el 13,4%.

Si comparamos la superficie media del parque de la C.A. de Euskadi con el del conjunto de España, tenemos que en 1991, tenía dos metros cuadrados menos - en España 86,5 -, aunque era 1,7 metros superior a la media del parque catalán, y 5,4 más que el madrileño. No obstante se distanciaba 8,2 metros del navarro. (Jesús Leal Maldonado y Luis Cortes Alcalá (1993 c).

**Gráfico14. Viviendas familiares por superficie según la CCAA. 1991**



Fuente: CPV91. CERCA +100. Cifras de áreas pequeñas. INE

Si analizamos la superficie útil por tramos en el conjunto de las comunidades autónomas españolas, podemos volver a ver el modelo rural-urbano aunque

matizado. Los datos utilizados corresponden alj los Censos de Población y Viviendas de 1991 y publicados por el INE.

Asturias, Madrid, Canarias y Cataluña poseen una parte importante de sus viviendas familiares situadas en el tramo de 60 metros y menos: casi el 30% las dos primeras y el 22% las otras dos. En el extremo opuesto se encuentran Navarra con solo un 7,6%, Murcia con un 10%, Castilla y León, la Comunidad Valenciana y Baleares con porcentajes entre el 12 y el 13%.

La superficie más frecuente en España se sitúa también entre 61 y 90 metros: un 47,3% del total de viviendas. En este estrato destaca sobre todas las comunidades el 58,1% de las viviendas vascas, seguidas del 55,9% de la Rioja y del 55,1% de Navarra. Baleares, Castilla y León, Canarias, Extremadura, la Comunidad Valenciana y la Comunidad de Madrid tiene menos del 45% de su parque en este tamaño.

Asturias, Madrid y la C.A. de Euskadi son los territorios con menor proporción de viviendas de más de 90 metros cuadrados. Si la media del estado se sitúa en un 22% para las de 91 a 120 metros, en Madrid y en la C.A.E. rondan el 16% y solo un 12% en Asturias. Frente a un 11,5% de viviendas de más de 120 metros que existen en el conjunto español, la C.A.E. resulta ser la comunidad con menor proporción: un 6%, situándose entre el 7 y el 8% La Rioja, Madrid y Asturias. Castilla y León, Baleares, Extremadura y Navarra, presentan los mayores porcentajes de viviendas grandes.

De estos datos se desprende que si bien la superficie media del parque residencial vasco resulta sensiblemente superior a la de comunidades industrializadas con historias de crecimientos similares, la diversidad del parque en cuanto a tamaños parece ser muy limitada, comparando con esas mismas comunidades. Los datos que hemos visto posteriores a 1991 parecen querer corregir esa carencia.

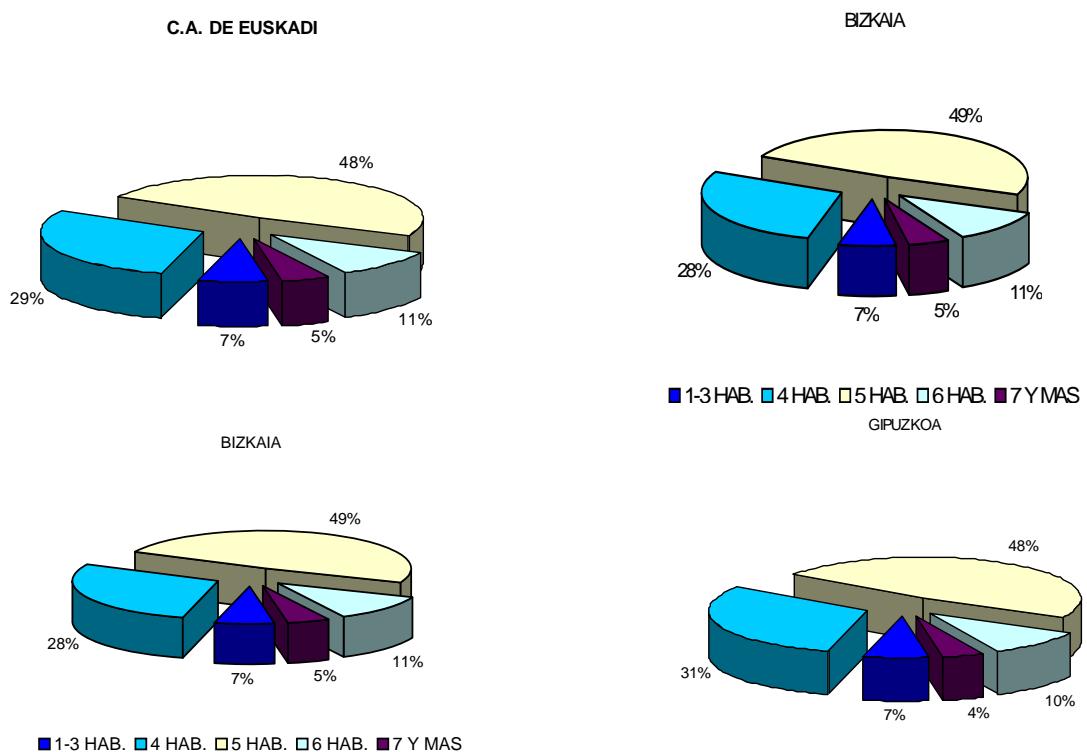
#### **4.4 *El número de habitaciones y de cuartos de baño.***

Por habitación, consideramos a todo espacio situado en una vivienda excluyendo cuartos de baño, de aseo, retretes, vestíbulos, pasillos o galerías abiertas y la cocina, si tiene menos de cuatro metros cuadrados.

Además de ser una variable para calcular el grado de hacinamiento de una vivienda, el número de habitaciones y el tipo de uso - dormitorios, salones, 'txokos', comedores, etc. - nos indican la vocación de la vivienda y también el nivel o rango social de sus ocupantes. Junto a la superficie, el número y destino de las habitaciones nos marcarán claramente si nos encontramos ante una vivienda-dormitorio, una vivienda-residencia, o una vivienda destinada al ocio.

Si leemos el Gráfico 15.a, podemos apreciar como casi la mitad de las viviendas familiares de la CAE tienen cinco habitaciones - el 48,4% -, un 29% cuatro, un 16% seis o más, y un 7% de una a tres.

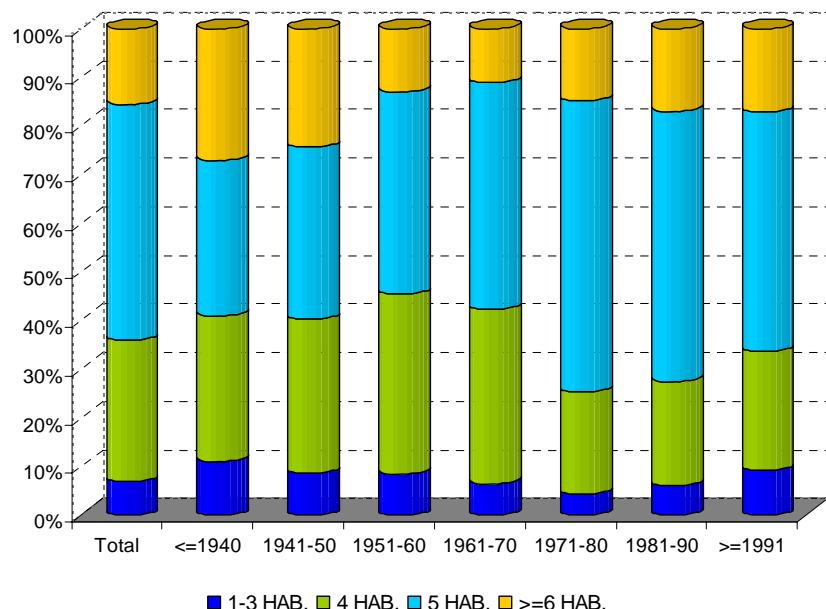
Gráfico 15.a Viviendas familiares por número de habitaciones y Territorio. 1996



Fuente: EPV96 EUSTAT

No existen diferencias muy altas entre Territorios; destaca Araba-Álava con un 9% - dos puntos porcentuales más que la media - de viviendas de una a tres habitaciones, y Gipuzkoa con un 31% de viviendas de cuatro habitaciones - tres puntos más que Bizkaia o Araba-Álava.

Gráfico 15.b. Viviendas familiares por fecha de construcción según el número de habitaciones. 1996



Fuente: EPV96, EUSTAT

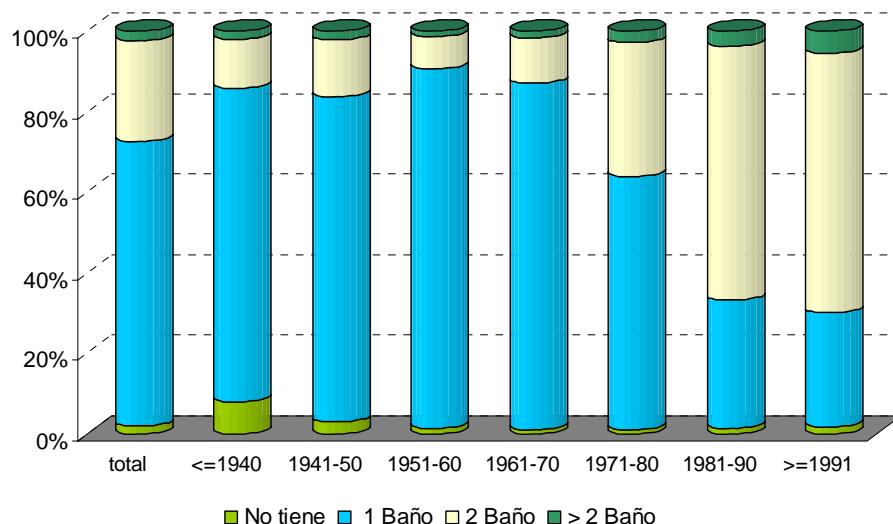
La evolución de la proporción de viviendas con cinco habitaciones ha sido creciente desde los años cuarenta hasta los ochenta, y ello a pesar, de que como sabemos, la construcción de los años cincuenta a setenta tenía una superficie media inferior a la de épocas precedentes o posteriores. De un 32% en las viviendas de 1940 y antes se pasa aun 35,5% en la década de los cuarenta, a un 41,1% en la de los cincuenta, 46,6% en la de los sesenta y hasta un 60% en la de los setenta. En los ochenta cae a un 55,6% y a un 49% a partir de 1991.

