

La vivienda en alquiler en las áreas metropolitanas españolas: Una involuntaria antesala a la propiedad

CARLOS LLÉS

La vivienda en alquiler ocupa un lugar central tanto en los distintos análisis suscitados por el reciente boom inmobiliario y sus consecuencias sociales, como en el debate generado en torno a la política oficial de vivienda para los próximos años que ahora se está acabando de perfilar.

Lo exiguo del parque inmobiliario español en arrendamiento, que representa menos de la mitad de lo que hace en cualquier país europeo; la evolución negativa del sector, que en las últimas décadas ha ido sistemáticamente perdiendo peso respecto al parque en propiedad; la drástica elevación de los precios de los arrendamientos urbanos, que ha corrido pareja a la de los precios en venta; lo inadecuado de su marco legal que, además, tras la reforma liberalizadora de 1985 no sólo no ha conseguido el objetivo buscado de abaratar los alquileres sino que -en el contexto del boom- ha empujado y empuja a buena parte de los inseguros inquilinos a la procelosa aventura de la propiedad; etc. Son algunos de los principales argumentos sobre una de las opciones residenciales básicas para la que todos reclaman urgentes soluciones.

Para su instrumentación política y según la posición más o menos inter-

vencionista frente al mercado de quien la defiende, se solicita -formando parte de un conjunto integrado de medidas sobre suelo y vivienda- una nueva política beligerante y activa de vivienda en alquiler, en la que la iniciativa pública tendría un peso destacado, bien como promotor directo, bien vía desgravación fiscal, subsidio de alquileres, etc.

El objetivo, en fin, sería aumentar a corto plazo la oferta en alquiler, haciéndola más asequible a más demandantes, a través de un paquete variado de fórmulas. Para algunos incluso, suponiendo saturada ya la demanda de vivienda en propiedad -a quien no es propietario ya, se le pasó la vez- la política futura debería centrarse casi exclusivamente en el arrendamiento incentivando su construcción con el apoyo público.

Sea cual sea finalmente el papel que el alquiler va a jugar en la nueva política de vivienda, convendría reflexionar sobre el papel que el arrendamiento está jugando ahora mismo y para quiénes lo está haciendo, sobre todo porque a medio plazo -y siendo muy optimista- va a seguir produciéndose de forma muy similar.

No tener en cuenta las variadas circunstancias y potentes inercias de la situación heredada, que perfilan el régimen de alquiler como opción

aquí y ahora, es tanto como confundir lo que nos gustaría que sucediese con lo que realmente está pasando. Y lo que está pasando conviene conocerlo si el objetivo es actuar eficazmente para modificar una situación tan compleja como anacrónica o injusta

Recientes estudios sobre este régimen de tenencia en nuestro país se han centrado más en el análisis de las características físicas y jurídicas del parque que en la de sus usuarios actuales o futuros. Como contribución a un mejor conocimiento de los que viven en régimen de alquiler aquí y ahora, se presentan en este artículo algunas reflexiones en torno a una serie de datos empíricos provenientes de una reciente investigación dirigida por quien ésto firma.

Se trata del «Estudio sobre demanda potencial de vivienda en siete ciudades españolas», realizado en 1990 por EUSA SOCIOLOGIA, S.L. para la cooperativa de viviendas PSV Soc. Coop., ahora en período de edición con datos actualizados. Junto a otros análisis de tipo proyectivo, el estudio se basa en una amplia encuesta domiciliaria representativa de los hogares familiares de las principales cinco áreas metropolitanas españolas (Madrid, Barcelona, Sevilla, Valencia y Bilbao) y de dos ciudades de tipo

medio (Zaragoza y Santiago de Compostela).

A través de dicha encuesta, no sólo se detectó la demanda firme o explícita de vivienda -esto es, la de quienes en un plazo de 4 años tienen intención de cambiar- sino también el «malestar residencial» o, lo que es lo mismo, la necesidad potencial subjetiva de vivienda de quienes, sin embargo y por las circunstancias del mercado, declinan en plazo determinado salir al mismo (demanda desanimada y frustrada).

Los resultados se refieren tanto a

las demandas de las familias en su conjunto como a las de los individuos -básicamente jóvenes buscando la emancipación-.

En tanto el alquiler supone -si bien minoritariamente frente a la propiedad- una de las opciones residenciales tanto presentes -inquilinos- como proyectadas -futuros arrendatarios que se detectaron en la encuesta-, los resultados sobre el mismo pueden considerarse representativos de este régimen de tenencia en los ámbitos metropolitanos españoles.

La dimensión territorializada de la vivienda en alquiler

A la espera de que se hagan públicas las cifras definitivas del controvertido Censo de Población y Vivienda de 1991, sólo mediante datos provenientes de operaciones muestrales es posible aproximarse a la estimación actual del parque de viviendas en régimen de alquiler en España y de su desagregación territorial.

Tomando como referente nacional la reciente encuesta del MOPT 1991 (1), que rectifica sensiblemente las estimaciones globales contenidas en la del MOPU 1989 (2), en la actualidad algo más de dos millones de viviendas en España -una de cada cinco del parque de viviendas principales- estarían en régimen de alquiler; tres de cada cuatro -sobre nueve millones- serían viviendas en propiedad y, por fin, una minoría -sobre 600.000; un 5%- estarían adscritas a otros regímenes.

