

Análisis de la vivienda familiar y sus ocupantes en el distrito centro de Madrid¹

Gloria FERNÁNDEZ-MAYORALAS FERNÁNDEZ y Fermina ROJO PÉREZ

Instituto de Economía y Geografía
del Consejo Superior de Investigaciones Científicas

Recibido: 13 octubre 2005

Aceptado: 24 septiembre 2005

RESUMEN

En este artículo se analizan las características de las viviendas del distrito Centro de Madrid desde dos perspectivas, una espacial, tomando como referencia comparativa otros ámbitos residenciales como son el municipio y la Comunidad Autónoma, y otra demográfica, distinguiendo los perfiles de la población residente. Se utilizan los Censos de Población y Viviendas de 1991 de donde se seleccionaron variables relativas a tamaño, antigüedad, régimen de tenencia y equipamientos de las viviendas y se calculan índices de hacinamiento, dotaciones y de calidad global de acuerdo a las características sociodemográficas de sus ocupantes. Se concluye sobre la heterogeneidad del distrito cuando se analiza la realidad interna, espacial y demográfica, de las viviendas y la población que las ocupa. La centralidad se muestra como un aspecto determinante tanto en las características de los alojamientos como en la diversidad de perfiles y formas de vida de los residentes del distrito Centro de Madrid.

Palabras claves: Viviendas familiares, calidad residencial, características sociodemográficas de los residentes, centralidad, distrito Centro de Madrid.

Analysis of the family housing and its occupants in downtown Madrid

ABSTRACT

This paper analyses the characteristics of the family housing in the urban district of 'Centro' in Madrid. Two points of view are taken into account. One of them is a spatial perspective, considering the municipality and the province of Madrid as comparative and broader residential contexts. Another one is a demographic perspective, distinguishing profiles of population according to its socioeconomic features. From the 1991 Census of Population and Housing, selected variables related to the houses, such as age, size, tenure status and amenities, as well as several items concerning socio-demographic features of the population, have been used. Rates of overcrowding, amenities and global quality of housing have been also calculated. It has been concluded that the district «Centro» is spatially and demographically heterogeneous and its centrality is a determinant aspect over the housing characteristics and over the different profiles and living arrangements of the residents living there.

Keywords: Family housing, housing quality, socio-demographic features of the residents, centrality, urban district of «Centro» in Madrid.

¹ Este artículo proviene de una investigación financiada por la Dirección General de Investigación de la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid, (ref. 06/0085/2000) y dirigida por el Dr. Vicente Rodríguez Rodríguez.

1. INTRODUCCIÓN

La vivienda se constituye como un elemento básico para la vida como respuesta a una de las necesidades esenciales del ser humano, la del alojamiento, siendo, además, un indicador de las diferencias existentes en relación con el nivel económico (Astorga González, 1995). Es un espacio con un doble significado; uno interior, porque a esa escala se desarrolla la vida privada de sus moradores (Cortés Alcalá, 1995), y otro exterior, en cuanto que es una realidad multidimensional y compleja, inserta en un medio social, económico y geográfico, cuya comprensión ha de realizarse desde un enfoque global (Rojo, Fernández-Mayoralas y Pozo, 2000). Y es precisamente la primera perspectiva la que se va a investigar en este artículo, como base para el conocimiento del bienestar residencial de los ocupantes y del espacio geográfico que configuran.

Según las fuentes documentales para el estudio de la vivienda, el alojamiento puede realizarse bien en vivienda familiar bien en colectivo. Así, los Censos de Población y Viviendas de 1991 presentan la definición de ambas tipologías. Por vivienda familiar se entiende «toda habitación o conjunto de habitaciones y sus dependencias que ocupan un edificio o parte estructuralmente separada del mismo y que ... están destinadas a ser habitadas por una o varias personas, y en la fecha censal no se utilizan totalmente para otros fines». Por su lado, los establecimientos colectivos son «aquellas viviendas o edificios destinados a ser habitados por un grupo de personas que no constituyen familia, sometidas a una autoridad o régimen común, o unidas por objetivos o intereses personales comunes»; bajo esta definición son incluidos los conventos, cuarteles, asilos, residencias, prisiones, hoteles, pensiones y análogos. El Censo distingue una tercera tipología de alojamientos que no responden totalmente a la definición de vivienda, bien por ser móviles, semipermanentes o improvisados, o bien porque no han sido concebidos en principio con fines residenciales, y, sin embargo, constituyen la residencia de una o varias personas (viviendas semipermanentes, chabolas, chozas y similares).

El presente artículo trata de las viviendas familiares, por considerar que el resto de las tipologías (establecimientos colectivos y otros alojamientos) no aportan elementos diferenciadores a las características del espacio residencial, en tanto que un 98% de la población del distrito Centro reside en vivienda familiar.

En una primera aproximación, el espacio residencial del distrito Centro, y los barrios que lo componen, va a ser analizado en su contexto territorial, dentro de la ciudad de Madrid y de la Comunidad Autónoma, desde la óptica de las viviendas, como unidad de análisis, y las diferencias que se observan en sus características (antigüedad, tamaño, régimen de tenencia, equipamientos) al comparar los distintos ámbitos. En una segunda aproximación, el enfoque se desplaza hacia la población, de manera que se analizan estos aspectos de las viviendas de acuerdo a los perfiles sociodemográficos de sus ocupantes, residentes en el distrito Centro. Con esta misma perspectiva se realiza también un análisis a micro escala, por sección censal, de la calidad residencial que disfruta la población del distrito.

2. FUENTES DE ESTUDIO

Los objetivos propuestos, relativos a la caracterización de las viviendas y de la población residente en el distrito Centro de Madrid, se insertan en el marco de un enfoque normativo u objetivo de la vivienda que hace alusión al análisis de aquellos aspectos más directamente medibles u objetivables.

Bajo estas premisas, la fuente de datos ha sido la que se conoce como Censos de Población y Viviendas de 1991. Además de la información censal publicada sobre las características de las viviendas (Comunidad de Madrid, 1993b), un fichero con datos para el distrito Centro fue facilitado por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. En este fichero la unidad de análisis es la persona, de manera que los registros contienen variables relativas a las características demográficas de cada individuo así como las características de la vivienda donde habita. A partir de las variables originales ha sido necesario bien calcular otras nuevas, bien recodificar las existentes, lo cual ha supuesto la utilización de un amplísimo conjunto de datos.

De toda la información censal, para este artículo se han seleccionado varias series de variables. Una hace referencia a las características de los individuos, como son, edad, género, estado civil, nivel de instrucción, relación con la actividad y condición socioeconómica; otra es relativa al hogar: número de personas inscritas en la vivienda/hogar, tipología según la posición de cada persona, número de generaciones en línea directa, número de activos, ocupados y parados, y tipo de hogar según presencia de extranjeros; finalmente, otra serie de variables tienen que ver con las características de la vivienda, esto es, antigüedad, régimen de tenencia, superficie útil en m², número de habitaciones y dotaciones de la vivienda.

3. METODOLOGÍA Y ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN

El análisis del espacio de residencia de la población del distrito Centro se ha planteado en dos partes. La primera apunta el estudio de las características de la vivienda del municipio y la Comunidad Autónoma de Madrid con el fin de establecer un marco comparativo global para la situación en el distrito objeto de esta investigación. Para este cotejo se hace uso de información censal y se consideran todas las viviendas familiares.

En una segunda parte se aborda ya el estudio del distrito Centro, que se basa en los datos de los registros individuales de la población residente en dicha área (Comunidad de Madrid, fichero en soporte electrónico), de manera que sólo son consideradas aquellas viviendas familiares ocupadas.

La información se examina a partir de análisis estadístico univariante (distribución de frecuencias, estadísticos descriptivos) y el empleo de tablas de contingencia con sus estadísticos pertinentes. Para ello, ha sido preciso elaborar la información original. Así, las variables continuas han sido recodificadas en varias categorías; sobre estas mismas variables se han utilizado también algunas medidas de tendencia central, como la media y la mediana. Las variables categóricas,

por su parte, también han sido reagrupadas en orden a clarificar y sintetizar los contenidos de las mismas. Pero, además, se han creado nuevas variables, como índices de ocupación o hacinamiento en la vivienda, recuento de dotaciones en la vivienda según tipología, índice de dotaciones y tipología de calidad global de la vivienda.

La recodificación de las variables numéricas continuas y de las categóricas no requiere ninguna explicación adicional. Sin embargo, es interesante exponer el desarrollo de la creación de las nuevas variables relativas a la tipología de dotaciones y del índice de ocupación de la vivienda.

Las dotaciones de la vivienda constituyen una información de carácter objetivo, esto es, que no procede de ninguna percepción o valoración por parte de los ocupantes de la vivienda. Estos datos son la presencia o ausencia de: agua corriente, agua caliente, refrigeración, cocina, energía eléctrica, gas distribuido por tubería (gas ciudad, gas natural y propano), teléfono, calefacción, retrete y nº de retretes, instalación fija de baño o ducha en el interior de la vivienda y número de baños/duchas. A partir de estas variables se ha elaborado una tipología de instalaciones con que está equipada la vivienda, a saber:

- *Dotaciones básicas*, denominadas así las más elementales para el desarrollo de la vida diaria, como son electricidad, agua corriente, cocina en habitáculo separado y retrete en la propia vivienda.
- *Dotaciones necesarias* para vivir por encima del mínimo vital elemental o básico; este tipo engloba la instalación de calefacción individual o colectiva, teléfono, baño o ducha y agua caliente.
- *Dotaciones de confort*, cuya presencia distingue la calidad de la vivienda. Entre ellas, el Censo recoge información sobre refrigeración, tenencia de 2 o más baños y de 2 más retretes.