La tendencia de las viviendas de una a tres habitaciones resulta inversa, desciende de un 11% al comienzo del período hasta un 4,3% entre 1971 y 1980, para aumentar a un 6% en la siguiente década y hasta el 9,2% a partir de 1991. Siguen la misma evolución la tipología de 6 ó más habitaciones, pasando de un 27% en las viviendas de 1940 o antes, hasta un 11% en los años sesenta, para situarse en un 17% a partir de 1981.

Esta evolución, al igual que pasaba con la de la superficie, parece indicar que las viviendas de finales de los ochenta y de la década de los noventa responden a tipologías estructurales más variadas que las reproducidas en la fase que hemos llamado de despegue y la desarrollista.

La disponibilidad y el número de cuartos de baño también ha sufrido una fuerte evolución en los últimos treinta años. De incluirse en los censos como un indicador de carencias de habitabilidad, ha pasado a tratarse como una medida del confort. Así en 1996, en la CAE solo un 1,9% de las viviendas familiares carecían de baño - unas 15.000 - (de las que la mitad son de 1940 o antes y/o vacías). Un 70,6% tienen uno, un 25% dos y un 2,5% más de dos baños.

Gráfico 16. Viviendas familiares por fecha de construcción según el número de baños. 1996



Fuente: EPV96 EUSTAT

Si bien la mitad de las viviendas sin baño son de más de 50 años, aún quedan más de 5.000 viviendas construidas entre 1950 y 1980 sin ese equipamiento

básico. Sin embargo a partir de la década de los setenta - con un 33% de viviendas -, y sobre todo de los ochenta - con un 63% - se ponen de moda las viviendas con dos cuartos de baño. A pesar de la disminución progresiva de los tamaños medios familiares, y por consiguiente de los índices de hacinamiento, tenemos que aumenta progresivamente el número de baños, añadiendo un nivel de confort superior a la vivienda.

Si procedemos a comparar la estructura de las viviendas en base al número de habitaciones por CCAA, como podemos ver en el Gráfico 17, la C.A. de Euskadi, y sobre todo Navarra, en el año 1981, presentaban una distribución netamente diferente al de comunidades que por evolución histórica se le podrían comparar. Las dos comunidades vascas tienen el menor porcentaje de viviendas de una a tres habitaciones - un 4,4% Navarra y un 5,7% la CAE-, mientras que Cataluña tiene un 22,3% o Madrid un 17,7%, estas últimas más próximas a la media estatal del 16,6%. La Rioja, Aragón y las dos Castillas se aproximan más a las distribuciones vascas.

Por otro lado el modelo de cinco habitaciones resulta ser el de mayor peso: un 49,5% en la CAE y un 48,2% en Navarra. La Comunidad de Madrid llega al 37% y Cataluña al 28%.

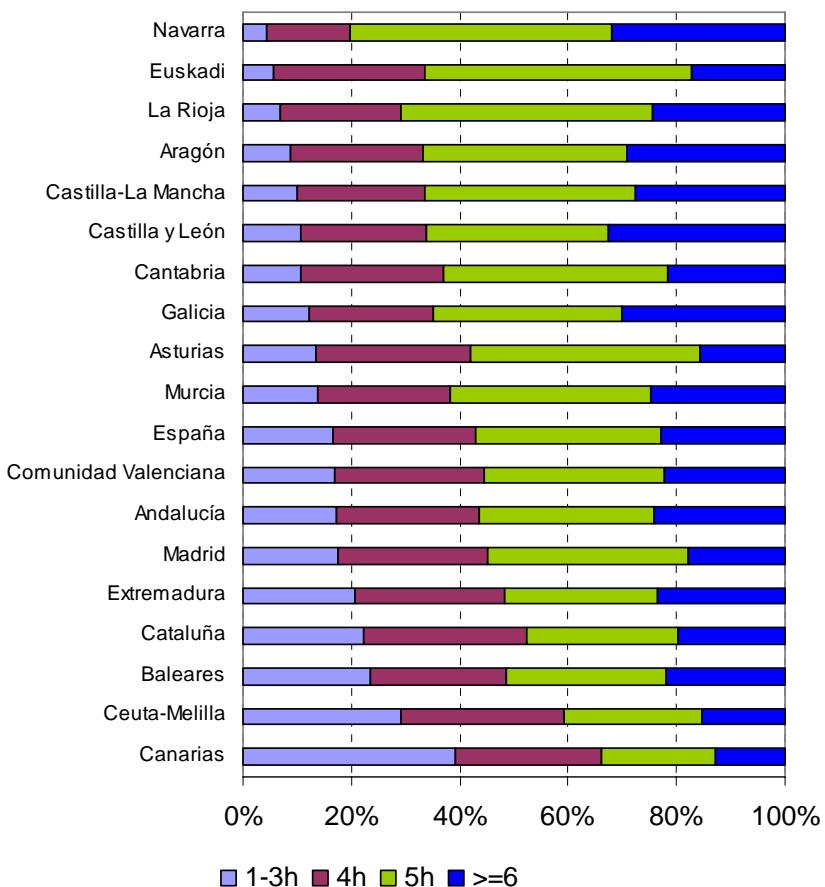
Navarra se diferencia de la CAE en los grupos de cuatro habitaciones - el 16% en la primera frente al 28% en la segunda - y en las proporciones de seis o más- el 32% y el 17% respectivamente.

Parece, pues, que en la CAE existe una división del espacio en la vivienda más propio de ámbitos rurales donde predominan superficies útiles amplias, además de traslucirse una menor riqueza de tipos de vivienda, con relación a las distribuciones que se pueden ver de comunidades con procesos de crecimiento del parque de viviendas similares.

El tradicional tamaño familiar superior, la huida del hacinamiento y/o la búsqueda de intimidad en el propio hogar, han podido pesar, también, al inclinarse por viviendas de más habitaciones.

Estas características también acaban trasluciendo una escasa riqueza en cuanto a la diversidad de tipos de vivienda.

Gráfico17. Viviendas familiares por número de habitaciones segun CCAA. 1991



Fuente: CPV91. CERCA +100. Cifras de áreas pequeñas. INE.

## 5. Las viviendas principales: régimen de tenencia y equipamiento.

### 5.1 Régimen de tenencia.

Hasta ahora hemos estado tratando el parque de viviendas familiares en su conjunto, ya fuesen principales - cuando se utilizan toda o la mayor parte del año como residencia habitual de una o más personas -, secundarias - destinadas a ser ocupadas una parte del año de forma periódica, o como en 1996, ocupadas por transeúntes - y desocupadas - sin encontrarse en estado ruinoso y no estar en las anteriores situaciones, habitualmente se encuentran deshabitadas.

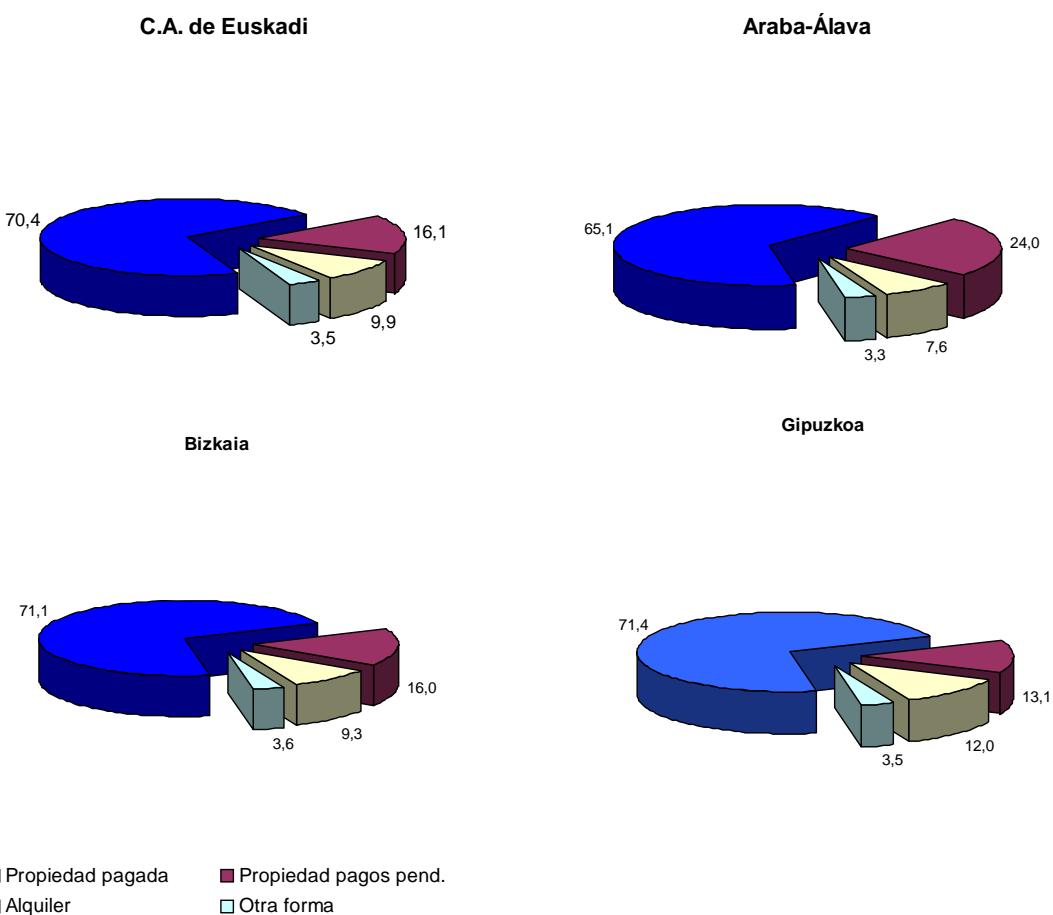
Resulta habitual que la información del subconjunto de viviendas desocupadas adolezca de una falta de respuesta muy elevada, hasta tal punto que en las publicaciones del censo de 1981 realizadas por el INE llegaron a excluirse como colectivo de análisis. Resulta explicable dado que el agente censal, cuando puede, recoge indirectamente las características de esas viviendas.

Eustat en 1991 preparó procedimientos de copia de los datos estructurales del edificio para las viviendas desocupadas sin información o con ella incorrecta, del resto de viviendas del edificio. Eustat (1993-Vol6,Viviendas-pagXXV). Este método se demostró eficaz para ese tipo de información (año de construcción, superficie útil, número de habitaciones, calefacción central, etc.) por lo que desde entonces se ha venido publicando los datos estructurales, también de las viviendas desocupadas.