Completando estos datos con los derivados de la «encuesta a hogares» del estudio EUSA SOCIOLOGIA/PSV (3), aplicado en las cinco principales áreas metropolitanas del país más dos ciudades medias en 1989 (cuadro 1) se confirma que la vivienda en régimen de alquiler es un fenómeno netamente urbano y, dentro de este contexto, especialmente potente en las grandes ciudades antes que en sus coronas metropolitanas.

Mientras que en aquéllas la proporción del régimen de alquiler supera en diez puntos porcentuales la del conjunto nacional, en las coronas sólo una de cada seis viviendas está

Cuadro 1

Estimación del parque de viviendas en régimen de alquiler en España y situaciones urbanas específicas: peso porcentual sobre viviendas principales

	España 1990 (1)		Áreas metropolitanas 1989 (2)		
	Total nacional %	Habitats >1.000.000 htes. %	Total %	Capital %	Coronas metropolitanas %
% viviendas en alquiler	18,2	29,8	23	27,4	15,1

(1) Fuente: Sofemasa/MOPT: «Encuesta sobre la vivienda familiar en España». Madrid 1991.

(2) Fuente: EUSA SOCIOLOGIA / P.S.V. Soc. Coop.: «Estudio sobre demanda potencial de vivienda en siete ciudades españolas». Madrid 1990. (Encuesta a hogares diciembre 1989).

Cuadro 2

Áreas metropolitanas 1989/90. Distribución del régimen de tenencia según ámbitos urbanos (c.a. y % horizontal)

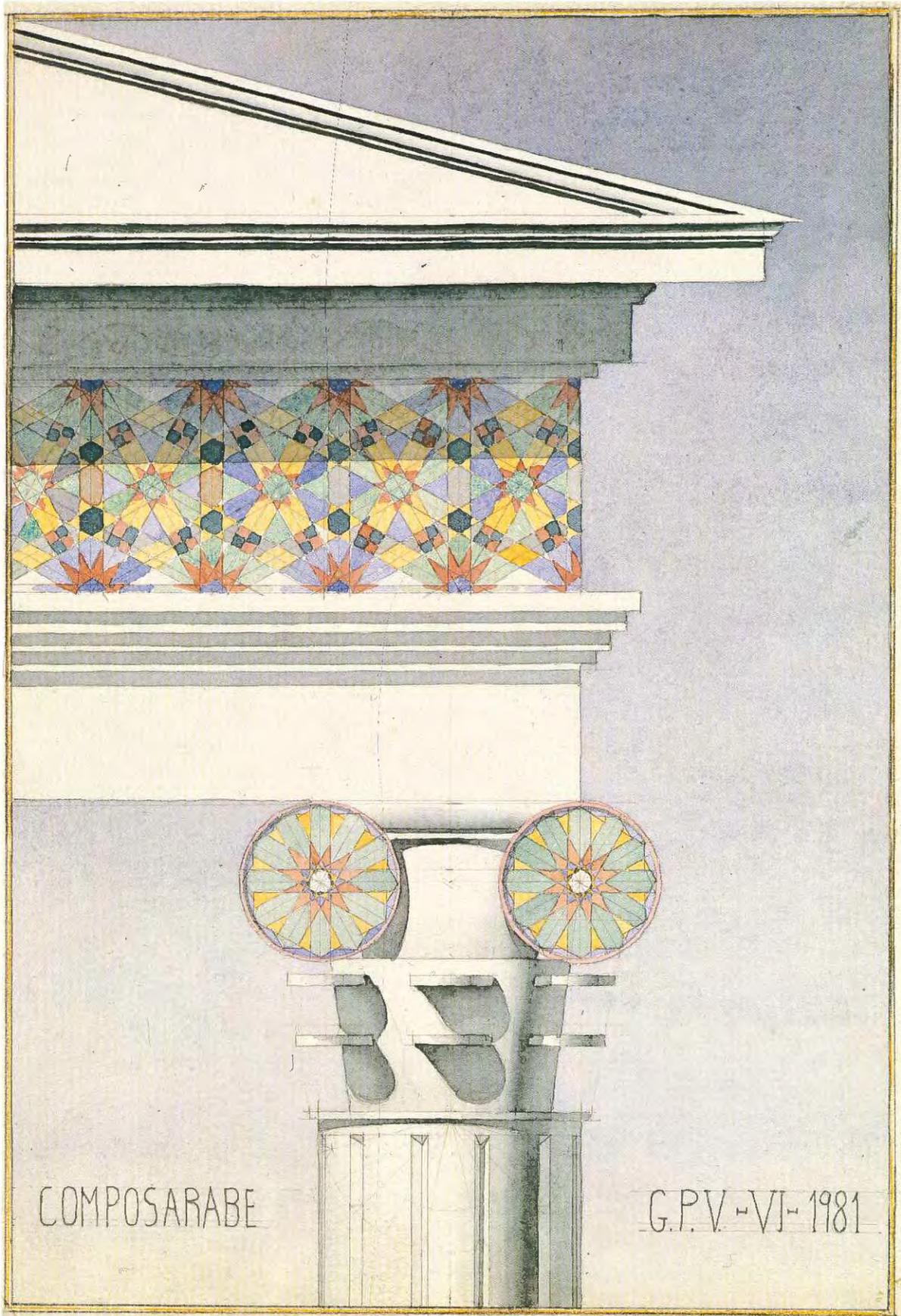
		Capitales	Coronas	Total
Familias en régimen de alquiler	C.A. %	636.983 77,5	185.305 22,5	822.238 100
Familias en régimen de propiedad	C.A. %	1.450.570 60,4	950.873 39,5	2.403.343 100
Otros regímenes	C.A. %	103.614 74,7	35.116 25,3	138.730 100
Total Familias	C.A. %	2.338.889 65,5	1.230.611 34,5	3.569.500 100