A partir de esta tipología se han elaborado los índices de dotaciones para cada nivel, de acuerdo con la fórmula siguiente:

$$IP_{gd} = [(CP_{d1} * D1) + (CP_{d2} * D2) + (CP_{d3} * D3) + (...) + (CP_{dn} * Dn)] / \sum_{i=1}^n CP$$

donde:

IP_{gd} es el índice ponderado para cada nivel o grupo de dotaciones

CP_{dn} representa el valor del coeficiente de ponderación asignado a cada dotación

D_n valor sobre la presencia o ausencia de cada una de las dotaciones

El parámetro CP_{dn} , o coeficiente de ponderación de cada dotación, se establece según la frecuencia de aparición en las viviendas, de forma tal que se fija una ponderación más elevada para las dotaciones básicas más frecuentes y para las necesarias y de confort de menor aparición. La tabla 1 recoge la tipología de dotaciones, su frecuencia en el distrito Centro y el valor de los coeficientes de ponderación.

Tabla 1: Tipología de dotaciones de las viviendas

Dotaciones	Valor del coeficiente de ponderación	Presencia en la vivienda (*)	Ausencia en la vivienda, presencia en el edificio (*)	Ausencia en la vivienda y en el edificio (*)
Dotaciones Básicas				
Energía eléctrica	4	99,60		
Agua corriente	3	99,58	0,36	0,05
Cocina	2	98,80		1,20
Retrete dentro de la vivienda	1	95,91	3,55	0,54
Dotaciones Necesarias				
Calefacción	4	68,60		31,40
Agua caliente	3	76,83		23,17
Baño/ducha	2	87,96		12,04
Teléfono	1	88,71		11,29
Dotaciones de Confort				
Refrigeración	3	8,43		91,57
2 o más baños/duchas	2	13,66		
2 o más retretes	1	21,83		

Fuente: COMUNIDAD DE MADRID. Censos de Población y Viviendas de 1991. Selección de población residente en el distrito Centro del municipio de Madrid (Fichero en soporte electrónico). Elaboración propia.

* En porcentaje de población residente en vivienda/edificio que posee dicha dotación.

El cálculo de los índices se realiza, pues, a partir de las siguientes fórmulas:

— *Índice de Dotaciones Básicas* = $[(4 * \text{energía eléctrica}) + (3 * \text{agua corriente}) + (2 * \text{cocina}) + (1 * \text{retrete en la vivienda})] / 10$

— *Índice de Dotaciones Necesarias* = $[(4 * \text{calefacción}) + (3 * \text{agua caliente}) + (2 * \text{baño/ducha}) + (1 * \text{teléfono})] / 10$

— *Índice de Dotaciones de Confort* = $[(3 * \text{refrigeración}) + (2 * \text{2 o más baños/duchas}) + (1 * \text{2 o más retretes})] / 6$

Junto a estas variables sobre el recuento y tipo de dotaciones, en los Censos de Población y Viviendas existe otra información de interés para establecer una tipología objetiva de calidad global de la vivienda; estas variables son régimen de tenencia, año de construcción, superficie útil en m² y número de habitaciones; en relación con esta última variable, el censo recoge información sobre todas las habitaciones excepto cuartos de baño, de aseo, retretes, vestíbulos, pasillos, galerías cubiertas y cocina, si la superficie, en cada caso, no excede de 4 m². Estas variables han sido utilizadas en forma de intervalos. El *Índice de Calidad Global de la Vivienda* fue calculado sobre la base de una nueva ponderación de cada uno de los elementos integrantes, como se observa en la tabla 2.

Tabla 2: Variables utilizadas para calcular el *Índice de Calidad Global de la Vivienda*

Variables	Valor del coeficiente de ponderación asignado a cada variable	Ponderación asignada a cada intervalo					Rango de la puntuación
		0	1	2	3	4	
Recuento de dotaciones básicas	1	Ninguna	Una	Dos	Tres	Cuatro	0-4
Recuento de dotaciones necesarias	2	Ninguna	Una	Dos	Tres	Cuatro	0-8
Régimen de tenencia	2	Sin clasificar, gratuitas y otras	Alquiler con o sin muebles	Propiedad con cargas	Propiedad sin cargas y herencia		0-6
Año de construcción	2	Hasta 1900	1901-1950	1951-1970	1971-1991		0-6
Superficie útil en m ²	2	Hasta 25 m ²	26-50 m ²	51-75 m ²	76-100 m ²	101 y + m ²	0-8
Nº de habitaciones	2	1-2 habit.	3 hab.	4 hab.	5 hab.	6 y + hab.	0-8
Recuento de dotaciones de confort	3	Ninguna	Una	Dos	Tres		0-9

Así, las dotaciones de confort reciben el mayor valor (3), de manera que el rango de ponderación se mueve entre 0 (en ausencia de dotaciones de confort) y 9 (cuando se dispone de todas las dotaciones consideradas en esta tipología). Por su parte, a las dotaciones básicas se les asigna la ponderación más baja (1), con un rango de puntuación de 0 a 4. El resto de las características reciben una valoración intermedia (2), por lo que régimen de tenencia y año de construcción de la vivienda fluctúan entre 0 y 6, mientras que superficie útil, recuento de dotaciones necesarias y número de habitaciones lo hacen entre 0 y 8. El recuento de puntuaciones máximas alcanza el valor de 49, cifra que constituye el cociente de la fórmula aplicada para hallar el índice, que es la siguiente:

$$\text{— Índice de Calidad Global de la Vivienda} = [(1 * \text{dotaciones básicas}) + (2 * \text{régimen de tenencia}) + (2 * \text{año de construcción}) + (2 * \text{superficie útil}) + (2 * \text{dotaciones necesarias}) + (2 * \text{número de habitaciones}) + (3 * \text{dotaciones de confort})] / 49$$

El valor resultante oscila entre 0 (ausencia de dotaciones, viviendas sin clasificar el régimen de tenencia o gratuitas, construidas antes de 1901, de pequeño tamaño y con pocas habitaciones) y la unidad (como respuesta a la tipología de dotaciones de confort y la presencia de un elevado número de éstas, ser viviendas en propiedad sin cargas, de poca antigüedad, con una superficie que supera los 100 m² y con un alto número de habitaciones).

Finalmente, han sido calculados índices de ocupación o hacinamiento de la vivienda, según dos fórmulas:

$$\text{— Superficie útil en m}^2 \text{ por persona} = \text{Superficie útil en m}^2 / \text{n}^\circ \text{ de personas inscritas en la vivienda}$$

$$\text{— Personas por habitación} = \text{n}^\circ \text{ de personas inscritas en la vivienda} / \text{n}^\circ \text{ de habitaciones}$$

4. LA VIVIENDA DEL DISTRITO CENTRO EN SU CONTEXTO MADRILEÑO

De acuerdo con los Censos de Población y Vivienda de 1991, el número de viviendas familiares en el distrito Centro de Madrid es de 77.111 (tabla 3), lo que supone cerca del 7% del conjunto del parque municipal. Casi un tercio de estas viviendas se localizan en el barrio de Embajadores y otra cuarta parte en el de Universidad, mientras que Sol sólo alberga el 5,5% y Cortes poco más del 8%.

Tabla 3: Viviendas familiares y población en diferentes ámbitos espaciales de Madrid, 1991

ZONAS	Total viviendas familiares	% sobre el total del distrito	Población en vivienda familiar	Viviendas familiares por 1.000 hab.	Tamaño medio de los hogares
Comunidad de Madrid	1.923.139		4.903.117	392,23	2,55
Municipio	1.162.944		2.981.901	390,00	2,56
Distrito Centro	77.111	6,63 (*)	133.367	578,19	1,73
Palacio	12.971	16,82	23.158	560,11	1,79
Embajadores	25.418	32,96	44.726	568,30	1,76
Cortes	6.279	8,14	10.897	576,21	1,74
Justicia	9.276	12,03	16.317	568,49	1,76
Universidad	18.924	24,54	31.266	605,26	1,65
Sol	4.243	5,50	7.003	605,88	1,65

Fuentes: COMUNIDAD DE MADRID (1993a). *Censos de Población y Vivienda de 1991 de la Comunidad de Madrid. Tomo I: Características Demográficas Básicas y Fecundidad de la Población*. Madrid, Consejería de Economía de la Comunidad de Madrid. 529 pp.

COMUNIDAD DE MADRID (1993b). *Censos de Población y Vivienda de 1991 de la Comunidad de Madrid. Tomo 7: Características de las viviendas*. Madrid, Consejería de Economía de la Comunidad de Madrid. 643 pp.

Elaboración propia.

(*) % de viviendas en el distrito Centro en relación al total municipal.

En datos relativos a la población residiendo en vivienda familiar, el distrito Centro dispone de 578 viviendas familiares por cada 1.000 habitantes, esto es, un 48% más que el promedio municipal o el de la Comunidad Autónoma en su conjunto, cuyas cifras rondan las 390 viviendas. Ello viene a significar que el tamaño medio del hogar en este distrito sea de 1,7 personas, cuando tanto en el municipio como en la Comunidad se acerca a 2,6. Para comprender estas cifras en un contexto nacional, pueden compararse con las aportadas por Miranda Montero que calcula, también para 1991, una media de 2,2 habitantes por vivienda familiar, promedio que asciende a 3,2 personas cuando se trata exclusivamente de viviendas principales (Miranda Montero, 1993).