Por el contrario sabemos que la información tratada para las variables que recogen los equipamientos y régimen de tenencia para las viviendas vacías tienen muy poca calidad. Por esa razón se suelen describir solo para las viviendas familiares principales.

Comenzaremos por el régimen de tenencia, cuestión que recoge más una situación jurídica, que una característica de la vivienda, pero que se ha venido introduciendo tradicionalmente en los censos de viviendas por su importancia para evaluar el parque de viviendas en alquiler. Diremos que este dato no se recogió en la Estadística de Población y Viviendas de 1996, por lo que tendremos que hacer relación a los datos de 1991 o anteriores.

Gráfico 18. Viviendas principales por régimen de tenencia y Territorio. 1991



Fuente: CPV91. Viviendas. Volumen 6. Eustat

En 1991 el 86,5% de las viviendas principales estaban ocupadas por sus propietarios, aunque un 16,1% aún tenían pagos pendientes - unas 101.000 viviendas -. Si contamos con que el censo del año 1991 ofreció una cifra de 632.000 familias, podemos decir que aproximadamente una de cada seis familias estaba pagando la vivienda. Diez años antes estaban en esta situación una de cada cinco -130.000 -.

La situación de alquiler solo afectaba a un 10% de las viviendas principales - unas 62.000 -, seis puntos porcentuales menos que en 1981, en donde se disponía de un parque de alquiler de 93.000 viviendas.

Las viviendas facilitadas por las empresas crecen casi en 2000 unidades en 10 años, pasando a ser un grupo de casi 16.000 unidades.

Resulta evidente en estos últimos 10 años la tendencia nítida y casi compulsiva hacia la propiedad frente a otro tipo de situación. Tenemos que tener en cuenta que tradicionalmente los poderes públicos de promoción de la vivienda se han dirigido preferentemente a garantizar no sólo el disfrute de la vivienda, sino el disfrute en propiedad, tanto por vía de subvención y construcción directa, como por vía del apoyo fiscal indirecto. "Hay que subrayar entonces, que ha sido la

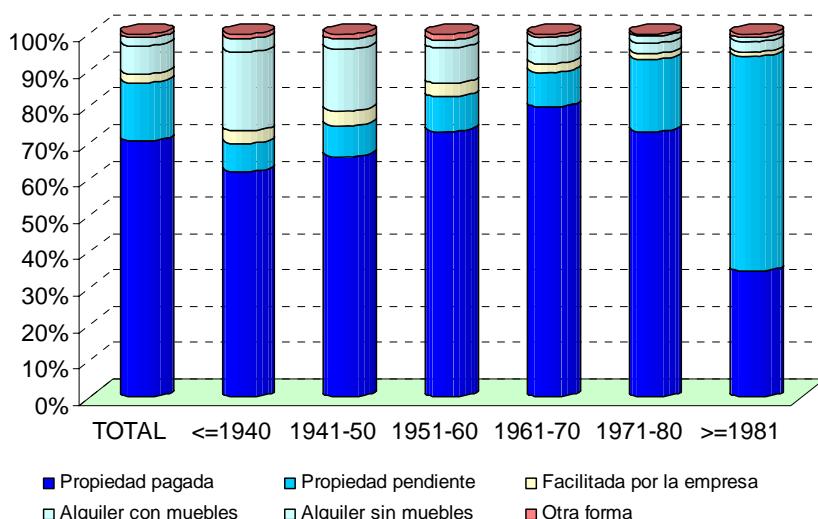
Administración quien desde un principio ha incorporado una importante asignación patrimonial al contenido del derecho a la vivienda". Miguel Angel Encinas Cañón.(1993)

Para explicar, no obstante, esa búsqueda de un espacio propio en el sentido patrimonial, habría que indagar en las actitudes profundas de la población hacia la propiedad. En muchos casos, sobre todo de jóvenes sin emancipar, esta visión o creencia en la 'casa propia' como única posible, produce retrasos notables en el abandono del hogar y en la formación de la propia familia. Esto ha explicado en parte el fuerte ritmo de crecimiento familiar de la última década del 2000, al coincidir con un ciclo de recuperación económica.

Esta concepción patrimonial de la residencia trae efectos negativos sobre el mercado de la vivienda, al producir una tensión al alza de los precios, con lo que los sectores más favorecidos de la sociedad, además de un parque muy reducido de viviendas en alquiler, se encuentran con las puertas cerradas del mercado inmobiliario, por la imposibilidad de plantearse la compra de una vivienda.

Por otro lado la vivienda se convierte en un valor de cambio, tanto para promotores y sectores privilegiados de la sociedad, como para los propietarios de extracción más baja, que tratan de asegurar su ahorro o incluso participar de los beneficios de la compraventa mobiliaria.

**Gráfico19. Viviendas principales por régimen de tenencia según fecha de construcción. 1991**



Fuente: CPV91.Eustat.

De la distribución por territorios del régimen de tenencia, podemos subrayar dos datos interesantes. Por un lado el que una de cada cuatro viviendas en Araba-Álava, en 1991, estaba ocupada por una familia con pagos pendientes, mientras que solo una de cada seis en Bizkaia y una de cada ocho en Gipuzkoa.

Por otro, tenemos que en Gipuzkoa parece haber una tradición mayor de alquilar viviendas, ya que casi una de cada ocho estaban en esa situación - 24.000-. En Araba-Álava no se llega al 8% - 6.200 unidades - y en Bizkaia poco más del 9% - 32.300 -.

Estas diferencias territoriales podrían explicarse por la mayor juventud del parque alavés, asociado a la pirámide menos envejecida de este Territorio.

En el Gráfico 19 podemos ver como también se da una asociación fuerte entre régimen de tenencia y año de construcción. Por un lado tenemos que la inmensa mayoría de las viviendas principales construidas en la década de los ochenta - el 94% - pasan por la situación de propiedad, superando casi ocho puntos porcentuales la media del total del parque. El 59,3% de los propietarios en esa década tenía pagos pendientes.

La vivienda, en una época de crisis acompañada de una alta inflación, se convierte en valor refugio. Solo un 3,8% de la vivienda de esa época se destina a alquiler (1.800 unidades).

Las viviendas de la década de los setenta no se diferencian sustancialmente por la tasa de propietarios: el 93%, si no porque la inmensa mayoría ya la tienen pagada en su totalidad - el 73% -. Sólo un 10% de los que residen en viviendas de los años 60 tienen pagos pendientes, mientras que el 80% ya la tienen pagada. De las viviendas de esta época hasta un 7,5% están dedicadas al alquiler, proporción que va creciendo si miramos a las viviendas más antiguas: un 12% de las de los años 50, el 20% de las de década de la postguerra y hasta una de cada cuatro de las construidas en 1940 o antes.

El acceso a la propiedad, inicialmente a través de hipotecas, parece estar asociado al comienzo de la formación familiar, o en otros casos al cambio de residencia.

Por otro lado, resulta ser el parque más antiguo el más dedicado a alquiler, ya sea por proceder de situaciones arrastradas desde décadas o por ser más difícil su venta.

Cuadro 8. Edad de la persona de referencia según el régimen de tenencia de su vivienda.(%) 1991.

EDAD	%	PROPIEDAD		FACILITADA POR LA EMPRESA	ALQUILER		OTRA FORMA
		PAGADA	PAGOS PENDIENTES		SIN MUEBLES	CON MUEBLES	
20 - 24 AÑOS	100	29,47	24,1	7,92	16,62	18,5	3,4
25 - 29 AÑOS	100	31,79	40,28	6,32	10,06	9,33	2,22
30 - 34 AÑOS	100	40,35	41,9	4,16	7,58	4,6	1,4
35 - 39 AÑOS	100	53,68	33,42	2,73	6,31	2,84	1,01
40 - 44 AÑOS	100	68,41	21,47	1,87	5,67	1,81	0,77
45 - 49 AÑOS	100	76,94	13,83	1,69	5,42	1,42	0,69
50 - 54 AÑOS	100	81,14	9,54	1,59	5,96	1,11	0,66
55 - 59 AÑOS	100	83,2	6,75	1,83	6,6	0,95	0,66
60 - 64 AÑOS	100	83,39	5,05	1,93	7,79	0,99	0,85
65 - 69 AÑOS	100	83,77	3,99	1,77	8,53	0,91	1,03
70 - 74 AÑOS	100	82,12	3,43	1,97	10,27	1,11	1,09
>=75 AÑOS	100	78,8	2,75	3,06	12,44	1,52	1,42

Fuente: CPV91 Eustat.

En el Cuadro 8 podemos apreciar el grado de acceso a la propiedad por edad de la persona principal de la familia. De entrada tenemos que existe un grupo de privilegiados que al emanciparse o en pocos años consiguen pagar su vivienda: entre un 30 y un 40% de los jóvenes de 20 a 34 años.

Estos datos apoyarían la tesis de que una parte del parque de viviendas vacías está formado por compras anticipadas de los padres, y también el que muchos jóvenes esperen a tener una vivienda en propiedad para formar su familia.

De todas formas, son los jóvenes los que en mayor medida recurren al alquiler: un 35% de 20 a 24 años, un 19% de 25 a 29, y un 12% de 30 a 34. Como vemos por la disminución progresiva, el alquiler no deja de ser una situación provisional, previa al acceso a la propiedad.

En la medida que la edad de la persona de referencia se incrementa, la tasa de propiedad aumenta y disminuyen los pagos pendientes. A partir de los 55 años vuelve a aumentar la proporción de alquileres: un 7,6% en el grupo de 55 a 59 años, en torno al 10% de 60 a 74, y hasta un 14% en las familias encabezadas por una persona de 75 y más años.

Estos últimos alquileres pueden esconder varias situaciones, entre las que no habría que descartar la de las capas más desfavorecidas de la sociedad.