Fuente: EUSA SOCIOLOGIA/PSV. Soc. Coop. Op. cit.

(1) Sofemasa/MOPT: «Encuesta sobre la vivienda familiar en España». Madrid, 1991.

(2) MOPU: «Situación de la vivienda en alquiler». Estudio y encuesta 1988-89.

(3) EUSA SOCIOLOGIA/PSV Soc. coop.: «Estudio sobre demanda potencial de vivienda en siete ciudades españolas». Madrid, 1990.



COMPOSARABE

G.P.V.-VI-1981

Cuadro 3
Áreas metropolitanas 1989/90. Características de los C.F. según régimen de tenencia de la vivienda que ocupan: indicadores sociodemográficos.
 (Porcentajes verticales sobre total cada tema)

Tema	Indicadores	Total familias	Familias en alquiler	Familias en propiedad
Tamaño Familia	Tamaño medio familias	3,5	3,12	3,63
	% familias unipersonales	7,4	16,3	5,06
Género C.F.	Mujeres cabezas de familia (%)	15,8	19,6	14,9
Estado civil	C.F. solteros/as (%)	8,2	20,1	4,9
	C.F. separados/as (%)	2,9	5,8	2,1
	C.F. viudos/as (%)	9,9	7,1	10,9
Edad C.F.	Edad X C.F. (años)	49,8	46,8	50,6
	C.F. < 29 años (%)	7,7	17,8	5,1
	C.F. 65 y + años (%)	19,5	17,0	19,9
Nivel estudios C.F.	Primarios o menos (%)	42,9	37,7	44,1
	Universitarios	16,9	22,7	15,6
Profesión C.F.	Profesiones (liberales + asalariados)	7,5	12,2	6,5
	Autónomos	4,9	4,3	5,2

Fuente: EUSA SOCIOLOGIA /P.S.V. Soc. Coop. Op. cit.

Cuadro 4
Áreas metropolitanas 1989/90. Régimen de tenencia y posición de demanda. Distribución % de las familias por régimen de tenencia actual según niveles de demanda
 (Porcentaje horizontal)

Régimen actual	Posición frente demanda					Total
	Inexistente	Resuelta	Explicita	Dudosa	Desanimada	
Alquiler	29,2	1,2	23,0	16,0	16,0	100
Propiedad	55,4	0,8	5,7	13,4	24,6	100
Otros	26,1	1,9	15,1	16,9	40,1	100

Inexistente: Familias que no plantean necesidad/intención subjetiva de cambio de vivienda.

Resuelta: Familias a la espera de cambiar a otra vivienda ya adquirida/alquilada.

Explicita: Familias que plantean intención firme de cambio en un plazo inferior a cuatro años.

Dudosa: Familias que condicionan el cambio a la modificación de los precios de la vivienda o al de sus ingresos.

Desanimada: Familias que sienten necesidad de cambiar de vivienda pero que tras ser rechazadas por el mercado descartan salir a él en plazo definido.

Fuente: EUSA SOCIOLOGIA /P.S.V. Soc. Coop. Op. cita.

adscripción a este régimen. Así, en el conjunto de las áreas metropolitanas estudiadas (cuadro 2) el grado de concentración de la vivienda en alquiler en las ciudades centrales supera con creces -doce puntos porcentuales- el que se registra en relación a las familias.