Dentro del distrito, los barrios con mayor número de viviendas por habitante o, lo que es lo mismo, con un menor tamaño medio familiar, son los de Sol y Univer-

sidad. Por el contrario, los barrios con menor número de viviendas familiares por 1.000 habitantes y con un mayor tamaño promedio de los hogares que en ellas residen son los de Palacio, Embajadores y Justicia.

Esta distribución informa de una estructura residencial heterogénea internamente pero también de un distrito singular respecto del resto del conjunto municipal y de otras zonas de la Comunidad de Madrid.

Una de las diferencias proviene de la antigüedad del parque inmobiliario, lo que condiciona buena parte de los otros parámetros (tabla 4). Así, seis de cada diez viviendas en el distrito Centro han sido construidas con anterioridad a 1900 y más de tres cuartas partes lo fueron antes de 1940, resultando una antigüedad promedio de casi 75 años para el conjunto del distrito, siendo aún mayor en los barrios de Cortes, Justicia o Sol.

Tabla 4: Características de las viviendas familiares: antigüedad, número y tamaño. Madrid, 1991

ZONAS	Año medio de construcción (*)	Número medio de viviendas en el edificio (*)	Superficie media en m ² (*)	Número medio de habitaciones (*)
Comunidad de Madrid	1963,49	20,17	77,45	4,68
Municipio	1957,78	22,27	74,03	4,52
Distrito Centro	1918,73	18,09	67,98	4,29
Palacio	1922,97	18,43	69,73	4,39
Embajadores	1918,87	21,58	58,60	3,92
Cortes	1914,23	13,36	75,59	4,74
Justicia	1915,39	14,83	79,54	4,69
Universidad	1919,09	18,01	67,91	4,20
Sol	1917,29	10,63	82,59	5,05

Fuentes: COMUNIDAD DE MADRID (1993b). *Censos de Población y Vivienda de 1991 de la Comunidad de Madrid. Tomo 7: Características de las viviendas*. Madrid, Consejería de Economía de la Comunidad de Madrid. 643 pp.

Elaboración propia.

(*) Media de datos agrupados = $\sum (f \cdot x) \div \sum f$

Tras el período bélico, el restablecimiento de la actividad constructora en el espacio municipal influyó puntualmente en el distrito Centro, y nunca a los niveles del resto del municipio o, ya a partir de los 70, de la Comunidad, dando como resultado un parque sólo relativamente más moderno en barrios como Palacio, Universidad o Embajadores, pero lejos de la cifra promedio para el resto de los espacios contrastados.

La antigüedad del parque inmobiliario influye en los tipos edificatorios, de manera que los más sobresalientes en este distrito son los que tienen entre 2 y 14 viviendas, en contraposición a otros distritos periféricos donde dominan las fórmulas en altura desarrolladas para acoger las oleadas de inmigrantes en las décadas de

los sesenta y setenta, o también en contraste con tipologías unifamiliares construidas en los ochenta en otras áreas de la Comunidad Autónoma.

Por barrios, son precisamente Palacio, Universidad y, sobre todo, Embajadores, con más población y con un parque comparativamente más moderno, los que presentan un mayor predominio de tipos edificatorios en altura, con un número medio de viviendas en el edificio que se sitúa próximo al de otros espacios geográficos del municipio y de la Comunidad de Madrid. Por su parte, Sol, Cortes y Justicia, barrios de más temprana urbanización, contienen mayor proporción de tipos edificatorios con menos de 14 viviendas familiares en el edificio.

Contrastes también muy acusados se producen en cuanto al tamaño de las viviendas en superficie y número de habitaciones (tabla 4). Tanto en el conjunto municipal como en la Comunidad Autónoma predominan las de tamaño intermedio y grande, esto es, entre 61 y 90 m² y más de 90 m², con 4 de cada 10 viviendas familiares en la primera categoría y una cuarta parte en la segunda. En el mismo sentido, más del 50% de las viviendas en ambos espacios disponen de 5 y más habitaciones. Como consecuencia, el tamaño de las viviendas en ambas escalas espaciales ronda los 75 m² de superficie y entre 4 y 5 habitaciones como media. En contraposición, más de la mitad del parque residencial del distrito Centro no supera los 60 m², con un significativo 13% de viviendas que no alcanzan los 30 m², y con más del 60% teniendo menos de 5 habitaciones, de manera que la superficie media se sitúa alrededor de los 68 m² y las 4 habitaciones. Según un estudio realizado con datos de 1970 esta situación parece haber variado poco, pasando de un 18% a un 13% actual de viviendas con un tamaño mínimo.

Pero el contraste también es visible en el interior del distrito, de manera que tanto la proporción de viviendas grandes según número de habitaciones como los promedios en superficie en los barrios de Sol, Justicia, Cortes y Palacio están próximos o superan a lo observado en el resto del espacio madrileño, provincia y municipio, mientras que la vivienda de menor tamaño se localiza sobre todo en Embajadores y Universidad.

Una elevada edad de la construcción, tanto en el distrito como en sus barrios, conllevaría a pensar en una asociación con la tenencia en propiedad, por cuanto habría pasado el tiempo suficiente como para que los residentes hubieran terminado de pagar la casa (tabla 5). Sin embargo, en el distrito Centro este régimen afecta a poco más de la mitad de las viviendas familiares principales, mientras que se sitúa en torno al 75% en el conjunto del espacio madrileño. El envejecimiento del parque inmobiliario y el mantenimiento de formas de tenencia en arrendamiento heredadas del pasado contribuye a que la propiedad esté menos extendida que en otras áreas de la ciudad.

Aunque sólo el porcentaje de vivienda en propiedad adquirida por herencia es superior al observado en el municipio o la Comunidad, 8 de cada 10 viviendas en propiedad en el distrito están completamente pagadas. De nuevo los barrios relativamente más modernos, Embajadores, Palacio y Universidad, se singularizan al acoger una mayor proporción de vivienda principal ocupada en propiedad que, no obstante, apenas supera el promedio del distrito. También Palacio, junto a Justicia, Sol y Cortes, presentan proporciones más elevadas de viviendas principales adquiridas por herencia.

Tabla 5: Régimen de tenencia de las viviendas familiares principales (% por filas). Madrid, 1991

ZONAS	Propiedad				Alquiler			Gratuita o semi	Resto	N
	Pagada	Con pagos pendientes	Por herencia	Total en propiedad	Sin muebles	Con muebles	Total en alquiler			
Comunidad de Madrid	55,19	19,56	2,63	77,38	13,15	2,82	15,97	4,10	2,55	1.512.294
Municipio	55,00	15,97	2,46	73,43	15,64	3,29	18,93	4,74	2,90	973.763
Distrito Centro	42,42	6,72	2,89	52,03	34,53	6,19	40,72	3,87	3,38	55.377
Palacio	43,31	7,27	3,46	54,04	32,38	5,92	38,30	4,48	3,18	9.371
Embajadores	46,03	6,70	2,44	55,17	33,95	5,06	39,01	3,21	2,61	19.050
Cortes	38,24	6,73	3,01	47,98	39,18	5,69	44,87	4,66	2,49	4.252
Justicia	37,43	6,22	3,33	46,98	38,13	6,95	45,08	5,06	2,88	6.604
Universidad	42,62	6,64	2,80	52,06	31,41	8,00	39,41	3,14	5,39	13.277
Sol	32,23	6,59	3,19	42,01	44,78	5,24	50,02	5,74	2,23	2.823

Fuentes: COMUNIDAD DE MADRID (1993b). *Censos de Población y Vivienda de 1991 de la Comunidad de Madrid. Tomo 7: Características de las viviendas*. Madrid, Consejería de Economía de la Comunidad de Madrid. 643 pp. Elaboración propia.

En el lado contrario, 4 de cada 10 viviendas familiares principales en el distrito Centro están ocupadas en régimen de alquiler, porcentaje que más que duplica al que se registra a escala municipal o de la Comunidad. Este aspecto se justifica también por el hecho de que los centros históricos de las grandes ciudades suelen acoger una mayor proporción de población flotante; las personas que llegan a la ciudad habitualmente toman el centro como punto de referencia donde alojarse en primera instancia, y, casi siempre, en régimen de alquiler como manifestación de provisionalidad o, incluso, insolvencia económica. En el caso particular de Madrid, el alquiler, sobre todo sin muebles, predomina en los barrios de Sol, Justicia y Cortes, mientras que la categoría de vivienda en alquiler con muebles destaca en el barrio de Universidad.

Por lo que respecta a la vivienda gratuita o semigratuita, casi residual en el distrito, presenta cifras aún menores en Embajadores y Universidad, afectando a Sol y Justicia en proporciones superiores a las que se registran en otros ámbitos del espacio madrileño.

La heterogeneidad es asimismo notable en lo que a equipamientos en las viviendas se refiere. Las dotaciones esenciales (tabla 6) están prácticamente generalizadas en el distrito aunque, comparando con el municipio o la Comunidad, aún se aprecia una menor presencia de agua corriente en el interior de la vivienda, de electricidad, de cocina en habitáculo separado o, sobre todo, de retrete en la propia vivienda. En 1970 casi un 10% de las viviendas sólo disponían de retrete en el edificio, compartido por el conjunto de los vecinos, proporción que en veinte años ha descendido pero no lo suficiente por cuanto en 1991 cerca de un 4% de las viviendas se hallaban aún en esta situación.

En este contexto, los barrios con mayor presencia de viviendas familiares con carencias básicas son Sol, Universidad y Embajadores, registrando menor disponibilidad de buena parte de estas dotaciones básicas.