Cuadro 9. Antigüedad media de las viviendas principales por régimen de tenencia y Territorio. 1991

RÉGIMEN DE TENENCIA	CAE	ARABA-ÁLAVA	BIZKAIA	GIPUZKOA
ANTIGÜEDAD MEDIA	<b>30,58</b>	<b>25,15</b>	<b>30,53</b>	<b>32,89</b>
PROPIEDAD PAGADA	<b>30,5</b>	27,55	30,33	31,9
PROPIEDAD PAGOS PENDIENTES	<b>20,23</b>	13,8	21,62	22,1
FACILITADA POR LA EMPRESA	<b>36,13</b>	30,47	35,96	38,53
ALQUILER SIN MUEBLES	<b>48,81</b>	41,73	47,54	52,36
ALQUILER CON MUEBLES	<b>36,99</b>	29,78	37,2	38,98
OTRA FORMA	<b>34,59</b>	28,24	35,29	35,82

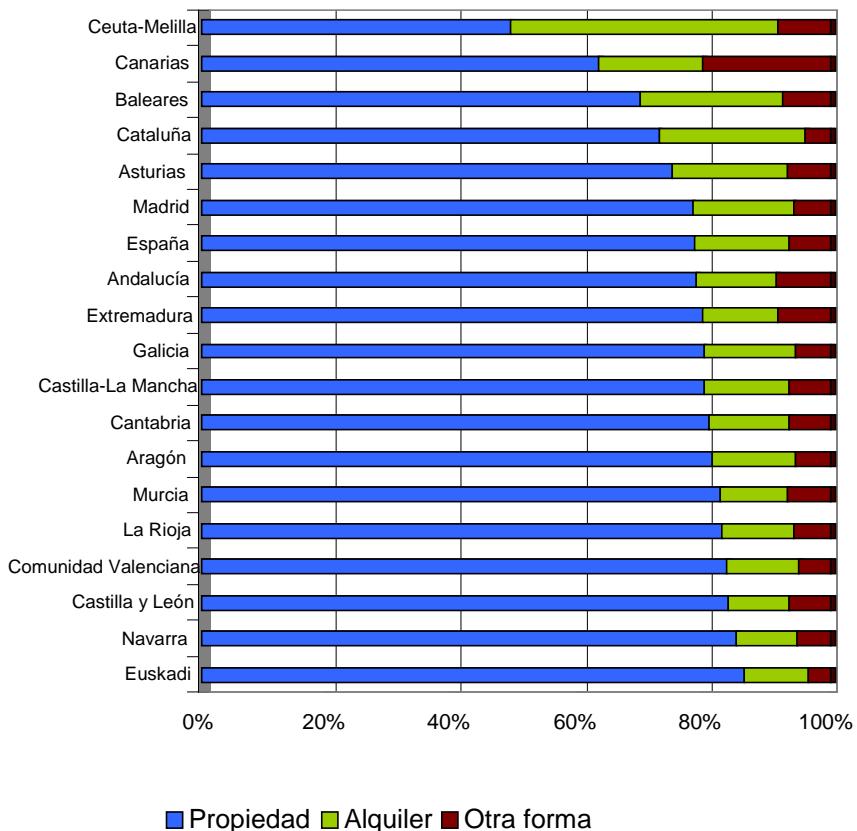
Fuente: CPV91 EUSTAT

Corroborando lo que ya vimos a través de las fechas de construcción, podemos ver que las viviendas en alquiler sin muebles - el 77% del total dedicado a alquiler -, tienen 18 años de antigüedad más que la media de las viviendas principales de la CAE, en total 48,8 años. Llegan a 52 en Gipuzkoa y solo a 42 en Araba-Álava.

Si tratamos de comparar la situación de la propiedad y el alquiler con lo que sucede en otras comunidades autónomas, habría que destacar, que las dos comunidades vascas poseen las tasas de propiedad más altas del conjunto español y la menor proporción de viviendas en alquiler. Frente al 78% de viviendas en propiedad en el conjunto del estado, la CAE con un 86% y Navarra con un 85%, se aproximan más a comunidades rurales como Castilla y León, Aragón, Murcia, etc., que a otras más industrializadas: Madrid con un 78% o Cataluña con un 72,6%.

Esta última comunidad, junto a Baleares, poseen la mayor proporción de viviendas de alquiler - el 23,4 y el 22,7% respectivamente -, si excluimos el caso atípico de Ceuta y Melilla. Recordemos que en el grupo de viviendas principales no entran ni secundarias ni vacías. De hecho, otra comunidad en donde también pesa el sector turístico como es la valenciana, solo un 11,5% de sus viviendas está dedicado al alquiler, punto y medio por encima de la C.A.E.

Gráfico 20 Viviendas principales por CCAA según régimen de tenencia. 1991



Fuente: CPV91. CERCA +100. Cifras de áreas pequeñas. INE

Si miramos a los países europeos de la UE, tenemos que en los comienzos de los noventa el porcentaje de propietarios se situaba en el 59%, 20 puntos porcentuales por debajo de la cifra española, y 27 de la vasca. En 20 años - de 1970 a 1990 -, Europa ha aumentado su proporción en 14 puntos.

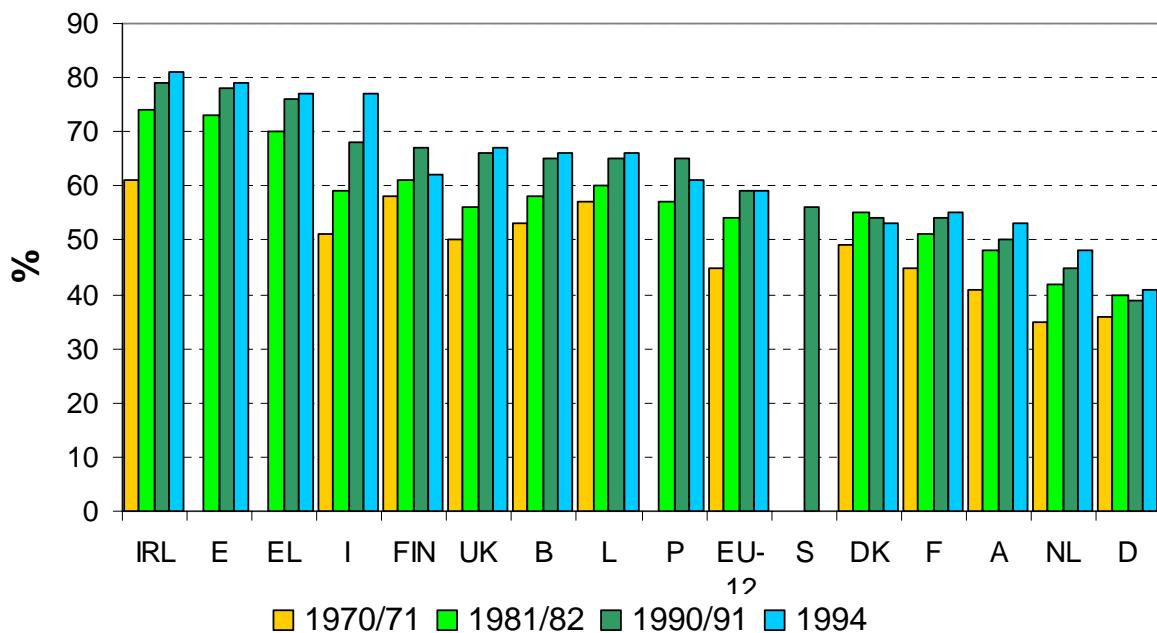
Dado que los datos de 1991 se extraen de la muestra del panel de hogares de Eurostat, tenemos que tener ciertas reservas de cara a su interpretación (en Portugal y Dinamarca baja el porcentaje de propietarios). El resto de información deriva de los censos nacionales.

A parte de las dos excepciones citadas, la tendencia al aumento de la proporción de propietarios en Europa parece imparable prácticamente en todos los países. Destaca Italia, que pasa del 51% al 68% en 1990, Irlanda del 61 al 79% y Reino Unido del 50 al 66%.

Alemania, Austria y Holanda, además de tener la mayor proporción de viviendas con inquilinos, el crecimiento de la propiedad resulta sensiblemente más lento.

España y Grecia parten de situaciones "aventajadas" en este concepto - en torno al 70% de su parque en 1981 era ocupado por propietarios, arrojando en el panel de hogares de 1994 un incremento de 6 puntos porcentuales en el caso español y de 7 en el griego.

Gráfico 21. Evolución de la proporción de propietarios ocupando su vivienda en los países de la UE. 1970-1994



Fuente: 1970-1991 Censos nacionales sobre Viviendas. 1994 PCM sobre familias

Eurostat: Portrait social de l'Europe. 1998

Parece que en países como el Reino Unido han jugado un papel muy importante, en la evolución de la propiedad, las políticas gubernamentales liberalizadoras de los años 80. De todas formas, con mayor o menor intensidad, si exceptuamos el caso alemán, se constata una corriente mayoritaria de acceso a la propiedad de la vivienda, independiente incluso de la evolución de la economía. En el período citado, de 1970 a 1994, se han vivido tanto situaciones de fuerte crisis como de bonanza económica, sin que se aprecien cambios en las tendencias.

Da la impresión de que la necesidad compulsiva y atávica de españoles, y sobre todo vascos de evitar el "no tener donde caerse muerto" - expresión fuerte donde las haya -, parece haberse extendido al resto de Europa.

## 5.2 Instalaciones básicas.

A través de las características e instalaciones que se han recogido habitualmente en los censos de viviendas, la administración ha detectado y actuado tradicionalmente en las zonas con carencias básicas en materia de habitabilidad. Si miramos el Cuadro 10 podemos ver como los indicadores tradicionales - agua corriente, agua caliente, cuarto de baño, etc. - han perdido su peso discriminador al estar extendidos a prácticamente todo el parque residencial.

Cuadro 10 .Proporción de viviendas familiares principales por carencia de instalaciones y servicios 1991-1996

		TOTAL	AGUA CALIENTE	BAÑOS	CALEFACCIÓN	TELÉFONO	GAS POR TUBERIA
1991	ESPAÑA	100,00	9,78	4,52	16,62	24,8	78,05
	CAE	100,00	6,48	1,90	66,88	10,72	85,93
	ARABA-ÁLAVA	100,00	6,19	1,71	28,22	12,53	72,98
	BIZKAIA	100,00	9,05	1,94	73,54	10,21	92,48
	GIPUZKOA	100,00	2,10	1,91	71,11	10,86	79,80
1996	CAE	100,00	2,81	1,01	55,92	9,13	74,04
	ARABA-ÁLAVA	100,00	4,06	0,86	17,36	11,14	58,03
	BIZKAIA	100,00	3,42	1,05	63,46	8,76	84,67
	GIPUZKOA	100,00	1,25	1,02	59,33	8,93	62,69

Fuente: Datos de España CPV91 Tomo I Resultados Nacionales. INE

Datos CAE. CPV91-Volumen 6.Viviendas Eustat.EPV96 Volumen 6. Viviendas 1996.