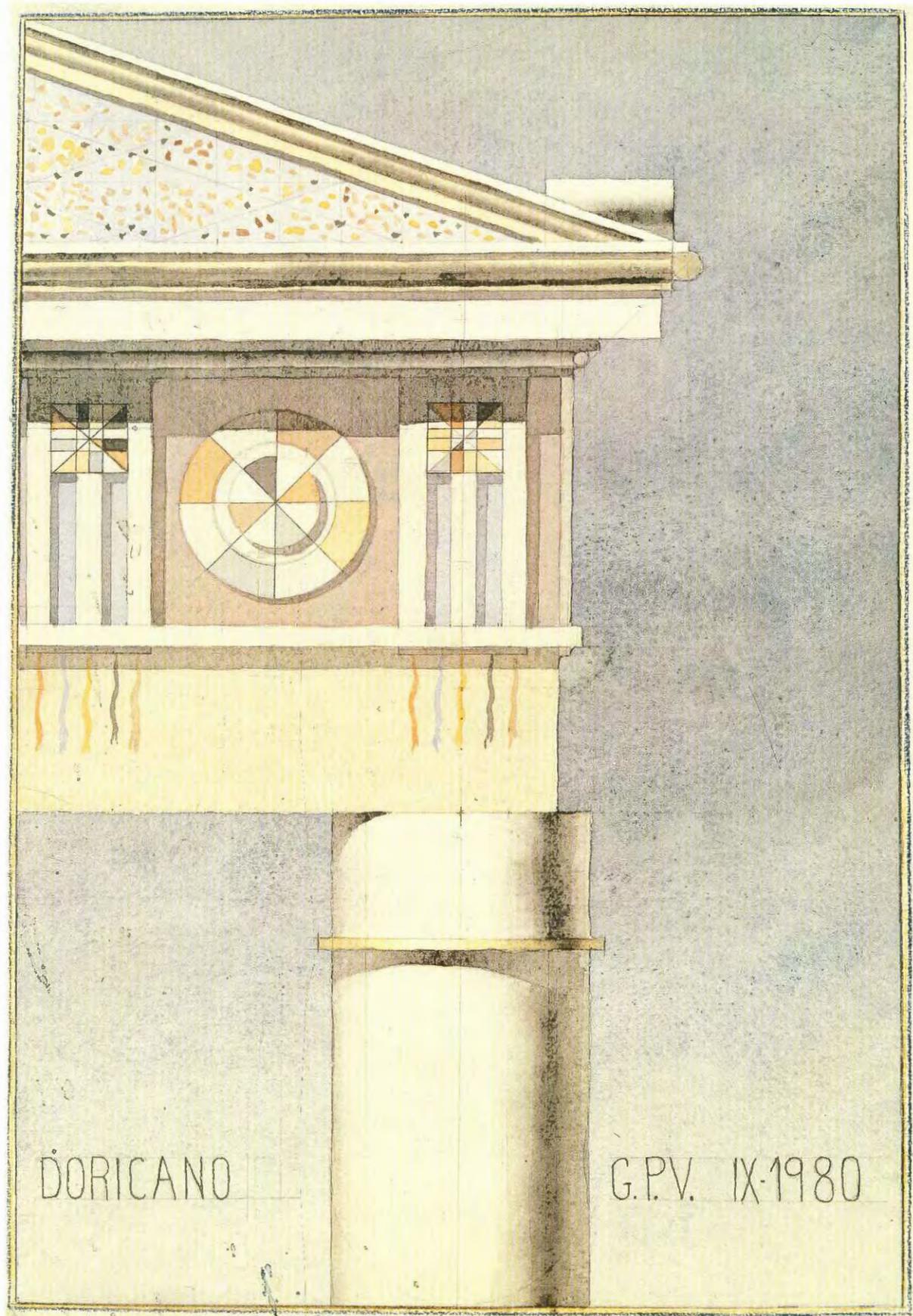
En todo caso y pese a su desigual distribución territorial, la proporción del parque en alquiler en España resulta, como se ha comentado, extraordinariamente exigua -del orden de la mitad en relación a la del contexto europeo.

Perfil de los que viven de alquiler

Pero no sólo con este dato, o con la sorprendente evolución negativa del sector en las últimas décadas o con su controvertido marco legal se agotan las peculiaridades del régimen alquiler en nuestro país. Hay que pasar el umbral de este tipo de viviendas para, observando a quien las habita o a quienes están en camino de hacerlo, comprender mejor la función que cumple el alquiler aquí y ahora. Que muy probablemente no es la que sensatamente debería cumplir en un país en el que el reciente boom inmobiliario ha rematado la faena alejando definitivamente del acceso a la propiedad a más de tres cuartas partes de los demandantes en el mercado libre. Pero, sensateces o deseos bien intencionados aparte, está cumpliendo una función muy delimitada.