Tabla 6: Viviendas familiares según instalaciones básicas disponibles (% por filas)

ZONAS	Agua corriente		Electricidad	Retrete			Cocina en habitáculo separado	Aparato elevador de temperatura (**)	N	
	En edificio	En vivienda		No tiene	En el edificio	En la vivienda				
						1				Más de 1 (*)
Comunidad de Madrid	0,11	99,64	99,32	0,45	0,61	64,25	27,62	99,36	36,40	1.923.139
Municipio	0,13	99,69	99,51	0,35	0,75	65,41	27,99	99,33	37,46	1.162.944
Distrito Centro	0,67	99,22	98,90	0,86	3,93	71,16	13,58	98,13	46,03	77.111
Palacio	0,43	99,47	99,46	1,79	2,74	71,47	15,97	98,06	44,21	12.971
Embajadores	0,86	99,06	99,04	0,66	6,18	74,14	7,95	98,54	49,92	25.418
Cortes	0,19	99,59	99,27	0,53	2,76	68,67	17,77	98,12	47,01	6.279
Justicia	0,19	99,78	98,63	0,30	2,22	66,65	21,63	98,38	40,73	9.276
Universidad	0,89	99,00	98,32	0,61	3,33	73,95	12,69	97,78	45,53	18.924
Sol	0,94	98,73	98,89	2,05	2,26	53,50	20,20	96,84	40,63	4.243

Fuentes: COMUNIDAD DE MADRID (1993b). *Censos de Población y Vivienda de 1991 de la Comunidad de Madrid. Tomo 7: Características de las viviendas*. Madrid, Consejería de Economía de la Comunidad de Madrid. 643 pp. Elaboración propia.

(*) La tenencia de más de un retrete en la vivienda se ha considerado dotación de confort.

(**) Al no ser una instalación fija, la tenencia de aparato elevador de temperatura no se ha considerado en el recuento de dotaciones e índices.

En lo que se refiere a la tenencia de aparato elevador de temperatura (calefactores, braseros, placas eléctricas,...), se observa en mayor proporción que el promedio del entorno madrileño (46% vs. 37%), dado que la instalación propiamente de calefacción, como dotación necesaria, está menos extendida (tabla 7). Efectivamente, apenas una cuarta parte de las viviendas en el distrito Centro disponen de ella, contra cerca de la mitad en Madrid en general. Nótese que casi un 30% de las viviendas familiares no disfrutaban de dispositivo alguno de calefacción, frente a sólo el 13% y el 16%, en el municipio y la Comunidad, respectivamente.

Tabla 7: Viviendas familiares según instalaciones necesarias y de confort disponibles (% por filas)

ZONAS	Agua caliente	Gas por tubería (*)	Baño/Ducha		Teléfono	Refrigeración	Calefacción		N
			1	Más de 1			Individual	Colectiva	
Comunidad de Madrid	79,82	49,76	69,57	20,64	75,25	6,62	24,66	22,82	1.923.139
Municipio	79,58	44,19	71,20	20,11	82,22	6,84	30,22	18,98	1.162.944
Distrito Centro	64,19	53,76	67,53	7,56	67,47	6,15	12,41	12,49	77.111
Palacio	71,26	48,90	69,88	9,31	69,97	7,09	16,64	15,57	12.971
Embajadores	58,69	57,00	63,82	4,63	65,18	4,65	9,34	9,28	25.418
Cortes	66,73	52,97	68,50	9,83	67,21	6,26	9,65	16,72	6.279
Justicia	69,80	50,45	71,82	10,85	71,44	9,07	12,79	17,67	9.276
Universidad	65,33	57,21	70,90	7,30	67,56	6,23	15,47	9,83	18.924
Sol	54,35	42,19	56,73	10,30	64,79	5,33	7,45	16,64	4.243

Fuentes: COMUNIDAD DE MADRID (1993b). *Censos de Población y Vivienda de 1991 de la Comunidad de Madrid. Tomo 7: Características de las viviendas*. Madrid, Consejería de Economía de la Comunidad de Madrid. 643 pp. Elaboración propia.

(*) La fuente de energía no se considera ni en recuentos ni en índices.

Respecto a otras dotaciones necesarias, junto con la instalación propiamente de calefacción, en el distrito Centro se observan asimismo menores porcentajes de viviendas familiares con agua caliente (64% vs. 80%), baño o ducha (75% vs. 90%) o teléfono (67% vs. 82% en el municipio o 75% en la Comunidad). Resulta evidente que la incorporación de equipamiento a las viviendas es un proceso lento; baste comparar las cifras de ausencia de calefacción entre 1970 y 1991 (82% vs. 75%, respectivamente).

Y, del mismo modo, más acusada resulta aún la disparidad en instalaciones que se considera elevan el confort y la calidad residencial, como la tenencia de 2 o más retretes, cuya proporción es la mitad de la observada para el conjunto de Madrid (tabla 6), o de 2 o más baños, cuya presencia en el entorno madrileño casi triplica las cifras relativas del distrito (tabla 7). Resalta, no obstante, que en una dotación de confort como la refrigeración apenas se advierten diferencias destacables, entre uno y otros ámbitos espaciales.

En cambio, y por lo que se refiere a la distribución de gas por tubería (ciudad, natural o propano), más de la mitad de las viviendas principales del distrito Centro, seguramente debido a su centralidad, disfrutaban de su instalación.

Dentro de este panorama general del distrito Centro en su contexto espacial de Madrid, los barrios de Justicia, Palacio y Cortes presentan una mayor disponibilidad de equipamientos necesarios y de confort en sus viviendas familiares, mientras que, de nuevo, Embajadores, Universidad y Sol son los que muestran peores condiciones en su parque residencial. No obstante, Sol registra también una mayor presencia de viviendas con dotaciones que implican una cierta calidad, como la tenencia de más de un baño/ducha o la instalación colectiva de calefacción.

En definitiva, en el distrito Centro se perfilan unos rasgos diferenciadores del resto del espacio madrileño, en lo que a vivienda familiar se refiere, y que podrían resumirse en los siguientes:

- Un elevado número de viviendas por habitante, lo que implicaría un tamaño medio de hogar más pequeño,
- una mayor antigüedad del parque inmobiliario y basado en tipos edificatorios de tamaño intermedio en número de viviendas en el edificio,
- una menor extensión de la vivienda en propiedad y mayor presencia del alquiler,
- un reducido tamaño de las viviendas, en superficie y número de habitaciones,
- una inferior disponibilidad en la vivienda de dotaciones de cualquier categoría.

Dentro de este contexto espacial del distrito Centro, los barrios de Embajadores, al Sur, y Universidad, al Norte, con el 55% del parque inmobiliario, relativamente más moderno y con una tenencia en propiedad más extendida, presentan, no obstante, una vivienda aún más pequeña y peor dotada. Además, en el barrio de Embajadores puede hablarse de una mayor presión residencial, medida tanto en número de viviendas por edificio como en tamaño de los hogares. En contraposición, en los barrios de Palacio, al Oeste, y de Cortes y Justicia, al Este, hay un mayor predominio de viviendas con mejores condiciones de superficie, habitaciones y equipamiento, y ello a pesar de una mayor antigüedad de su parque y generalización de la

tenencia en alquiler, con la excepción de Palacio. Finalmente, el barrio de Sol, en el centro del distrito, se configura como un espacio de transición entre ambos grupos, por el predominio de viviendas más antiguas y ocupadas en régimen de alquiler, unas con mayor superficie y con dotaciones que suponen cierto confort y otras muy pequeñas y con carencias importantes en dotaciones esenciales.

5. LA VIVIENDA SEGÚN LOS ASPECTOS SOCIODEMOGRÁFICOS DE SUS OCUPANTES Y TIPO DE HOGAR EN EL QUE RESIDEN

5.1. RÉGIMEN DE TENENCIA

El régimen de tenencia de la vivienda es un indicador del poder económico del residente, en tanto que la propiedad de la casa es un signo de la expansión de la riqueza personal asociada a la idea de privatización y acumulación de bienes. Por otra parte, la propiedad de la casa simboliza también asentamiento definitivo, mientras el resto de los regímenes parecen más asociados a la provisionalidad en el habitar, son más proclives al deseo o necesidad de cambio.

Según los Censos de Población y Vivienda, en 1991 poco más de la mitad de la población del distrito Centro tenía la vivienda en propiedad, en su mayoría por compra y estando totalmente pagada, pero un 3% la tenía así por herencia. En contraposición, 4 de cada 10 residían en régimen de alquiler, en general sin muebles. Y un 4% disfrutaba de ella de forma gratuita o semigratuita.

El régimen de tenencia no presenta diferencias destacadas según la edad y el sexo de los residentes (tabla 8), pero sí se apunta una ligera tendencia a la propiedad entre las mujeres y más clara entre las personas de edad, lo que puede explicarse por el estadio del ciclo de vida, de donde resulta que los mayores han tenido más tiempo para haber terminado de pagar su casa. No obstante, la proporción de propietarios con 65 y más años residentes en el distrito Centro es 18 puntos porcentuales inferior a la observada en el conjunto municipal. Por su parte, la tenencia en alquiler destaca entre varones y menores de 65 y, por extensión, predomina entre los solteros —casi la mitad de los residentes del distrito lo son— y, sobre todo, entre separados y divorciados, mientras que la propiedad resalta entre casados y viudos.

Pero las variaciones son más notables según otras variables que implican características socioeconómicas y tipo de hogar; además, aunque éstas no sean relativamente muy acusadas, involucran a subgrupos con importantes diferencias en su peso demográfico.

Así, según el título escolar, los analfabetos —apenas un 2% de la población residente—, pero también quienes alcanzaron el segundo grado —un 40% de los residentes—, es más probable que vivan de alquiler, mientras que la propiedad es más elevada entre quienes presentan títulos escolares más avanzados. En el mismo sentido, entre directivos, jefes o profesionales por cuenta ajena, así como entre trabajadores y empresarios por cuenta propia, destaca la propiedad, aunque la mayoría de los activos y de los miembros de las Fuerzas Armadas residen en régimen de alquiler.