El llamado confort de base no llega a un 2,8% de viviendas - unas 19.000 -, que carecen de agua caliente, y a un 1% - 7.000 - que carecen de baños. No obstante, en tan solo cinco años la disminución de estas carencias ha sido notable: casi cuatro puntos en cuanto al agua caliente y uno en baños.

La calefacción - individual o central, excluidos los aparatos móviles -, un elemento que salvo en Araba-Álava no había tenido mucho peso en el resto de hogares vascos, crece once puntos porcentuales entre 1991 y 1996. Algo más crece el gas por tubería, aunque de una forma menos simétrica; del 14% en 1991 se ha pasado a que en la CAE una de cada cuatro viviendas tenga gas por tubería. En Araba-Álava solo el 58% carecen de esta mejora, en Gipuzkoa un 63% y en Bizkaia la inmensa mayoría: el 85%. El primer Territorio mejoró 14 puntos, Gipuzkoa hasta 17 y solo 8 Bizkaia.

El grado de penetración del teléfono fijo mejoró casi dos puntos en Gipuzkoa y algo más de un punto en los otros dos Territorios, quedando en la CAE unas 62.000 viviendas sin este equipamiento.

Si comparamos con las medias españolas de 1991, salvo en la disponibilidad de calefacción, en el resto de indicadores existe una notable ventaja en el caso vasco: en torno a tres puntos porcentuales menos en carencia de agua caliente y baños, 14 puntos en teléfono - en España una de cada cuatro viviendas principales no tenía teléfono en 1991, frente a una de cada diez en la CAE -, y ocho puntos porcentuales menos en gas por tubería.

Si recurrimos a las comparaciones europeas con datos extraídos del panel de hogares de Eurostat (PCM 1994), vemos que España se sitúa por debajo de la media en carencia de baños - el 3% en Europa y el 2% en España -, mientras

Cuadro 11. Proporción de hogares de países europeos UE.-12 por carencia de instalaciones. 1994

	P	EL	B	F	IRL	DK	D	EU-12	I	E	L	NL	UK
AGUA CALIENTE	24,0	18,0	5,0	3,0	6,0	1,0	7,0	4,0	3,0	4,0	1,0	1,0	0,0
BAÑO	18,0	9,0	5,0	5,0	5,0	4,0	3,0	3,0	3,0	2,0	2,0	1,0	1,0

Fuente: PCM 1994. Eurostat: Portrait social de l'Europe. 1998

que resulta idéntico el porcentaje de viviendas sin agua caliente - un 4%-.

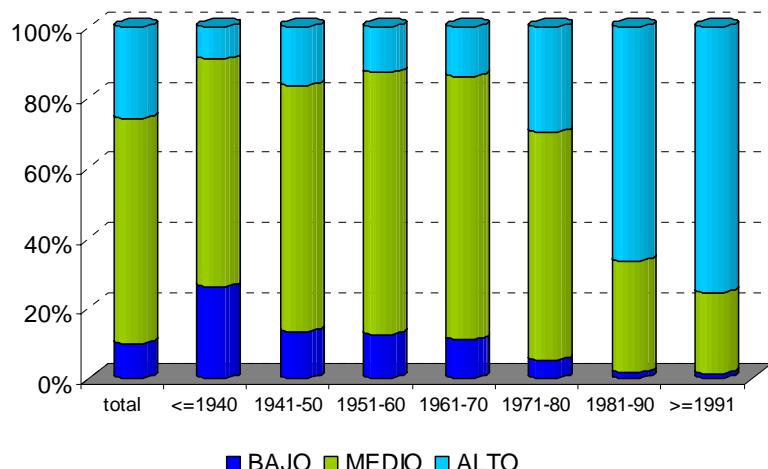
Aunque no son directamente comparables con los datos censales, si podemos decir que en el conjunto español, como ya hemos visto que ha sucedido entre 1991 y 1996 en el caso vasco, se ha producido una sensible mejora en cuanto a los elementos del confort base.

La mayor proporción de viviendas con carencias se encuentra en Portugal y Grecia; en el primer país una de cada cuatro viviendas no tiene agua caliente y una de cada cinco baño. A un 18% de viviendas con residentes en Grecia les falta el agua caliente y a un 9% baño.

Hay que subrayar que también en torno a un 5% de viviendas de los países del norte - Bélgica, Irlanda, Dinamarca y Francia - les falta también cuarto de baño.

La sensible mejora de las condiciones básicas de las viviendas vascas y españolas, podría tener que ver con el alto índice de propiedad, así como de la efectividad de las campañas de rehabilitación (por parte de los ayuntamientos, por la motivación fiscal, etc.).

Gráfico 22. Viviendas familiares principales por fecha de construcción e índice de confort. C.A. De Euskadi. 1996.



Fuente: EPV96 Eustat

Para finalizar este apartado siguiendo con el planteamiento de indagar sobre las características de las viviendas en función de la época en que se construyeron, comentaremos en Gráfico 22, donde se resume la distribución por años del índice de confort creado por Eustat.

Este indicador, ponderando la existencia de equipamientos en la vivienda, la superficie por persona y las personas por habitación, así como el propio año de construcción, pretende evaluar el confort. Sobre 100 puntos, se considera que el índice es bajo cuando no se llegan a los 50 puntos, medio cuando se sitúa entre 50 y 75, y alto cuando supera esta cifra.

Según esta escala, en 1996 algo más de la cuarta parte de las viviendas - el 26% - tenían un índice alto, el 64% medio y casi un 10% bajo - unas 66.000 unidades -. La media en la CAE era de 65,5 puntos en 1996.

La mejora del índice está asociada a la disminución de la antigüedad de la vivienda, sobre todo a partir de los años 80. No llegan al 2% las viviendas con un índice bajo. Una de cada cuatro de las viviendas más antiguas - construidas en 1940 ó antes - tienen también un nivel de confort bajo. No obstante, sorprende que entre 1940 y 1970, a pesar de percibirse una pequeña mejora de un punto porcentual por decenio, se mantenga en algo más del 10% las viviendas de nivel bajo de equipamientos. Hasta la década de los 70 no se producirá una disminución fuerte: se quedan en un 5%.

Una parte de los elementos que se incluyen en el índice: teléfono, calefacción, gas por tubería es probable que estén asociados a unos niveles de renta mínimos, cuya carencia tenga que ver con la residencia en viviendas de más de 30 años. Así mismo cabe pensar que una parte de esas viviendas se construyó sin algunos de los elementos que hoy consideramos básicos: agua caliente, uno o más baños, etc.

### 5.3 La accesibilidad de las viviendas.

En el último Censo de Edificios y Locales llevado a cabo en el año 2000 se recogieron algunas de las características relativas a la accesibilidad de los edificios, dado el gran interés de las instituciones en conocer las limitaciones en este sentido del parque residencial vasco. De hecho en el año 1997, para el ámbito de la C. A. de Euskadi se aprueba la Ley para la Promoción de la accesibilidad en el entorno urbano (Ley 20/1997 de 4 de diciembre).

La accesibilidad, término desgraciadamente novedoso en nuestra cultura urbanística, parte del principio de que el entorno físico que nos rodea debe permitir a todos desenvolverse en las mismas condiciones y de la forma más independiente posible. El desarrollo de ese concepto o principio tiene el objeto de que cualquier persona, limitada por la edad, por alguna discapacidad, u otra circunstancia de orden físico o psicológico, pueda tener las mismas oportunidades de participación en actividades económicas o sociales.

El entorno urbano, la edificación, el transporte y los sistemas de comunicación en general son tratados desde esta perspectiva, imponiendo, la ley citada, una serie de condiciones a efectos de lograr el mayor grado de accesibilidad posible.

En el citado censo se recogió si existían barreras de acceso al portal del edificio (escaleras o peldaños; existe un peldaño cuando aparece una contrahuella de 15 ó más centímetros), si el portal era lo suficientemente amplio para permitir el giro de una silla de rueda estandar (espacio no barrido por las puertas equivalente a un círculo de 1,5 metros de diámetro sin obstáculos), y si habiendo ascensor tenía una anchura de puerta (menos de 80 cm.) y una cabina suficiente (para seis personas o más).

Cuadro 12. Proporción de edificios y de viviendas en edificios de más de un hueco por Territorio y número de plantas según accesibilidad hasta la vivienda.2000

TERRITORIO NUM. DE PLANTAS	TOTAL		NO ESCALONES		PORTAL AMPLIO		OTRA ENTRADA	
	VIVIENDAS	EDIFICIOS	VIVIENDAS	EDIFICIOS	VIVIENDAS	EDIFICIOS	VIVIENDAS	EDIFICIOS
C.A.E 1-3 4-9 10 y más	790108	81303	21,1	21,0	95,1	95,0	0,8	0,6
	77662	28287	19,9	20,0	96,8	97,7	0,4	0,3
	623286	50658	21,1	21,6	94,4	93,3	0,8	0,8
	89160	2358	22,1	19,8	98,6	98,4	1,0	0,9
ARABA-ALAVA 1-3 4-9 10 y más	102102	9956	13,7	10,7	94,6	95,2	2,2	1,4
	8343	3283	10,4	9,0	97,3	98,2	1,1	0,2
	80913	6246	12,4	10,9	93,9	93,5	2,2	2,0
	12846	427	24,2	19,9	97,1	96,7	3,0	2,1
BIZKAIA 1-3 4-9 10 y más	425683	39751	28,7	31,2	94,2	93,6	0,4	0,4
	31263	11835	34,2	33,4	95,8	97,0	0,4	0,4
	345833	26662	28,7	30,6	93,4	91,9	0,4	0,4
	48587	1254	25,2	22,4	98,5	98,6	0,4	0,3
GIPUZKOA 1-3 4-9 10 y más	262323	31596	11,7	11,4	96,8	96,7	0,8	0,6
	38056	13169	10,1	10,6	97,5	98,1	0,2	0,2
	196540	17750	11,4	11,8	96,3	95,5	0,9	0,9
	27727	677	15,6	15,1	99,4	99,3	1,0	1,2

Fuente: CEL2000. EUSTAT

Dado que resulta ser la primera vez que se recogen por el método censal dichas características, y que por lo tanto no disponemos de otras informaciones para poder contrastarlas, los datos que se faciliten habrá que tomarlos con ciertas reservas.

Solo una de cada cinco edificios plurifamiliares en la CAE no presentan escalones o escaleras para acceder al portal y/o a la vivienda. Bizkaia parece ser el Territorio más aventajado, ya que hasta un 29% de sus viviendas no presentan barreras de acceso, mientras que la proporción cae al 14% en Araba-Álava y al 12% en Gipuzkoa. Los edificios de 10 ó más plantas son los que en menor medida presentan obstáculos, salvo en Bizkaia, que son los de 1 a 3 plantas.