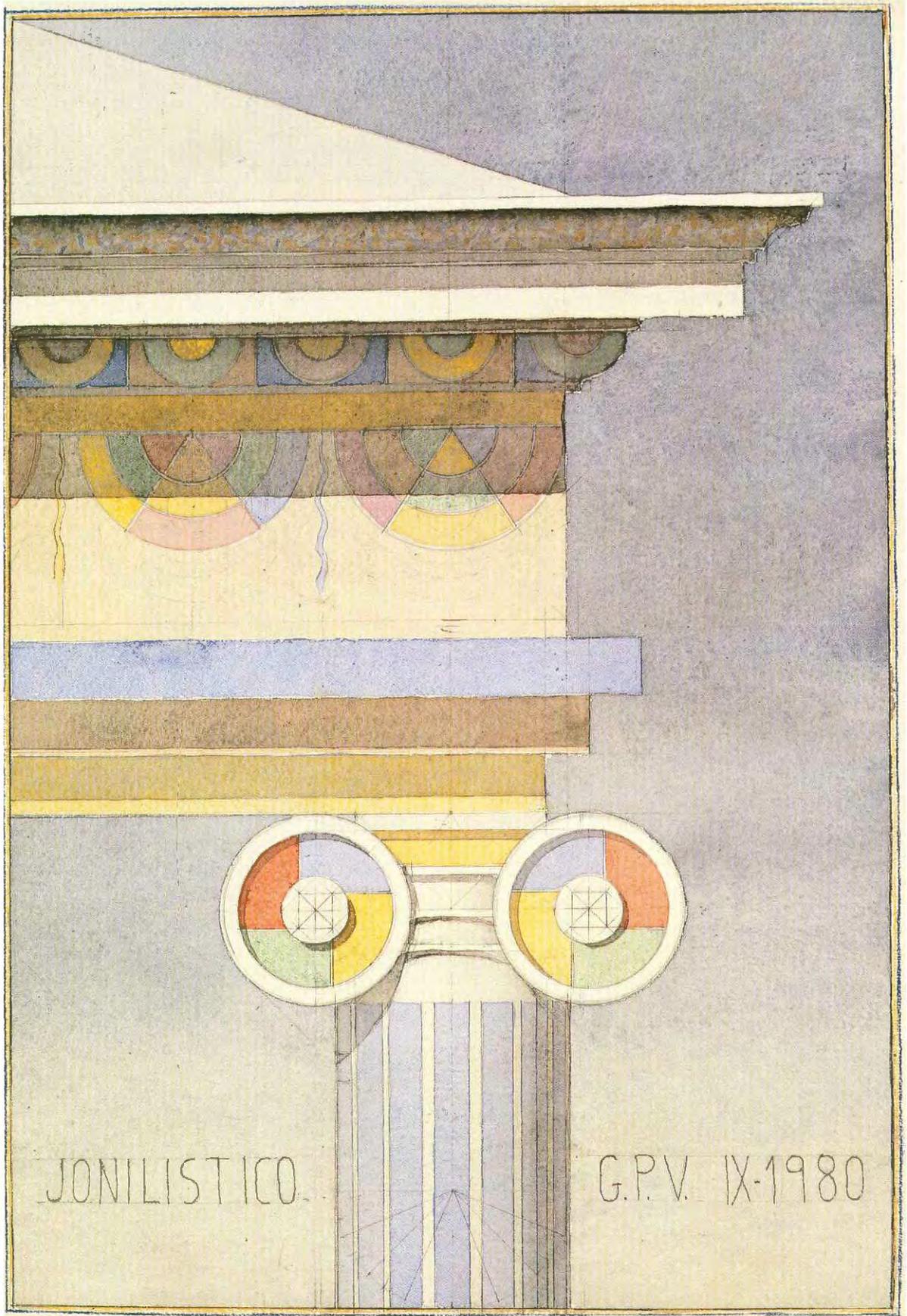
A desvelar el papel del alquiler en lo que a solución residencial se refiere -las oficinas y locales las dejamos para otra ocasión- vamos a dedicar las próximas páginas.

El perfil de la población que vive de alquiler en el contexto metropolitano español poco tiene que ver con el de la que habita su casa en propiedad o en otros regímenes. Y no sólo



DORICANO

G.P.V. IX-1980



JONILISTICO.

G.P.V. IX-1980

porque, como señala la crónica costumbrista, las viviendas de alquiler acogen a más jóvenes precarios o triunfadores; viejecitos bondadosos y pobres habitando cuchitriles infames, o viejecitos malvados y ricos ocupando mansiones de 400 m² a 400 pesetas al mes en el más mollar de los ensanches del XIX; sino especialmente -y ésto, en el fondo, el costumbrismo periodístico cierta- porque la vivienda en alquiler recoge una mucho más variada tipología de formas de convivencia -nuevas o viejas- que la vivienda en propiedad, dominada por la omnipresente familia nuclear.

Formas de convivencia que tienen su máxima representación en los grandes centros metropolitanos, protagonistas de la primera línea de los cambios de todo tipo -demográficos, sociales y culturales, etc.- que se están dando en el panorama español.

Siendo muchas menos que las propietarias, las familias arrendatarias de viviendas metropolitanas son, al tiempo, más pequeñas, más variadas en situaciones residenciales y con responsables de hogar más jóvenes en edad y con mayor nivel formativo y profesional que aquéllas (cuadro 3).

Estas familias de alquiler presentan

un tamaño -3,1- inferior al de las familias propietarias -3,6-; con una más alta proporción de mujeres cabeza de familia y una tasa muy superior de familias unipersonales; esto es los «solitarios». Y no como cabría achacarlo por la mayor presencia aquí de viudas/os -la proporción es similar en ambos regímenes- sino por la de otras dos razones relacionadas con el estado civil y que explican la soledad residencial: la soltería -que representa un 20% en el alquiler frente a un 5% en la propiedad- y la separación/divorcio -con tasa doble en el régimen de arrendamiento-.

El promedio de edad del CF en alquiler -46,8 años-, con ser inferior al del régimen en propiedad -50,6- no es un buen indicador del inquilino predominante al presentar una fuerte desviación típica. De hecho, uno de cada seis cabezas de familia arrendatarios tiene menos de 29 años, por uno de cada veinte propietarios.