El estadio del ciclo de vida tiene un importante impacto en el modelo residencial. Así, de acuerdo con el tipo de hogar, la propiedad de la vivienda está más extendida entre aquellos residentes que viven en hogares con 3 y más personas, especialmente cuando se trata de parejas formando núcleo, con o sin hijos, o en hogares compuestos por 2 generaciones, y en los que tienen presencia de mayores de 64 años. Sin embargo, entre quienes viven en hogares más pequeños, donde habitan personas solas o con otros pero sin formar núcleo, o en hogares «jóvenes», es decir, en aquellos donde residen menores de 16 años, así como allí donde hay parados y, sobre todo, extranjeros, se observa una mayor proporción relativa de tenencia en alquiler.

5.2. ANTIGÜEDAD DE LA VIVIENDA

En 1991, la población del distrito Centro se alojaba en un parque inmobiliario con una antigüedad media de 86 años (tabla 8), como resultado de que más de la mitad residía en casas construidas antes de 1900. Según las características demográficas, esta cifra apenas varía entre hombres y mujeres, pero asciende hasta 90 el promedio de años que tienen las viviendas donde viven los mayores de 65 años y los viudos.

Sin embargo, entre quienes se observa la antigüedad más elevada de la vivienda en la que habitan es entre los residentes que son analfabetos o que tienen una titulación escolar más baja y, en el mismo sentido, entre jubilados y pensionistas y trabajadores y empresarios agrarios. Este rasgo podría estar relacionado con una menor capacidad de movilidad residencial entre aquéllos de clase socioeconómica más baja. Además, entre los jubilados/pensionistas destaca una menor probabilidad a la mudanza cuando son mayores, lo que, unido al ciclo de vida, resulta en una elevada edad de la vivienda que ocupan.

En lo que se refiere al tipo de hogar, aquéllos que residen en hogares de una persona o, por el contrario, en hogares muy grandes, de 4 y más personas o con 3 y más generaciones, ocupan viviendas más antiguas. Se trata de hogares donde suele vivir una persona sola o con otra pero sin formar núcleo, u hogares monoparentales, de padre o madre con hijos solteros, con o sin otras personas, y también hogares «viejos», donde no hay menores de 16 años pero sí mayores de 65 años o, sobre todo, de 79, y donde hay parados.

En cambio, los residentes de menor edad, casados y con condiciones educativas y socioeconómicas más favorables, ocupan viviendas más modernas que, en todo caso, por las propias características del parque inmobiliario, no suelen tener menos de 75 años como promedio.

5.3. TAMAÑO DE LA CASA

De acuerdo al Censo de 1991, casi un tercio de la población del distrito Centro reside en casas con menos de 50 m² pero un 42% lo hace en viviendas con más de

75 m², resultando en una superficie útil media moderadamente alta (80 m²), lo que, dado el pequeño tamaño familiar que predomina en el distrito, supone algo más de 30 m² por persona (tabla 8).

Observando la distribución de los datos, en líneas generales puede destacarse la correspondencia existente entre tamaño de la vivienda y tamaño del hogar junto con sus características asociadas. Esto es, los residentes más jóvenes, los solteros y casados, los que residen en familias grandes, y los hogares con 3 y más generaciones, habitan en viviendas con mayor superficie útil y número de habitaciones. Teniendo en cuenta la recomendación de la Federación Internacional de la Vivienda que considera la existencia de hacinamiento cuando no se alcanzan los 70 m² para un hogar de 5 miembros, cabría concluir que el distrito Centro, en su conjunto, no parece acusar este problema de acuerdo con los datos del Censo de 1991.

Cuando junto a la superficie se tiene en cuenta también el número de individuos residiendo en la vivienda, esto es, cuando se considera la cantidad de metros cuadrados disponibles por persona, entonces se advierte que los residentes que disponen de más espacio en su alojamiento son aquéllos que tienen más edad, las mujeres, los viudos, así como quienes viven en hogares pequeños, de hasta 2 personas, y en hogares «viejos», con presencia de mayores, en una sola generación.

En todo caso, más clara resulta la relación si se piensa en las características socioeconómicas, de manera que quienes tienen el nivel de estudios más avanzado no sólo disfrutan de viviendas más grandes sino también de una mayor disponibilidad de espacio por persona. Y lo mismo puede decirse de quienes son trabajadores y empresarios por cuenta propia o directivos, jefes o profesionales por cuenta ajena.

5.4. TIPOLOGÍA Y NIVELES DE EQUIPAMIENTO

Una de las necesidades básicas del ser humano es la del alojamiento, pero también su adecuación afecta directamente al bienestar y la calidad de vida de sus ocupantes. Pero la adecuación de la vivienda se relaciona estrechamente con las dotaciones que posee, amén de la adaptación al nivel de competencia y autonomía de los residentes.

Casi el 95% de la población del distrito disfruta en su vivienda de las cuatro dotaciones básicas consideradas, con un recuento promedio de 3,93 dotaciones, sin que se observen diferencias por género, salvo en el caso particular de la tenencia de retrete dentro de la propia casa, cuya carencia afecta más a las mujeres (tabla 9). Por edad, los mayores de 65 años son los que menos dotaciones básicas tienen en sus viviendas, con excepción de la energía eléctrica. Sin embargo, la situación carencial de la población vieja que reside en el distrito Centro no se limita a este tipo de equipamientos, como lo demuestra el hecho de que el cálculo de los índices en cualquiera de las tres categorías definidas (básicas 0,99, necesarias 0,56 y de confort 0,09) siempre ofrece como resultado cifras inferiores a las del conjunto de las personas de edad en Madrid (1,00, 0,71 y 0,12, respectivamente), tal y como fueron calculados, con el mismo procedimiento y sobre datos de la misma fuente, por Fernández-Mayoralas et al. (Fernández-Mayoralas Fernández, Rojo Pérez y Pozo

Rivera, 2002). Además, como puede apreciarse en la tabla 8, el índice de dotaciones básicas no alcanza la unidad, observándose que la población más afectada por ausencia de estos equipamientos esenciales tiene un menor nivel de instrucción y vive sola.

Tabla 9: Nivel de equipamiento de la vivienda donde reside la población en el distrito Centro de Madrid, por género y edad, 1991

Tipología de dotaciones según su presencia en la vivienda	1991													
	Total población		Género						Edad					
			Hombres		Mujeres		P	0-19 años		20-64		65 y más años		P
	Total	% Col	Total	% Col	Total	% Col		Total	% Col	Total	% Col	Total	% Col	
Dotaciones básicas														
Energía eléctrica	137.243	99,64	61.009	99,61	76.234	99,66	(NS)	21.706	99,61	82.907	99,62	32.630	99,72	(*)
Agua corriente	137.166	99,58	60.997	99,60	76.169	99,57	(NS)	21.700	99,58	82.919	99,63	32.547	99,47	(**)
Cocina	136.104	98,81	60.483	98,76	75.621	98,85	(NS)	21.556	98,92	82.120	98,67	32.427	99,10	(***)
Retrete en la vivienda	132.055	95,90	58.818	96,07	73.237	95,76	(**)	20.803	95,47	80.132	96,31	31.120	95,14	(***)
Promedio de dotaciones	3,93		3,94		3,93		NS	3,94		3,94		3,93		(***)
Dotaciones necesarias														
Calefacción central	43.234	31,39	19.502	31,86	23.732	31,03	(**)	7.518	34,50	27.077	32,54	8.639	26,41	(***)
Teléfono	122.149	88,71	53.794	87,88	68.355	89,39	(***)	18.708	85,86	73.274	88,08	30.137	92,23	(***)
Agua caliente	105.786	76,83	48.007	78,42	57.779	75,56	(***)	17.666	81,10	66.293	79,68	21.827	66,74	(***)
Ducha o baño	121.119	87,96	54.554	89,11	66.565	87,04	(***)	19.748	90,63	75.315	90,52	26.056	79,66	(***)
Promedio de dotaciones	2,85		2,87		2,83		(***)	2,92		2,91		2,65		(***)
Dotaciones de confort														
2 + retretes	28.831	21,83	13.020	22,14	15.811	21,59	(*)	5.289	25,43	17.575	21,93	5.967	19,17	(***)
2 + duchas o baños	16.553	13,67	7.675	14,07	8.878	13,34	(***)	3.445	17,45	10.428	13,85	2.680	10,29	(***)
Refrigeración A/C	9.916	8,43	4.762	9,11	5.154	7,89	(***)	1.832	9,81	6.964	9,79	1.120	4,02	(***)
Promedio de dotaciones	0,46		0,48		0,45		(***)	0,55		0,47		0,36		(***)
Promedio de habitaciones	4,73		4,73		4,73		NS	4,81		4,66		4,84		(***)

Fuentes: COMUNIDAD DE MADRID. *Censos de Población y Vivienda de 1991*. Selección de población residente en el distrito Centro del municipio de Madrid. (Fichero en soporte electrónico). Elaboración propia.

(*) $p > 0,05$;

(**) $p < 0,01$;

(***) $p < 0,001$;

(NS) Sin significación estadística.

También el número de dotaciones necesarias está relacionado con las características demográficas de los residentes y con el tipo de hogar que conforman, apreciándose, con pequeñas variaciones, que los varones y los más jóvenes disfrutaban de mayor número de dotaciones de este tipo que, en promedio, se cifran por encima de 2,8, siendo la instalación de calefacción el equipamiento más proclive a estar ausente (tabla 9). Resalta, no obstante, que el teléfono, dotación necesaria más extendida entre la población, lo está aún más entre mujeres y personas mayores.