Solo un 5% de las viviendas estarían en edificios con un portal que no permitiría el giro de una silla de ruedas.

Son también muy escasos los edificios que cuentan con la posibilidad de acceder sin obstáculos a la vivienda por una entrada que no sea la principal, un 0,6%, cerca de 6.200 del conjunto que tiene más de un hueco (recordemos que un hueco puede ser un local o una vivienda y que en el subgrupo analizado al menos tiene que haber una vivienda).

Cuadro 13 Proporción de edificios y de viviendas en edificios de más de un hueco  
por Territorio y número de plantas según disponibilidad y características del ascensor. 2000.

TERRITORIO	TOTAL		TIENEN ASCENSOR		PUERTA SUFICIENTE		CABINA SUFICIENTE	
NUM. DE PLANTAS	VIVIENDAS	EDIFICIOS	VIVIENDAS	EDIFICIOS	VIVIENDAS	EDIFICIOS	VIVIENDAS	EDIFICIOS
C.A.E	790108	81303	59,1	40,8	17,1	10,5	5,3	3,4
1-3	77662	28287	21,0	25,6	4,5	3,8	1,1	0,6
4-9	623286	50658	58,0	46,5	16,8	13,4	5,7	4,8
10 y más	89160	2358	100,0	100,0	30,1	28,3	5,7	5,3
ARABA-ALAVA	102102	9956	75,6	59,7	3,1	2,4	2,5	1,6
1-3	8343	3283	37,1	48,4	1,4	1,6	1,0	0,4
4-9	80913	6246	75,7	62,9	3,2	2,8	2,5	2,1
10 y más	12846	427	100,0	100,0	3,5	3,7	3,4	3,7
BIZKAIA	425683	39751	56,1	37,2	23,6	14,4	4,7	3,0
1-3	31263	11835	13,7	17,5	4,6	3,4	0,6	0,3
4-9	345833	26662	53,8	43,0	22,3	17,8	5,0	4,1
10 y más	48587	1254	100,0	100,0	45,6	43,9	5,6	4,9
GIPUZKOA	262323	31596	57,6	39,3	12,0	8,1	7,3	4,4
1-3	38056	13169	23,4	27,2	5,0	4,7	1,6	0,9
4-9	196540	17750	58,2	46,0	12,8	10,4	8,5	6,9
10 y más	27727	677	100,0	100,0	15,3	14,9	7,1	6,9

Fuente: CEL2000 EUSTAT.

El otro elemento clave para determinar la accesibilidad optima en los edificios plurimafamiliares de varias plantas viene dado por el ascensor y sus características. El 41% de los edificios de más de un hueco y casi el 60% de la viviendas de la CAE poseen este servicio básico. Ese porcentaje cae al 21% de las viviendas de pocas plantas - entre 1 y 3 -, y se sitúa en la media entre los de 4 a 9 plantas - casi el 80% de las viviendas -. Prácticamente todos los edificios de 10 ó más plantas poseen ascensor.

Los edificios alaveses, tal vez por poseer una antigüedad media menos elevada, poseen en sensible mayor medida ascensor, incluido el subgrupo de viviendas con menos plantas. Tres de cada cuatro viviendas plurifamiliares poseen este equipamiento - el 60% de los edificios -.

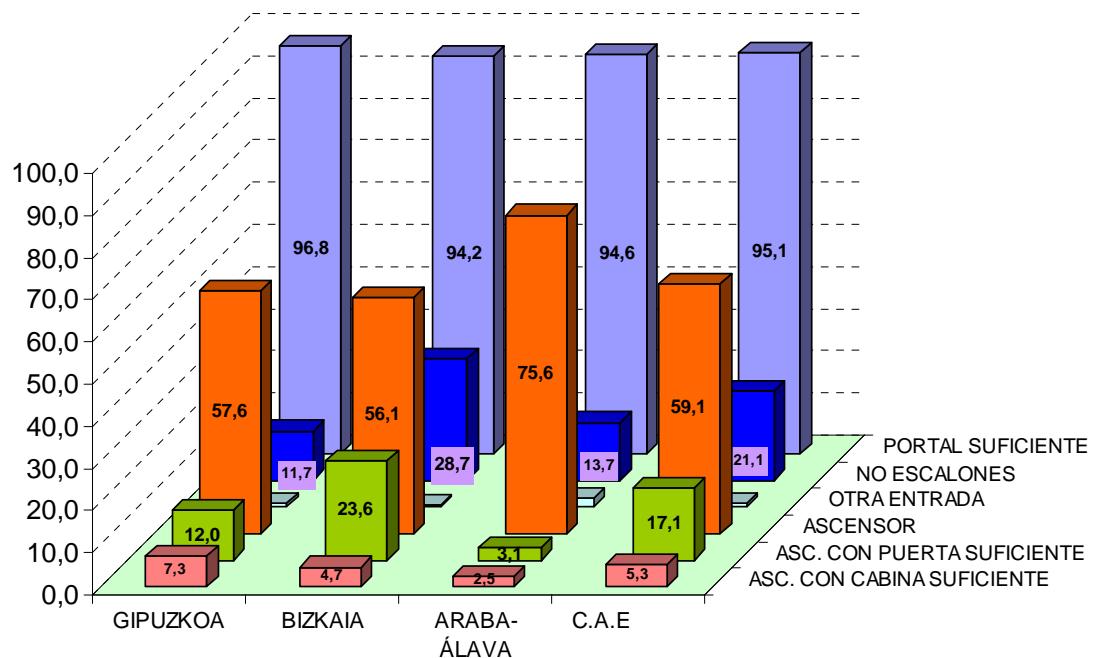
Ascensores con una anchura mínima libre de entrada de 0,8 metros poseen un 10% de los edificios, que comprenden el 17,1% de las viviendas - una de cada seis -. Por Territorios las distribuciones son desiguales: un 24% de las viviendas de Bizkaia tendrían este tipo de ascensores, en Gipuzkoa un 8% y en Araba-Álava tan solo un 3%.

El tamaño de la entrada del ascensor parece estar relacionado con el número de plantas, ya que es más frecuente encontrar puertas suficientemente anchas, como para que pase una silla de ruedas, en los edificios de 10 ó más plantas: hasta en el 28% de los casos-.

Algo más de un 3% de los edificios plurifamiliares tiene ascensores preparados para seis o más personas - dando servicio al 5,3% de las viviendas de la CAE-.

En cifras absolutas tendríamos que cerca de 42.000 viviendas en edificios plurifamiliares tendrían un ascensor en el que puede entrar una silla de ruedas; unas 2.600 estarían en Araba-Álava, 20.000 en Bizkaia y 19.000 en Gipuzkoa, Territorio que posee la mayor proporción de ascensores grandes: casi un 5% de los edificios y un 7,3% de las viviendas.

**Gráfico 23 Proporción de viviendas en edificios plurifamiliares por Territorio según características de accesibilidad (portal y ascensor). 2000.(%)**



FUENTE: CEL 2000 EUSTAT.

Evidentemente la accesibilidad a una vivienda se define por la disponibilidad de todos los elementos simultáneamente que se recogen en el Gráfico 23, a los que habría que añadir las condiciones de la calzada o camino de acceso al propio portal.

A este respecto daremos los datos provisionales recogidos por Eustat en el citado Censo de Edificios y Locales, teniendo en cuenta que un mismo edificio - están incluidos todos los tipos de edificios - puede tener más de una vía de acceso, además de calidad diferente.

Del total de edificios - destinados a familias o no -, un 15% - unos 27.000 - tenían su entrada asociada a escaleras o gradas, casi un 20% a una calzada con algún grado de desnivel, y un 1,7% - unos 3.000 - estaban sin asfaltar.

Aunque aún no se ha realizado estimaciones del total de edificios y de viviendas con una total accesibilidad, cabe sospechar, por las cifras presentadas, que no alcance a más de un 2% de los edificios plurifamiliares

#### **5.4 Indice de hacinamiento.**

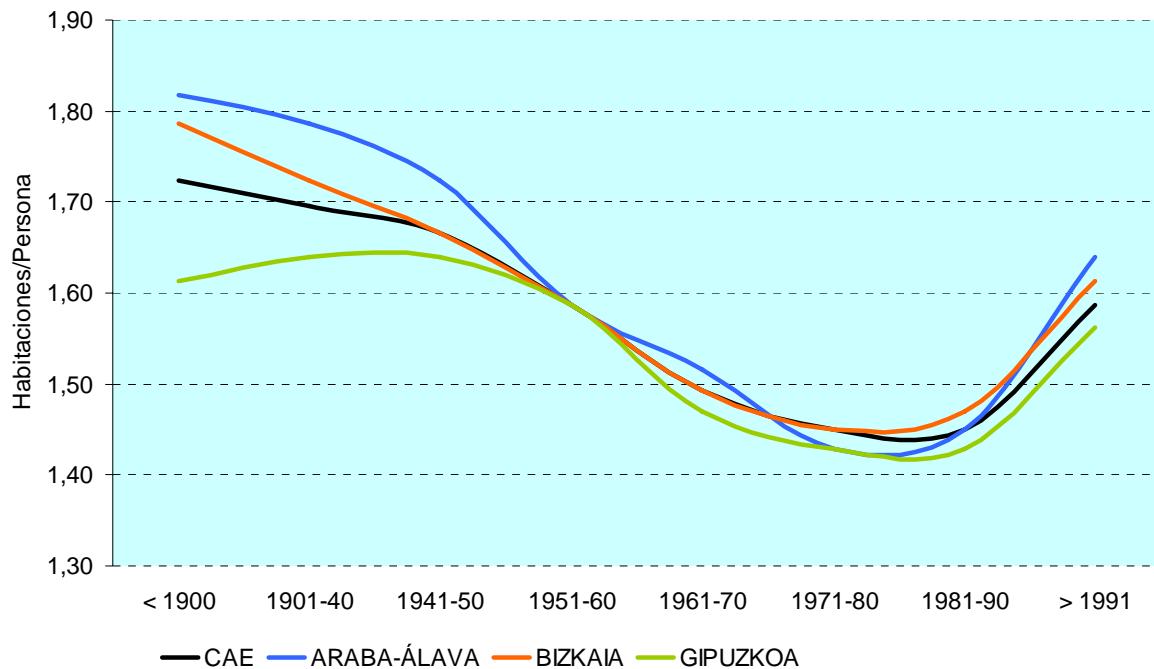
Ya vimos en el primer apartado como el hacinamiento medido indirectamente a través del número de familias que soportaba una vivienda, además de ser un indicador de pobreza, lo podía ser también de los desajustes entre oferta y demanda de vivienda. Como vimos, ese índice deja de tener validez en la década de los 80, al reducirse al mínimo aquellas situaciones.