Esta mayor presencia de jóvenes en el régimen de alquiler, especialmente allí donde los precios de las viviendas se han hecho más prohibitivos -los centros metropolitanos-, es lo que explica, por motivos generacionales, el más alto nivel de estudios y la mayor presencia de profesiones acordes con la formación universitaria de uno de cada cuatro responsables de hogar en arrendamiento.

Cuadro 5
Areas metropolitanas 89/90. Régimen de tenencia e intención firme de cambio de vivienda. Distribución en porcentaje de las demandas explícitas según régimen de tenencia actual comparadas con total y familias sin demanda (Porcentaje vertical)

Régimen de tenencia actual	Total familias %vertical	Total familias sin demanda	Familias con demanda explícita		
			Total	Capitales	Coronas
Alquiler	23,0	13,3	53,5	55,5	48,7
Propiedad	67,3	74,0	39,1	36,2	46,6
Otras	3,9	2,0	5,9	6,9	3,5
NS/NC	5,7	10,6	1,4	1,5	1,2

Fuente: EUSA SOCIOLOGIA/P.S.V. Soc. Coop. Op. cit.

Cuadro 6
Areas metropolitanas 1989/90. Régimen de tenencia proyectado por los demandantes según régimen de tenencia actual (Porcentaje horizontal)

Régimen actual	Régimen proyectado		
	Alquiler	Propiedad	Total
Alquiler	19,4	80,5	100
Propiedad	2,4	97,6	100

Fuente: EUSA SOCIOLOGIA/P.S.V. Soc. Coop. «Encuesta a hogares 1991»

El alquiler como generador de demanda

El perfil anterior podría hacer pensar en el alquiler como una solución flexible y adecuada a las nuevas demandas sociales. Nada más lejos de la realidad. Al menos y según los datos recogidos en la encuesta que comentamos, el alquiler se plantea en la mayor parte de los casos como una involuntaria antesala de paso a la propiedad; como un régimen transitorio al que por determinadas y muy deli-

Cuadro 7

Áreas metropolitanas 1989/90. Peso de los motivos relacionados con el régimen de alquiler actual sobre el conjunto de motivos generadores de demanda según tipo y características del C.F. (Porcentaje vertical)

Motivos generadores de demanda	Familias con demanda explícita					
	Total familias con demanda	Total familias demanda explícita	Familias con C.F. <30 años	Familias con C.F. 30-44 años	Familias desean comprar	Familias desean alquiler
Vive de alquiler y quiere propiedad	13,0	27,1	42,0	29,8	32,7	5,0
El alquiler que paga es excesivo	1,5	3,3	2,9	2,6	1,4	12,2
Resto motivos	85,5	69,6	44,9	67,6	65,9	82,8
Total	100	100	100	100	100	100

Fuente: EUSA SOCIOLOGIA/P.S.V. Soc. Coop. Op. cit.

Cuadro 8

Áreas metropolitanas 1989/90. Régimen de tenencia proyectado sobre la vivienda futura según tipos de demanda y lugar donde se origina (Porcentaje horizontal)

Tipos de demanda	Prefieren alquiler	Prefieren comprar
<i>A) Demanda familiar</i>		
Total	10,6	88,6
Total en Capitales	12,8	87,2
Total en Coronas metropolitanas	6,5	93,5
Explícita	18,6	81,4
Dudosa	6,8	93,2
Desanimada	9,5	90,5
<i>B) Demanda individual</i>		
Total	22,1	77,9
Total en Capitales	27,7	72,3
Total en Coronas metropolitanas	12,7	87,3
Explícita	24,5	75,5
Dudosa	20,4	79,6
Desanimada	19,9	80,1
<i>C) Demanda acumulada (A+B)</i>		
Total	12,7	87,3
Explícita	20,5	79,5
Dudosa	9,6	90,4
Desanimada	13,5	86,5

Fuente: EUSA SOCIOLOGIA/PSV. Soc. Coop. Op. cit.