De acuerdo a los índices calculados (tabla 8), se observa, también, que los casados y divorciados disfrutaban de más dotaciones necesarias; pero el título escolar añade mayores diferencias, de manera que los analfabetos ofrecen el índice más

bajo (0,44) frente a los que terminaron el tercer grado, que presentan el índice más elevado (0,74). En la misma línea, se confirma una mejor situación residencial relativo a este aspecto entre los activos y quienes trabajan por cuenta propia o son directivos, jefes o profesionales.

Otra variable que influye claramente en la tenencia de dotaciones necesarias es el tamaño del hogar: el número de estas dotaciones aumenta conforme lo hace el número de personas en la vivienda y los índices más altos se observan entre quienes viven en hogares formados por parejas en núcleo, con o sin hijos solteros y con o sin otros, o allí donde hay menores de 16 años, personas en activo o extranjeros.

Finalmente, el recuento de dotaciones de confort, equipamiento más moderno que aumenta la calidad de la vivienda, revela que sólo 3 de cada 10 personas disfrutan de alguna, ofreciendo también diferencias por sexo y por edad (tabla 9), más patentes cuando se comparan las proporciones de población que dispone de aire acondicionado en sus casas, menos del 4% de los mayores de 65 años frente a más del doble de quienes no alcanzan esa edad. El cálculo de los índices de dotaciones de confort (tabla 8) muestra una relación más clara entre la presencia de este tipo de equipamientos con la titulación escolar obtenida, de manera que se triplica entre los analfabetos y quienes completaron el tercer grado. Pero, de nuevo, son los directivos, jefes y profesionales, así como los trabajadores y empresarios por cuenta propia, los que más disfrutaban de su tenencia en la vivienda.

Por lo que se refiere al tamaño y tipo de hogar, la población que detenta mejores índices en dotaciones de confort en su casa es la que forma parte de hogares más grandes o relativamente jóvenes (con menores de 16 años o con personas en activo), la que vive en pareja en núcleo, con o sin hijos solteros y con o sin otras personas, o también en familias monoparentales con o sin otros, así como en hogares donde hay presencia de extranjeros.

6. CALIDAD GLOBAL DE LA VIVIENDA

Régimen de tenencia de la casa, año de construcción de la misma, tamaño y dotaciones que tiene, son características relacionadas que ofrecen una tipología de situaciones que hacen de la vivienda un lugar más o menos confortable donde vivir (tabla 10).

Conforme varía la antigüedad de la casa, lo hace su régimen de tenencia, su superficie y los equipamientos de que dispone. Las viviendas con menor antigüedad media (70 años), suelen estar en propiedad aunque todavía en período de pago. La propiedad totalmente pagada apenas se sitúa por debajo de la antigüedad media, con 82 años. Las adquiridas por herencia y las que están en régimen de alquiler son las más antiguas (por encima de los 90 años). Propiedad sin pagos pendientes y alquiler involucran al 80% de los residentes en el distrito Centro. Pero el caso de la vivienda en alquiler es paradigma entre las casas con esa antigüedad, en tanto que la extensión del régimen en propiedad es un hecho más reciente, que se estandariza con posterioridad a la Guerra Civil y, sobre todo, a raíz del proceso de industrialización en la capital, proceso que, en otros países de nuestro entorno, sucede con posterioridad a la II Guerra Mundial (Forrest y Murie, 1995).

Tabla 10: Características de la vivienda donde reside la población en el distrito Centro de Madrid, según su antigüedad, tamaño e índices de dotaciones y de calidad global, 1991

Características de la vivienda	Total	%	Valores promedio				
			Años de la casa	Superficie de la casa (m ²)	Índice Dotaciones Necesarias	Índice Dotaciones de Confort	Índice de Calidad Global
Régimen de tenencia			(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Propiedad pagada	58.349	43,39	82,34	81,05	0,66	0,13	0,59
Propiedad pagándose	9.327	6,94	70,27	86,12	0,76	0,21	0,58
Propiedad por herencia	4.190	3,12	94,97	115,94	0,68	0,19	0,62
Gratuita o semigratuita	5.724	4,26	89,00	69,90	0,61	0,12	0,42
Alquiler	55.375	41,17	91,78	77,35	0,56	0,11	0,47
Otra forma	1.524	1,13	87,87	81,90	0,58	0,12	0,43
Año de construcción (valor medio: 1904)			(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Hasta 1900	80.371	58,35	116,30	78,76	0,53	0,10	0,49
1901 a 1925	13.790	10,01	76,10	84,45	0,61	0,13	0,55
1926 a 1950	18.582	13,49	54,08	77,98	0,68	0,12	0,54
1951 a 1975	15.553	11,29	25,25	87,41	0,87	0,22	0,66
1976 a 1991	9.446	6,86	7,75	77,79	0,86	0,24	0,64
Superficie útil en m² (valor medio: 80,13 m²)			(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Hasta 25 m ²	7.064	5,13	105,46	20,80	0,36	0,06	0,29
26 a 50	37.415	27,16	92,31	40,02	0,51	0,05	0,39
51 a 75	33.368	24,23	80,44	64,32	0,62	0,07	0,50
76 a 100	33.005	23,96	80,02	89,67	0,68	0,13	0,59
101 a 150	17.259	12,53	84,72	124,86	0,74	0,25	0,69
151 m ² y más	9.631	6,99	91,49	221,39	0,80	0,37	0,72
Número de habitaciones (valor medio: 4,73)			(NS)	(*)	(*)	(*)	(*)
Hasta 2 habitac.	16.013	11,63	88,69	37,72	0,50	0,08	0,34
3 habitac.	24.578	17,84	88,90	49,62	0,54	0,06	0,41
4 habitac.	30.566	22,19	83,66	64,47	0,61	0,09	0,49
5 habitac.	26.578	19,30	78,96	81,92	0,67	0,13	0,58
6 y más habitac.	40.008	29,05	90,14	126,63	0,69	0,21	0,66
Recuento de dotaciones básicas (valor medio: 3,94)			(*)	(*)	(*)	(**)	(*)
Ninguna	19	0,01	106,63	35,37	0,00	0,00	0,00
1 dotación	159	0,12	116,86	43,87	0,05	0,00	0,00
2 dotaciones	756	0,55	123,53	36,18	0,12	0,01	0,31
3 dotaciones	6.291	4,57	103,32	45,36	0,32	0,12	0,41
4 dotaciones	130.473	94,75	85,08	82,11	0,64	0,13	0,53
Recuento de dotaciones necesarias (valor medio: 2,85)			(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Ninguna	3.287	2,39	107,34	41,65	0,00	0,00	0,00
1 dotación	10.792	7,84	106,70	51,49	0,14	0,02	0,32
2 dotaciones	25.922	18,83	98,27	66,15	0,37	0,05	0,43
3 dotaciones	61.074	44,36	94,03	76,11	0,62	0,09	0,50
4 dotaciones	36.594	26,58	56,51	108,63	1,00	0,26	0,67
Recuento de dotaciones de confort (valor medio: 0,46)			(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Ninguna	70.442	69,20	89,61	67,86	0,61	0,00	0,47
1 dotación	17.004	16,70	80,01	100,26	0,73	0,30	0,60
2 dotaciones	12.889	12,66	67,31	152,30	0,89	0,51	0,77
3 dotaciones	1.465	1,44	59,85	151,17	0,92	1,00	0,83
Distrito Centro	137.744	100,00	86,15	80,13	0,63	0,13	0,53

Fuentes: COMUNIDAD DE MADRID. *Censos de Población y Vivienda de 1991*. Selección de población residente en el distrito Centro del municipio de Madrid. (Fichero en soporte electrónico). Elaboración propia.

(*) $p > 0,001$;

(**) $p < 0,05$;

(NS) Sin significación estadística.

La disponibilidad de superficie es mayor si la vivienda está en propiedad, disfrutando como promedio de 116 m² quienes adquirieron por herencia su casa, de 86

m² los que tienen pagos pendientes y de 81 m² quienes han terminado de pagarla. Por debajo de la media se encuentran los que viven de alquiler, que disponen de 77 m², y apenas alcanzan los 70 m² los que residen en casas gratuitas o semigratuitas.

Por otra parte, la vivienda de menor tamaño (un tercio de los residentes viven en casas con menos de 50 m²) es también la más antigua, alrededor de 100 años. Sin embargo, no se dibuja una tendencia clara entre antigüedad y superficie, de manera que las viviendas construidas en el siglo XIX (casi 6 de cada 10 residentes del distrito viven en casas levantadas antes de 1900) apenas sobrepasan los 78 m² de promedio, pero las posteriores a 1975 son aún más pequeñas. Y, además, las casas de mayor tamaño, más de 150 m² ó 6 y más habitaciones, tienen también una antigüedad elevada, superando los 90 años.

Tamaño, antigüedad y régimen de tenencia de la vivienda aportan su influencia, como no podía ser de otro modo, en los índices de dotaciones. Los más altos se corresponden con viviendas que superan la superficie media, con una clara representación de las que tienen más de 150 m² (índice de dotaciones necesarias de 0,80 y de dotaciones de confort de 0,37) ó 6 y más habitaciones (0,69 y 0,21, en cada índice, respectivamente). Superficie y confortabilidad suelen mostrar una relación directa, de manera que quienes residen en viviendas con todas las dotaciones necesarias o con al menos una dotación de confort disfrutan también de más de 100 m² como promedio.