De todas formas, en algunas estimaciones de necesidades de viviendas, para calcular el déficit inicial, se suelen sumar los alojamientos - fijos o móviles - (residencia habitual de personas que no responde a la definición censal de vivienda familiar, por ejemplo las caravanas, barcos, chabolas, etc. y que en 1991 en la CAE sumaban 425 casos) a las familias plurinucleares (20.700 en 1991 y 18.200 en 1996). Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente. Gobierno Vasco.(1993)

No solo la superficie y las habitaciones disponibles por persona, el sexo y la edad, y por supuesto las relaciones familiares - el momento del ciclo familiar - constituyen elementos a tener en cuenta para elaborar un buen índice de hacinamiento. Dada la complejidad necesaria para elaborar un indicador que contemple las variables citadas utilizaremos uno de los más frecuentemente citados: las habitaciones por persona.

En 1996 el número medio de habitaciones por persona ascendía en el conjunto de la CAE a 1,52. Cinco años antes el índice arrojaba 1,43 habitaciones. Estos resultados, así como su mejora, están asociados, tanto a la disminución del tamaño medio de las familias, como al propio aumento del número de familias, fenómenos, como ya hemos dicho, muy ligados entre sí. Tampoco podemos olvidar la diferente estructura de construcción en cuanto al número de habitaciones.

Gráfico 24 Habitaciones por persona según fecha de construcción y Territorio. 1996.



Fuente: EPV96.EUSTAT

En el 1994, según el panel de hogares de Eurostat<sup>3</sup>, España daba una media de 1,7 habitaciones por persona, casi dos décimas por encima de la media vasca. La media europea se situaba en 1,9. Solo Austria, Grecia y Portugal, con medias de 1,2, 1,4 y 1,5 habitaciones por persona tienen una situación más desfavorecida que la española.

Cuadro 14. Número medio de habitaciones por persona en familia en países de la U.E. 1994.

A	EL	I	P	E	NL	FIN	IRL	EU-12	F	D	B	L	UK	DK
1,2	1,4	1,5	1,5	1,7	1,7	1,7	1,8	1,9	1,9	2,0	2,1	2,1	2,2	2,3

Fuente: Eurostat. PCM 1994

No obstante, si consideramos que la CAE era una de las comunidades autónomas con un tipo de vivienda con mayor número de habitaciones, si en el conjunto español aún se da una mejora de este indicador, tenemos la

<sup>3</sup> Como en los censos, se excluyen cuarto de baño y retretes, vestíbulos, pasillos, galerías. Las cocinas en todos los casos; en los censos solo si tienen menos de 4 metros cuadrados. No se contabilizan en el PCM tampoco las habitaciones destinadas únicamente a fines profesionales. (Eurostat. 1988. Pag 200)

impresión de que las cifras de Eurostat podrían estar sobreponderadas, al menos por lo que respecta a las cifras españolas, y eso a pesar de ser más restrictivos en su definición de habitación.

En el Gráfico 24 podemos ver como, en líneas generales, resulta ser en Gipuzkoa donde encontramos una media de habitaciones por persona menor: 1,49 en el total. En las viviendas construidas en 1950 o antes, la diferencia con los otros Territorios resulta más notable: en torno a 1,6, cuando en Bizkaia o Araba-Álava se sitúan entre el 1,7 y 1,8.

El tamaño medio familiar ligeramente superior en Gipuzkoa, el menor abandono de las áreas rurales, entre otros, podría explicar estas diferencias. Estos factores, en sentido contrario, explicarían la mayor tasa de habitaciones por persona en Araba-Álava hasta principios de los setenta.

La tendencia de las curvas, esto es, disminución progresiva hasta las viviendas construidas en los años ochenta y crecimiento en la década de los noventa, simplemente nos está indicando la asociación entre ocupación de la vivienda y situación de los ciclos familiares.

Cuadro 15 Viviendas principales con más de una persona de media por habitación por Territorio según fecha de construcción y tamaño medio. 1996

	TOTAL	<=1940	1941-50	1951-60	1961-70	1971-80	1981-90	>=1991
CAE	50278	4879	1828	7494	17176	13295	3718	1888
ARABA-ÁLAVA	7145	344	170	620	2107	2503	1013	388
BIZKAIA	26667	2432	1039	4709	9965	6409	1497	616
GIPUZKOA	16466	2103	619	2165	5104	4383	1208	884
<b>TAMANO MEDIO</b>								
CAE	5,44	5,48	5,49	5,4	5,42	5,53	5,39	5,22
ARABA-ÁLAVA	5,38	5,83	5,53	5,33	5,4	5,43	5,21	5,05
BIZKAIA	5,48	5,63	5,5	5,42	5,41	5,56	5,47	5,41
GIPUZKOA	5,41	5,25	5,45	5,36	5,43	5,53	5,43	5,17

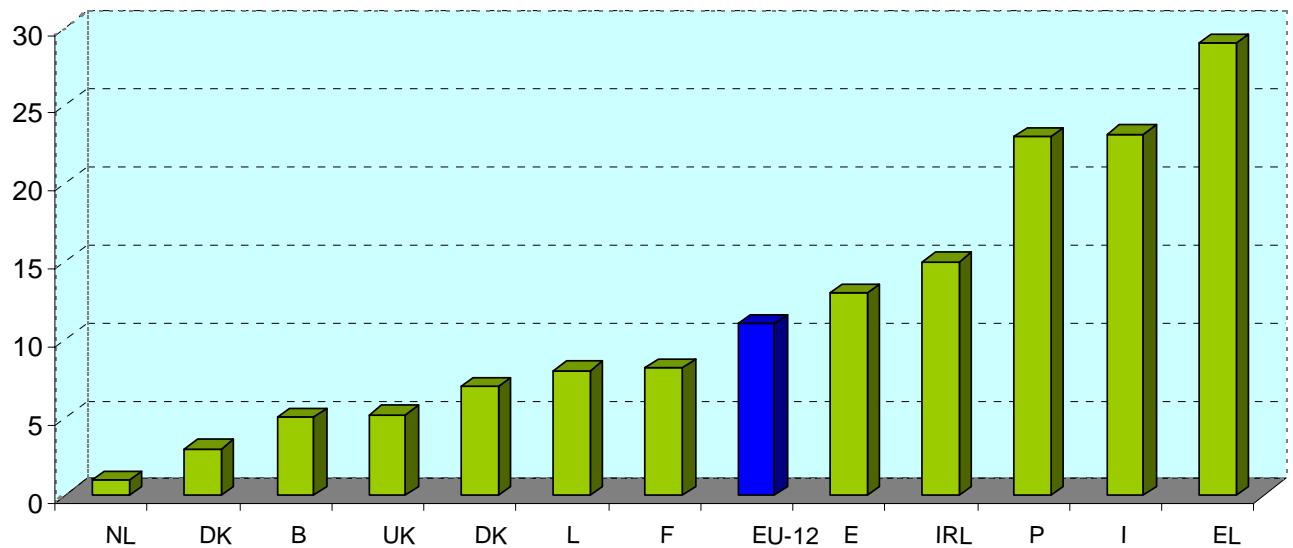
Fuente:EPV96 EUSTAT.

Si queremos utilizar la relación habitaciones/persona para buscar situaciones de hacinamiento, no nos queda más remedio que definir un límite. Si tomamos el utilizado por Eurostat - más de una persona por habitación -, en la CAE en 1996 tendríamos 50.300 viviendas en esta situación. Esto representaría un 7,4% del total de viviendas familiares principales. Si multiplicamos el total por la media de ocupación - 5,44 -, tenemos a las personas que afecta: 273.500, lo que representa el 13% del total de población de la CAE en 1996.

La proporción de familias en viviendas superpobladas en Europa, según los datos del panel de hogares de Eurostat (PCM 1994), se elevaba al 11% del total. Por debajo se situaban Holanda, Dinamarca, Bélgica y Reino Unido, con un 5% ó menos de este tipo de hogares. Luxemburgo y Francia tienen un 8%. España alcanza el 13%, casi el doble del obtenido para la CAE.

Portugal e Italia con un 23%, y sobre todo Grecia con un 29%, son los países que mayor hacinamiento presentarían, utilizando el índice citado.

Gráfico 25 Proporción de familias en viviendas superpobladas (más de una persona por habitación) en países europeos U.E.12.(%) 1994.



Fuente: PCM 1994. Eurostat: Portrait social de l'Europe. 1998

## CONCLUSIONES.

La ampliación del parque residencial vasco que se inicia en los años 50 tiene como principal objetivo la lucha contra el hacinamiento, producto de los desajustes generados entre la demanda creada por fuertes crecimientos poblacionales derivados de flujos migratorios intensos y la capacidad del sector constructivo para dar respuesta a esas necesidades. Este desajuste, a su vez puede explicar, en parte, los tamaños medios familiares vascos, significativamente altos si los comparamos con sociedades en similar fase de desarrollo.

El modelo vasco y español de solución de la carencia de viviendas ha tenido una escasa participación social y una intervención directa por parte de las administraciones limitada, frente a los modelos de los países del norte de Europa, en donde un fuerte movimiento cooperativo surgido de asociaciones de inquilinos, sindicales o religioso-asistenciales, junto con ayuntamientos y empresas, darán soluciones a los problemas generados por la industrialización en el ámbito de la vivienda. Después de la II<sup>a</sup> Guerra Mundial, son los gobiernos, la mayoría progresistas en el norte de Europa, los que responden con planes de construcción masiva a la destrucción del parque derivada de la guerra o a las demandas nuevas.

La demanda de vivienda en la C.A. de Euskadi, desde el punto de vista demográfico, ha tenido dos momentos diferentes. Hasta los años 90 venía mayoritariamente determinada por incrementos de población vía saldos migratorios positivos o vía movimiento natural de la población (matrimonios o familias nuevas). A partir de los noventa, en un entorno de crisis demográfica, a un crecimiento familiar fuerte resultado de una maduración de la pirámide de población, hay que asociar la intensificación de los cambios de residencia, ya sean intramunicipales o entre municipios.