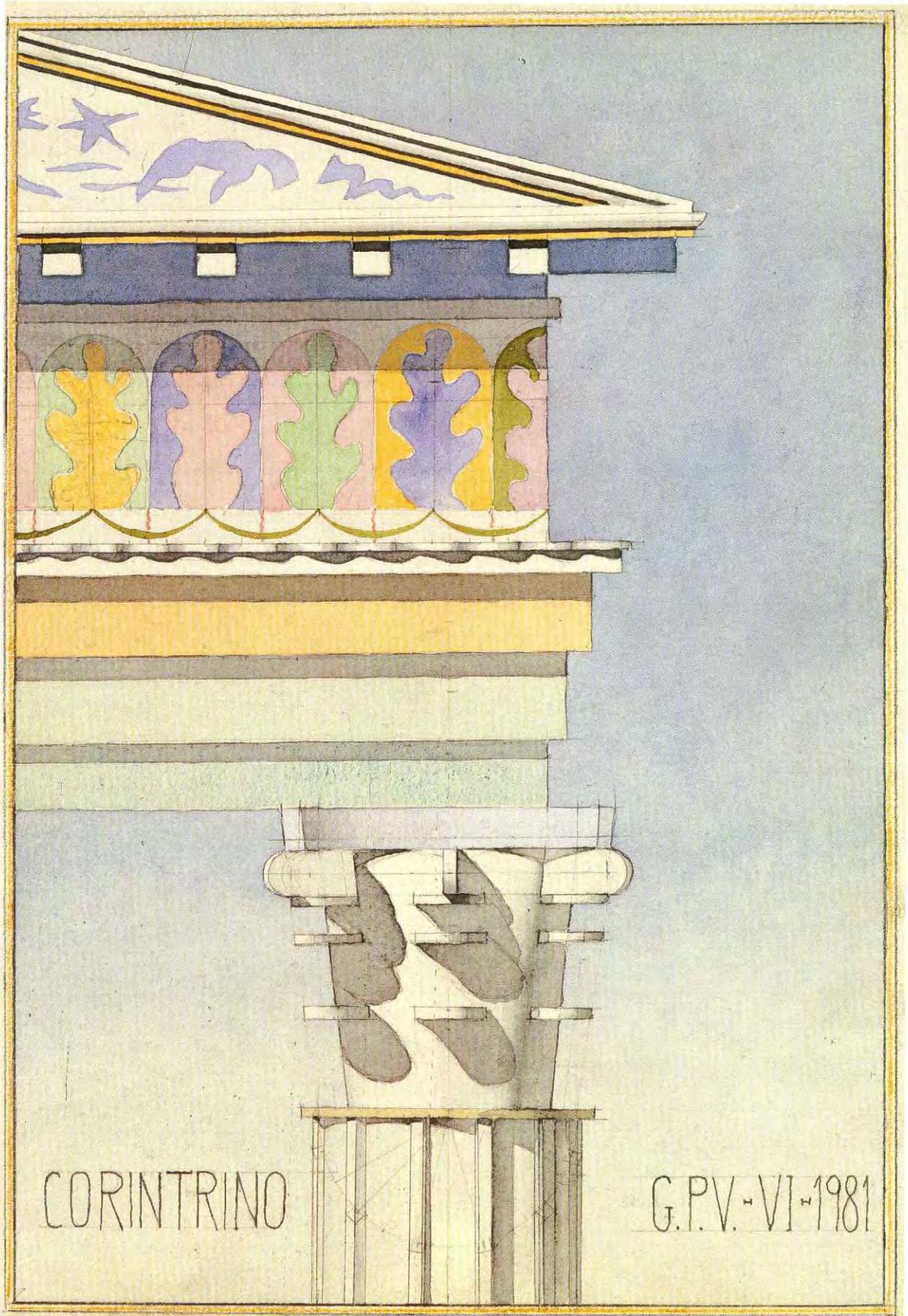
mitadas circunstancias unos se ven abocados en su camino hacia el régimen definitivo y mayoritariamente ansiado; como una *sala de espera de urgencias* en la que el rasgo más común del variopinto espectro humano allí presente no es otro que el de abandonarla cuanto antes.

Una de cada cinco familias arrendatarias (cuadro 4) constituyen demanda explícita de vivienda; esto es, están buscando otra o van a hacerlo en breve. En el caso de las familias propietarias tal situación sólo afecta a una de cada 16. Por otro parte, en el régimen de propiedad se detecta «malestar residencial» (necesidad subjetiva, aunque no acompañada de intención de cambio) en menos de la mitad de las familias, frente a 3 de cada 5 de las que viven de alquiler.

Si comparamos la distribución del conjunto de familias metropolitanas según el régimen de tenencia de la vivienda principal -columna primera del cuadro 5- con la de las familias que están buscando vivienda en las capitales y coronas metropolitanas, puede observarse el peso que el régimen alquiler tiene en la generación de la misma. Así, en los centros metropolitanos se observa como un 55% de los demandantes explícitos de vivienda están ahora mismo en régimen de alquiler, frente a las familias más satisfechas con su situación residencial -sin demanda-, en las que 4 de cada 5 son propietarias.

Si tras los datos anteriores caben aún dudas sobre el papel del régimen de tenencia en alquiler como impulsor de la salida al mercado, los cuadros 6 y 7 la disipan plenamente.

En el cuadro 6 se observa como cuatro de cada cinco demandantes potenciales de vivienda (80,5%) de los que viven ahora en arrendamiento proyectan o desearían cambiar al régimen de propiedad, frente a sólo uno de cada cinco (19,4%) que se plantean seguir en el mismo. De hecho en los no muy numerosos pero



CORINTRINO

G.P.V.-VI-1981

si indicativos casos detectados en la encuesta sobre arrendatarios actuales con la demanda resuelta -esto es, los que ya encontraron otro piso y están a la espera del cambio- la casi totalidad se ha realizado con cambio a vivienda en propiedad.

Quiénes más prisa tienen por abandonar el régimen de alquiler son los cabeza de familia más jóvenes, lo que parece bastante congruente si se ponen en relación al marco legal y los

precios actuales del arrendamiento urbano con los niveles de ingresos de quienes están comenzando su carrera profesional. En todo caso, si hay que endeudarse que sea sobre un valor seguro y propio.

Lo anterior se corrobora (cuadro 7) si comparamos el peso diferencial que sobre el conjunto de motivos generadores de demanda tiene el motivo «cambiar de alquiler a propiedad» para el conjunto de demandantes explí-

bitos y, especialmente dentro de éstos, para los jóvenes con intención firme.