La vivienda en propiedad, quizás por las circunstancias inherentes a este régimen de tenencia, en tanto que la propiedad confiere un mayor grado de control y libertad de actuación sobre decisiones de mantenimiento, rehabilitación o remodelación, presenta índices de dotaciones por encima de sus medias, pero sólo son claramente elevados cuando la vivienda aún está pagándose (0,76 en necesarias y 0,21 en confort). La combinación de tenencia en propiedad y nivel de dotaciones, considerada como un indicador importante de calidad de vida, ha sido también descrita en otros países.

En lo que se refiere a la antigüedad, sólo las casas construidas con posterioridad a 1951 (lo que afecta al 18% de los residentes en el distrito) presentan índices altos de equipamientos necesarios (0,86) y de confort (0,22) y, de hecho, aquéllas que tienen las 4 dotaciones necesarias y las 3 de confort consideradas tienen una antigüedad media inferior a 60 años.

Antigüedad, régimen de tenencia, superficie en metros cuadrados y número de habitaciones, y cantidad de equipamientos básicos, necesarios y de confort, configuran un *Índice de Calidad Global de la Vivienda* que oscila entre 0 (ausencia de dotaciones, régimen de tenencia sin clasificar o vivienda gratuita, construida antes de 1901, de pequeño tamaño y con pocas habitaciones) y la unidad (vivienda con gran número de dotaciones, en propiedad sin cargas, de poca antigüedad, de gran tamaño y con un elevado número de habitaciones).

El índice alcanza un 0,53 para el conjunto de la vivienda en la que reside la población en el distrito Centro. Se trata, pues, de un índice de calidad medio, lo que implica que esta vivienda se caracteriza por tener todavía muchas deficiencias dotacionales. Este promedio es superado cuando la vivienda se detenta en propiedad, sobre todo en herencia o pagada, si ha sido construida con posterioridad a 1950, si

tiene más de 100 m² de superficie, o 5 o más habitaciones y si posee todas las dotaciones básicas y necesarias consideradas, así como alguna de confort.

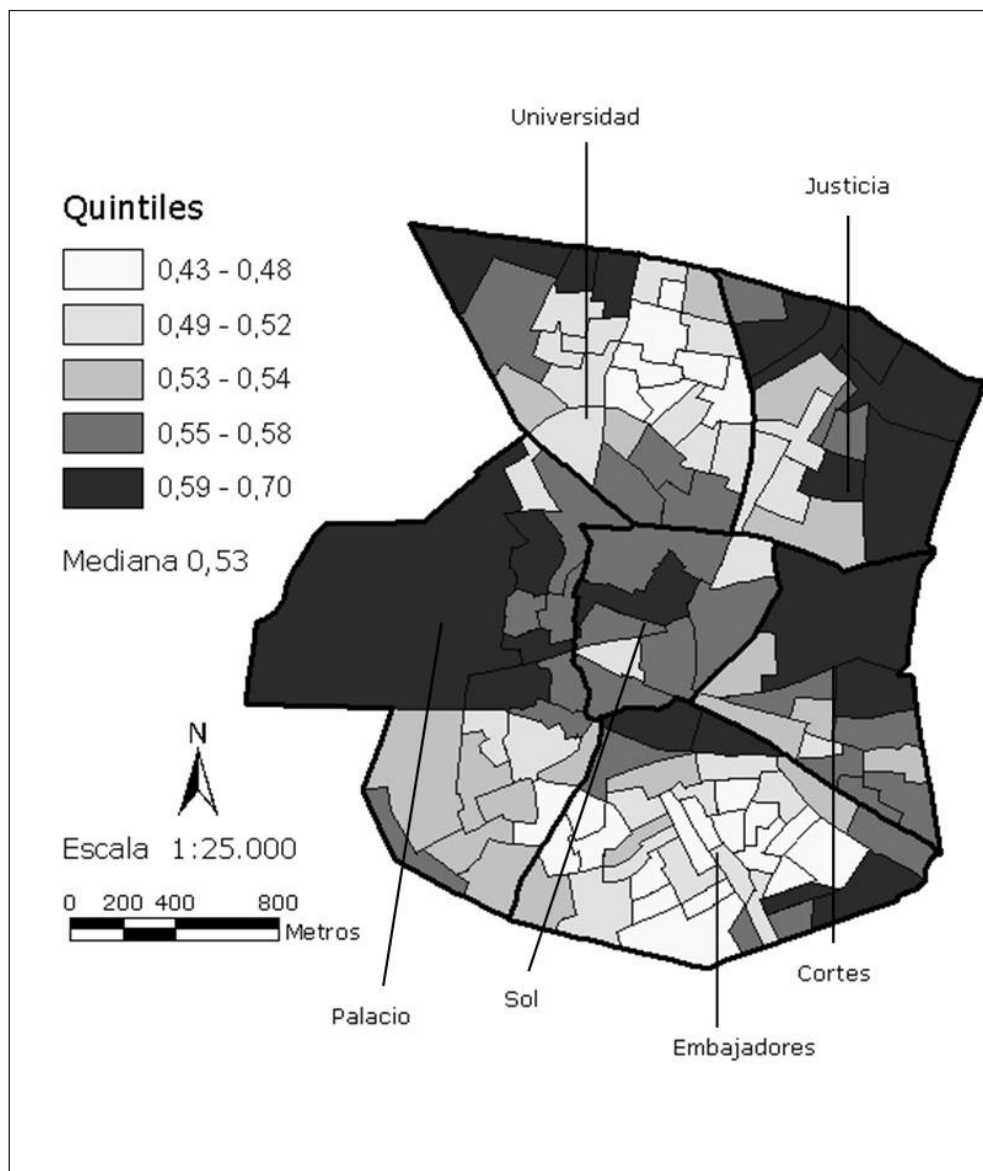
El *Índice de Calidad Global de la Vivienda* no presenta diferencias por sexo (tabla 8), como tampoco lo hacían de forma destacada cada uno de los aspectos descritos. Las variables que más influyen tienen que ver con el nivel de estudios, la categoría de la condición socioeconómica y el tamaño y la estructura del hogar. Así, por encima del promedio de calidad del distrito destacan claramente las viviendas ocupadas por residentes con mayor nivel educativo (el 16% que alcanzaron el tercer grado tienen el índice más elevado, 0,59), por quienes son empresarios o trabajadores por cuenta propia o directores, jefes o profesionales por cuenta ajena —sólo el 17% de los residentes en el distrito—, por quienes viven en hogares de 4 y más personas, formando núcleo con su cónyuge/pareja con o sin hijos, o en hogares monoparentales con o sin otros.

El análisis espacial del *Índice de Calidad Global de la Vivienda* muestra que el promedio para el conjunto de la población que reside en el distrito Centro es superado ligeramente en los barrios de Sol (0,56), Justicia (0,56), Cortes (0,55) y Palacio (0,55); en el de Universidad el índice coincide con el promedio (0,53), y es inferior en el de Embajadores (0,51). Aunque la disparidad pueda parecer pequeña, los datos apuntan diferencias entre los dos primeros barrios, donde alrededor de un 57% de sus residentes disfrutaban de niveles de calidad de su vivienda por encima de la media, y los dos últimos, donde sólo un 38% de la población en Embajadores y un 45% en Universidad vive en casas de mejor calidad, lo que implica a cifras absolutas bien distintas ya que en estos últimos barrios habitan 6 de cada 10 residentes del distrito Centro.

A micro escala, el análisis por secciones censales confirma la heterogeneidad espacial interna al distrito (Figura 1). La mayor parte de las secciones cuya población disfruta de viviendas con mejores niveles de calidad se encuentran en los barrios de Sol, Justicia y Cortes. Puesto que el régimen de tenencia más extendido en el conjunto de estos barrios está basado, sobre todo, en el arrendamiento o la gratuidad de la vivienda, y dado que la vivienda es relativamente antigua, los aspectos que más contribuyen a esta situación son su mayor tamaño, en superficie y número de habitaciones y, de manera especial, en una mayor cantidad de dotaciones. Como excepciones de peor calidad aparecen, en Sol, la zona Noreste de la Plaza Mayor (sección 122) y el área comprendida entre las calles Montera, Gran Vía, Aduana y Virgen de los Peligros (sección 118); en Justicia, los márgenes de la calle Hortaleza (especialmente en las secciones 75, 76 y 81); y, en Cortes, los alrededores de la Plaza de Santa Ana, de la Real Academia de la Historia y de los Juzgados Municipales y Registro Civil del distrito Centro.

Por lo que respecta al barrio de Palacio, la población en la mitad Norte de sus secciones también disfruta de viviendas de una buena calidad global, relacionada con los mismos elementos descritos para los tres barrios anteriores, así como, también, con una menor antigüedad relativa. En cuanto a las secciones de la mitad Sur del barrio, los índices se acercan al promedio debido a que entre sus residentes predomina la propiedad como régimen de tenencia de sus viviendas, éstas son también más modernas y disponen de una mayor presencia de dotaciones necesarias, y, todo

Figura 1: Índice de Calidad Global de la Vivienda
(según la población en cada sección), 1991



Fuente: COMUNIDAD DE MADRID. Censos de Población y Vivienda de 1991. Selección de población residente en el distrito Centro del municipio de Madrid (Fichero en soporte electrónico). (Elaboración propia).

ello, a pesar de que en esta zona las viviendas son de menor tamaño y las dotaciones de confort no están demasiado extendidas.