La aproximación al conocimiento de la demanda de vivienda desde la demografía, debe pasar por un análisis de la dinámica familiar desde la perspectiva de flujo: altas, bajas y modificaciones familiares, así como sus implicaciones en la ocupación de la vivienda. El comienzo o la iniciación de la vida familiar, así como su duración y sus cambios en el tiempo, se configuran como variables básicas para realizar previsiones de mayor calidad de demanda de vivienda. El análisis de los movimientos por cambios de residencia, desde la perspectiva familiar, debería completar las herramientas de proyección.

La tasa de ocupación del parque vasco de viviendas - proporción de viviendas ocupadas sobre el total de viviendas familiares - aumenta en las épocas de mayor demanda, ya sea por flujos migratorios - años 60 -, o por multiplicación de demanda familiar - años 90 -, mientras que en los años de boom inmobiliario tiende a caer y a estabilizarse en las épocas de crisis.

Excluyendo a Ceuta y Melilla, la C.A. de Euskadi posee la proporción más baja de vivienda vacía.

Esto nos lleva a preguntarnos sobre los distintos tipos de viviendas vacías que existen: recién terminadas y sin estar en el mercado inmobiliario, viviendas inhabilitadas para la residencia humana, viviendas rehabilitadas o de segunda mano en fase de entrar al mercado, viviendas sometidas a problemas de tipo

jurídico (definición de la propiedad, herencias, etc.), viviendas adquiridas como bien de inversión, viviendas utilizadas de segunda residencia, etc. De esta tipología se desprende que resulta necesario conocer más extensamente las características de las viviendas desocupadas, especialmente en lo referente a las motivaciones que impiden ser habitadas. Los estudios del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio ambiente del Gobierno Vasco han arrojado alguna luz a ese respecto.

Así mismo se debería calcular el mínimo de viviendas vacías necesario para soportar el alto nivel de flujos de cambios de residencia a que está sometido actualmente el parque residencial.

Eso no quita que las administraciones deban prever nuevas medidas de cara a la optimización del uso del parque. Oficinas de intermediación de alquileres, ampliación de los planes de rehabilitación, etc.

La fecha de construcción de la vivienda - del edificio -, marca de forma notable la estructura y el tipo de equipamientos, al responder ambos elementos a circunstancias y necesidades históricas concretas. En la C.A. de Euskadi, al igual que en las otras comunidades que atrajeron flujos migratorios intensos, como Madrid y Cataluña, adquieren un gran peso las viviendas construidas entre 1960 y 1980, casi un 60%. Esta misma circunstancia determina el que los parques de viviendas españoles y griegos, sean los menos antiguos entre los 12 países de la U.E.

El modelo de edificio vasco resulta ser netamente plurifamiliar, ya que solo el 47% del conjunto de edificios - cerca del 8% de las viviendas - son unifamiliares, frente al 83% en el conjunto español, distanciándose incluso de los parques madrileño y catalán. En la que hemos llamado época desarrollista se edifican construcciones de alta densidad de viviendas, bloques en altura, con el fin de acortar tiempos de construcción, optimizar el suelo y mejorar la rentabilidad del sector. En los años 80 y 90 se invierte este modelo, construyéndose edificios con menos viviendas.

La superficie media de las viviendas vascas en 1996 rondaba los 85 metros cuadrados, produciéndose una sensible disminución en los años 50 y 60 – hasta 77 metros -, volviéndose a recuperar en los 70 - con 87 metros -, y seguir creciendo en las siguientes décadas, hasta aproximarse a los 100 metros en los 90. Aunque la superficie media en 1991 en la CAE era dos metros inferior a la española, superaba a la del parque catalán en 1,7 metros y hasta 5 metros a la del madrileño. No obstante estas comunidades parecen tener una mayor diversidad de viviendas teniendo en cuenta el tamaño.

Algo muy similar ocurre con el número de habitaciones, al tener un peso muy fuerte las viviendas de cuatro y cinco, frente a las de una a tres o más de seis. En este sentido se aproximan más a la estructura de las viviendas del ámbito rural español que al del urbano.

De las variables estudiadas se desprende, si comparamos con el resto de CCAA, que la CAE posee un parque de estructura relativamente monótona o muy homogénea y que parece que desde los años 80 tiende a diversificarse. Esta pluralidad de tipos de vivienda resultará cada vez más necesaria en la medida que se extiendan formas familiares que hasta ahora no eran frecuentes: familias unipersonales, de parejas solas, etc.

Por otro lado, tendremos que afrontar nuevos usos de las viviendas. De lugar de reposo y descanso de la fuerza de trabajo, pasarán a ser un lugar donde se viva y trabaje –además del trabajo doméstico de las mujeres aparecerán otros tipos de ocupaciones ligadas a la Sociedad de la Información -, además de donde se desarrollará una gran parte del tiempo de ocio. La conciencia ecológica y los nuevos hábitos de reciclaje, a su vez, demandan nuevos espacios y formas para las que no está adaptado la mayor parte del parque actual.

La casa también, para cada vez un sector más amplio de nuestra sociedad – los ancianos - deberá convertirse en un seudohospital, con condiciones suficientes de accesibilidad y con otro tipo de adaptaciones necesarias para prolongar al máximo la permanencia en el hogar propio. En ese sentido los datos hasta ahora disponibles nos indican que puede ser muy reducido el número de edificios que ofrezcan una accesibilidad total (que una persona en silla de ruedas pueda acceder a una vivienda de forma autónoma).

La vivienda, por otro lado, en tanto que elemento identificador de las personas y de los estratos sociales, pasa por ser uno de los indicadores menos utilizados en ese sentido. Tanto la ubicación en un espacio urbano determinado, como las propias características de las viviendas - estructurales y de equipamiento - se configuran como elementos claves para poder apoyar la realización de estudios de estratificación social.

La propiedad pasa por ser, sobre todo en la sociedad vasca, casi la única vía de resolver la necesidad de vivienda, aproximándose en esto más a las sociedades rurales que a las urbanas, en las que la movilidad, tanto social como laboral, determina formas menos rígidas como el alquiler. Por la antigüedad del parque de vivienda de alquiler - casi 50 años de media para las viviendas sin muebles -, así como por su exigüidad - en 1991 solo el 10% del parque -, parece ser una solución temporal para jóvenes que quieren no retrasar su emancipación, o por personas mayores sin recursos.

Además de las razones económicas, que por otro lado no son muy diferentes a las de otras CCAA - Cataluña o Madrid -, no cabe duda que en nuestra sociedad existe una cultura muy extendida de la propiedad o del enraizamiento a través de la vivienda.

No obstante, las políticas liberalizadoras en el ámbito de la vivienda en Europa en los años ochenta, han producido y están produciendo una huida masiva a la propiedad.

## BIBLIOGRAFÍA.

**Anna Cabré I Pla (1997)** Annex II. La demografía com a determinant de les necessitats d'habitatge. Política d'habitatge en l'estat de les autonomies. Barcelona. 1997.

**Aurora Justo e Isabel Velázquez (1991).** Anotaciones sobre la política de vivienda en Europa y en España. La vivienda ¿un problema?. Documentación social. N° 85, octubre-diciembre 1991. 1991 a: pag. 21; 1991 b: pag. 23, 1991 c :pag. 26-27.

**Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz. (1997)** Informe sobre vivienda vacía. Agencia Municipal de Renovación Urbana y Vivienda S.A.

Begoña Arregi Gorospe e Isabel Larrañaga Padilla (2000). Población. Capítulo 1. Panorama social de la C.A. de Euskadi. Eustat. Vitoria-Gasteiz.2000. 2000 a: pag. 14, 2000 b: pag 30.

**Departamento de Urbanismo Vivienda y Medio Ambiente. Gobierno Vasco.(1993)** Necesidades y Demanda de vivienda en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

**Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente. Gobierno Vasco.(1997)** Vivienda vacía 1997 en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

**Eurostat. (1992)** Europa en cifras.

**Eurostat (1998)** Portrait Social de L'Europe 1998.Luxemburgo 1998. 1998 a: pag. 199; 1998 b: pag. 196.

Eustat (1999-1). Principales Resultados de la Estadística de Población y Viviendas 1996. Eustat 1999. 1999 a: pag.131; 1999 b: pag. 134-135; 1999 c :pag. 58; 1999 d: pag. 37.

Eustat (1999-2). Del barrio a la comunidad 1986-1996. CDROM.Eustat 1999. (CD-ROM).

**Eustat (1990-1)** Encuesta de Codiciones de Vida 1989. Indicadores generales. Eustat 1990. Pag. 83

**Eustat.** Censo de Edificios y Locales 2000.

**Eustat.** Estadística de Movimientos Migratorios 1988 a 1998.

**Eustat.** Movimiento Natural de la Población. 1988 a 1998.

**INE** Censos de Población y Viviendas 1950; 1960, 1970 ,1981 y 1991.

CPV50:

CPV60:Tomo II. Cifras generales de Viviendas. Madrid 1963.

CPV70:Tomo I Censo de la Vivienda en España. Madrid.

CPV81:Tomo I Censo de Viviendas. Resultados Nacionales Madrid 1987

CPV91: Muestra Avance de Resultados. Madrid. 1992

CPV91Tomo I Censo de viviendas. Resultados Nacionales. Madrid.1995

**INE** Censo de Edificios y Locales 1990.

**INE.** CERCA+100.Cifras de áreas pequeñas. 1997 (CD-ROM).

Juan Pablo Fusi (1975). Política obrera en el País Vasco. 1880-1923. Ed. Turner Madrid .1975 a :pag.44; 1975 b:pag.47.

**Leal Maldonado J. y Cortés Alcalá.(1993)** La Estructura Residencial de la Comunidad de Madrid. CAM, Consejería de Economía. Madrid.1993 a: pag.12; 1993 b: pag. 26; 1993 c: pag 40.

**Miguel Angel Encinas Cañón.(1993)** Viviendas de protección oficial y arrendamientos en el País Vasco (1982-1991).Ararteko. Vitoria-Gasteiz 1994.pag183.

**Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.** Las obras públicas y el urbanismo. Información estadística. 1982, 1986 y 1999. Madrid.

Salustiano del Campo, Manuel Navarro(1985).Análisis sociológico de la familia española. Barcelona. 1985.pag. 38

Victor Urrutia (2000). Vivienda. Capítulo 3. Panorama social de la C.A. de Euskadi. Eustat. Vitoria-Gasteiz.2000. pag. 118.