Por su parte, una baja calidad global de sus viviendas predomina entre la mayoría de la población en el barrio de Embajadores, con excepción de las proximidades del Centro de Arte Reina Sofía (en las secciones 40, 55, 56 y 57), donde la vivienda es más moderna, se encuentra en propiedad y dispone de más equipamientos, y a lo largo de la calle de Atocha (secciones censales 58, 59 y 27), donde un mayor tamaño y número de dotaciones son los elementos que más han influido en el resultado final del índice. Precisamente menor superficie y pocas habitaciones contribuyen a que en las secciones de los alrededores del Centro Comercial Puerta de Toledo apenas se ronde el promedio de calidad global, a pesar de que su población disfruta de viviendas relativamente más modernas y con más dotaciones necesarias.

Finalmente, otra bolsa de baja calidad se encuentra en el interior del barrio de Universidad, entre las calles de San Bernardo y Fuencarral y en torno a la Plaza del Dos de Mayo, coincidiendo con una mayor antigüedad de las viviendas, con un pequeño tamaño de las mismas, con un menor número de habitaciones y con una escasa extensión de equipamientos de cualquier nivel. Como contraste, los residentes en torno a las calles de Gran Vía, Princesa y, sobre todo, Alberto Aguilera, disfrutaban de viviendas con índices de calidad global más elevados, por ser más modernas, predominar su tenencia en propiedad, tener mayor tamaño y disponer de más dotaciones.

7. CONCLUSIONES

El estudio de la vivienda y de la población que en ella reside en el distrito Centro de Madrid, mediante información procedente de los Censos de Población y Viviendas, conforma una foto fija de la situación residencial en 1991, cuya importancia hay que verla en el contexto de estudios longitudinales sobre cambios residenciales.

Una primera aproximación descriptiva a los datos muestra el protagonismo esencial de la centralidad del distrito al influir, sobre todo, en la etapa constructora del parque inmobiliario lo que, de forma directa, incide en el resto de los parámetros. Así, el distrito Centro se configura como un espacio bien diferenciado del resto del municipio madrileño y del conjunto de la Comunidad Autónoma, en cada uno de los elementos analizados, al presentar unos tipos edificatorios de tamaño intermedio, que contienen un amplio número de viviendas, de gran antigüedad, de escasas dimensiones y con carencias importantes de equipamiento, que son detentadas, en mayor proporción, en régimen de alquiler, y habitadas por población envejecida, de bajo nivel de instrucción y categoría socioeconómica, y residiendo en hogares pequeños.

La aparente homogeneidad espacial y sociodemográfica se convierte, no obstante, en heterogeneidad cuando se tiene en cuenta la realidad espacial y sociodemográfica internas del distrito y se analizan las características de las viviendas y las de sus residentes.

El *Índice de Calidad Global de la Vivienda* es un buen indicador de estas diferencias, de manera que una mejor situación residencial la disfrutaban quienes tienen un mayor nivel de estudios, una categoría socioeconómica que se corresponde con directivos, jefes o profesionales por cuenta ajena o bien trabajadores o empresarios por cuenta propia, o que viven en hogares grandes, perfiles que se contraponen a los de residentes que tienen un menor nivel de instrucción, o que se clasifican en categorías socioeconómicas de inactividad, que residen en hogares pequeños, en soledad o como miembro de pareja en núcleo.

El contraste espacial es también evidente. Así, en barrios como Justicia y Cortes, la población disfruta de una mejor situación residencial, fruto de residir en viviendas de mayor tamaño y con más equipamientos, a pesar de ser antiguas y detentadas en alquiler. Las salvedades espaciales a esta situación se corresponden con áreas más envejecidas, de viviendas pequeñas y con carencias dotacionales importantes. En contraposición, en Universidad y, sobre todo, en el barrio de Embajadores con una mayor presión demográfica, predominan contextos residenciales de peor calidad para su población, en general por un menor tamaño de la vivienda en la que residen y peores dotaciones, con escasas excepciones y basadas en construcciones más recientes que incorporan más equipamientos y en régimen de propiedad. Finalmente, el barrio de Sol se encuentra a medio camino entre ambos conjuntos espaciales, dados la mayor antigüedad de sus viviendas y su ocupación en régimen de alquiler, pero también, la diversidad en tamaños de vivienda y calidad de equipamientos.

Las características de las viviendas, como elementos asociados a las personas que las habitan, y ambos, como definidores de diferentes nichos residenciales en el distrito Centro, ayudan a definir la calidad de vida de los residentes en este entorno físico, evidenciando situaciones de heterogeneidad sociodemográfica y espacial en la calidad residencial (Rodríguez *et al.*, 2004).

8. BIBLIOGRAFÍA

- ALGUACIL, J. y DENCHE, C. (1991): «La vivienda: cambios en la simbología, usos y lenguaje». *Documentación Social*, nº 85, pp. 33-45.
- ALONSO TORRENS, F. J. (1991): «Los problemas de la vivienda entre los pobres». *Documentación Social*, nº 85, pp. 153-160.
- ASTORGA GONZÁLEZ, A. F. (1995): «La ciudad como conjunto de viviendas: la función residencial». *Espacio, Tiempo y Forma*, vol. Serie VI, Geografía, t. 8, pp. 101-118.
- BOND, J. (1993): «Living arrangements of elderly people». En Bond, J.; Coleman, P. y Peace, S. (Eds.). *Ageing in society. An introduction to social gerontology*. London, Sage, pp. 200-225. (2ª ed.).
- BONVALET, C. (1995): «The extended family and housing in France». En Forrest, R. y Murie, A. (Eds.). *Housing and family wealth. Comparative international perspectives*. London, Routledge, pp. 148-167.
- Comunidad de Madrid: *Censos de Población y Vivienda de 1991. Selección de población residente en el distrito Centro del municipio de Madrid*. (Fichero en soporte electrónico).

- Comunidad de Madrid (1993a): Censos de Población y Vivienda de 1991 de la Comunidad de Madrid. Tomo 1: Características demográficas básicas y fecundidad de la población. Madrid, Comunidad de Madrid, Consejería de Economía, Departamento de Estadística, 529 pp.
- Comunidad de Madrid (1993b): Censos de Población y Vivienda de 1991 de la Comunidad de Madrid. Tomo 7: Características de las viviendas. Madrid, Comunidad de Madrid, Consejería de Economía, Departamento de Estadística, 643 pp.
- CORTÉS ALCALÁ, L. (1995): La cuestión residencial. Bases para una sociología del habitar. Madrid, Fundamentos, 412 pp.
- EVANDROU, M. y VICTOR, C. R. (1989): «Differentiation in later life: Social class and housing tenure cleavages». En Bytheway, B.; Keil, T.; Allatt, P. y Bryman, A. (Eds.). *Becoming and being old. Sociological approaches to later life*. London, Sage, pp. 104-120.
- FERNÁNDEZ-MAYORALAS FERNÁNDEZ, G.; ROJO PÉREZ, F. y POZO RIVERA, E. (2002): «El entorno residencial de los mayores en Madrid». *Estudios Geográficos*, vol. LXIII, nºs 248/249, pp. 619-653.
- FORREST, R. y MURIE, A. (1995): «Housing and family wealth in comparative perspective». En Forrest, R. y Murie, A. (Eds.). *Housing and family wealth. Comparative international perspectives*. London, Routledge, pp. 1-7.
- LEAL MALDONADO, J. y CORTÉS ALCALÁ, L. (1993): La Estructura Residencial de la Comunidad de Madrid. Informe monográfico del Tomo 7 de los Censos de Población y Vivienda de 1991. Madrid, Comunidad de Madrid, Consejería de Economía, Departamento de Estadística, 88 p.
- MIRANDA MONTERO, M. J. (1993): «La vivienda en España, 1991». *Cuadernos de Geografía*, nº 53, pp. 127-143.
- MORENO JIMÉNEZ, A. (1981): «Análisis de la calidad de la vivienda y perspectiva de la función residencial en el centro». En de Terán, M.; López Gómez, A.; Fernández García, F.; Garecía Ballesteros, A.; Abellán García, A.; Olivera Poll, A.; Moreno Jiménez, A.; López Gómez, J. y Arroyo Illera, F. (Eds.). *Madrid: estudios de geografía urbana*. Madrid, Consejo Superior de Investigaciones Científicas, pp. 185-208.
- MUTSCHLER, P. H. (1993): «Where elders live». En Callahan, J. J. (Ed.). *Aging in place*. Amityville, New York, Baywood Publishing Company, pp. 5-18.
- PYNOOS, J.; COHEN, E.; DAVIS, L. y BERNHARDT, S. (1987): «Home modifications improvements that extend independence». En Regnier, V. y Pynoos, J. (Eds.). *Housing the aged: design objectives and policy considerations*. New York, Elsevier, pp. 277-303.
- RODRÍGUEZ, V.; CASTRO, T.; ROJO, F.; FERNÁNDEZ-MAYORALAS, G.; VÁZQUEZ, C.; PUGA, D. (2004): Cambio demográfico y transformaciones económicas y sociales en el Centro urbano de Madrid. Madrid, Consejo Económico y Social de la Comunidad de Madrid, p. 480 + CD cartográfico.
- ROJO, F.; FERNÁNDEZ-MAYORALAS, G. y POZO, E. (2000). «Envejecer en casa: los predictores de la satisfacción con la casa, el barrio y el vecindario como componentes de la calidad de vida de los mayores en Madrid». *Revista Multidisciplinar de Gerontología*, vol. 10, nº 4, pp. 222-233.
- ROJO PÉREZ, F.; FERNÁNDEZ-MAYORALAS FERNÁNDEZ, G.; POZO RIVERA, E. y ROJO ABUÍN, J. M. (2002): «Envejecer en casa: la satisfacción residencial de los mayores en Madrid como indicador de su calidad de vida». Madrid, Consejo Superior de Investigaciones Científicas, 321 pp.