Para la mitad de los responsables de hogar con menos de 30 años que estaban buscando vivienda en la fecha de la encuesta, el cambio de régimen de alquiler a propiedad junto a la insatisfacción con el precio del mismo, constituían las palancas básicas impulsoras de la salida al mercado. Igualmente, para un tercio de to-

Cuadro 9

Áreas metropolitanas 1989/90. Indicadores sociodemográficos de los cabezas de familia demandantes según régimen de tenencia deseado para la futura vivienda y tipo de demanda (Porcentajes verticales sobre el conjunto de cada tema)

Características	Demandantes familiares				Demandantes individuales			
	Total Demandas		Demanda Explícita		Total Demandas		Demanda Explícita	
	Alquiler	Compra	Alquiler	Compra	Alquiler	Compra	Alquiler	Compra
sociodemográficas								
<i>Edad Cabeza Familia</i>								
Menos de 50 años (%)	13,1	13,2	22,4	26,7	83,7	85,7	86,3	85,4
30 a 40 años (%)	22,2	33,8	30,5	39,8	10,8	9,6	9,3	12,4
Edad media (años)	50,9	46,1	41,6	39,8	25,8	26,0	25,9	25,8
<i>Sexo Cabeza Familia</i>								
Mujeres C.F. (% Total C.F.)	20,9	8,3	16,3	7,2	31,9	25,7	28,4	23,0
<i>Estado Civil C.F.</i>								
Soltero/a	14,9	5,6	22,5	9,7	80,5	77,1	80,8	77,5
Viudo/a	11,7	4,4	3,1	2,8	1,0	1,0	-	0,3
Separado/a	4,5	2,4	4,9	3,1	1,5	1,0	1,5	0,3
<i>Profesión C.F.</i>								
Empresario/alto/ cuadro/profesional	5,9	7,7	10,9	15,0	8,9	6,8	11,6	9,0
Autónomo/cuadro medio	14,6	14,3	21,2	19,0	16,2	14,3	19,8	18,4
Administrativo	12,7	16,1	12,3	16,4	18,4	23,8	15,0	23,0
Obrero	47,6	54,3	46,2	43,2	30,7	36,8	35,0	40,1
<i>Ingresos (en núm. veces SMI)</i>								
Hasta 2 SMI	37,2	21,2	21,4	11,8	33,6	29,3	31,9	19,6
2 a 3,5 SMI	28,7	36,3	33,5	37,9	27,3	33,9	34,0	40,5
3,5 A 5 SMI	21,4	16,1	15,6	16,6	5,5	11,5	9,4	15,9
>5 SMI	10,7	16,9	17,4	24,7	3,9	7,0	6,4	11,6
<i>Media (SMI)</i>	2,8	3,7	3,5	4,8	2,4	2,7	2,6	3,1

das las familias metropolitanas que estaban buscando vivienda y querían que ésta fuera en propiedad, el motivo aducido era abandonar por éste su anterior régimen de arrendatarios.

El alquiler como alternativa?

Hasta aquí se han señalado las características básicas de los que ahora viven de alquiler en las metrópolis españolas y los niveles de insatisfacción registrados con tal régimen de tenencia, hasta el punto de constituir para una buena parte de ellos motivo principal del laborioso camino de salida al mercado en busca de otra vivienda, la mayor parte en propiedad.

Sin embargo, dentro de los demandantes de vivienda, tanto los que presentan intención firme de cambio como los que se la plantean en forma más remota, existe un segmento que proyecta el alquiler como régimen de tenencia futuro para su solución residencial.

Conocer el perfil y los motivos de este segmento, así como las características de la vivienda solicitada por los futuros arrendatarios es el objeto de los párrafos que siguen, cuyos datos de referencia se encuentran en los cuadros 8 a 13.

La demanda acumulada de vivienda (familias + individuos) que se inclina por el régimen de alquiler en los ámbitos metropolitanos españoles analizados es netamente minoritaria en el conjunto de las demandas globales detectadas: no alcanza ni una de cada ocho (12,7%) frente a la mayoría restante (87,3%) que se proyecta claramente hacia el régimen de propiedad (cuadro 8).

Un conjunto de variables y situaciones permiten matizar esta primera conclusión:

- El alquiler adquiere más peso como eventual alternativa a la compra cuanto más firme es la intención de cambio. Así, en las demandas explícitas un 20% se decanta por el alquiler:

casí ocho puntos porcentuales por encima del promedio en el conjunto de demandas. Parece, por tanto, que la preferencia por este régimen «resuelve» las necesidades residenciales urgidas por el corto plazo.

- Lo anterior se confirma especialmente en el caso de los jóvenes en busca de vivienda -demanda individual explícita-, de los que uno de cada cuatro (24,5%) se decanta por el régimen alquiler.

- En las capitales, más que en las coronas metropolitanas, es donde el alquiler se presenta como una alternativa con entidad. En éstas más de uno de cada cuatro jóvenes demandantes (27,7%) lo señalan como régimen de tenencia de la vivienda que buscan/necesitan.

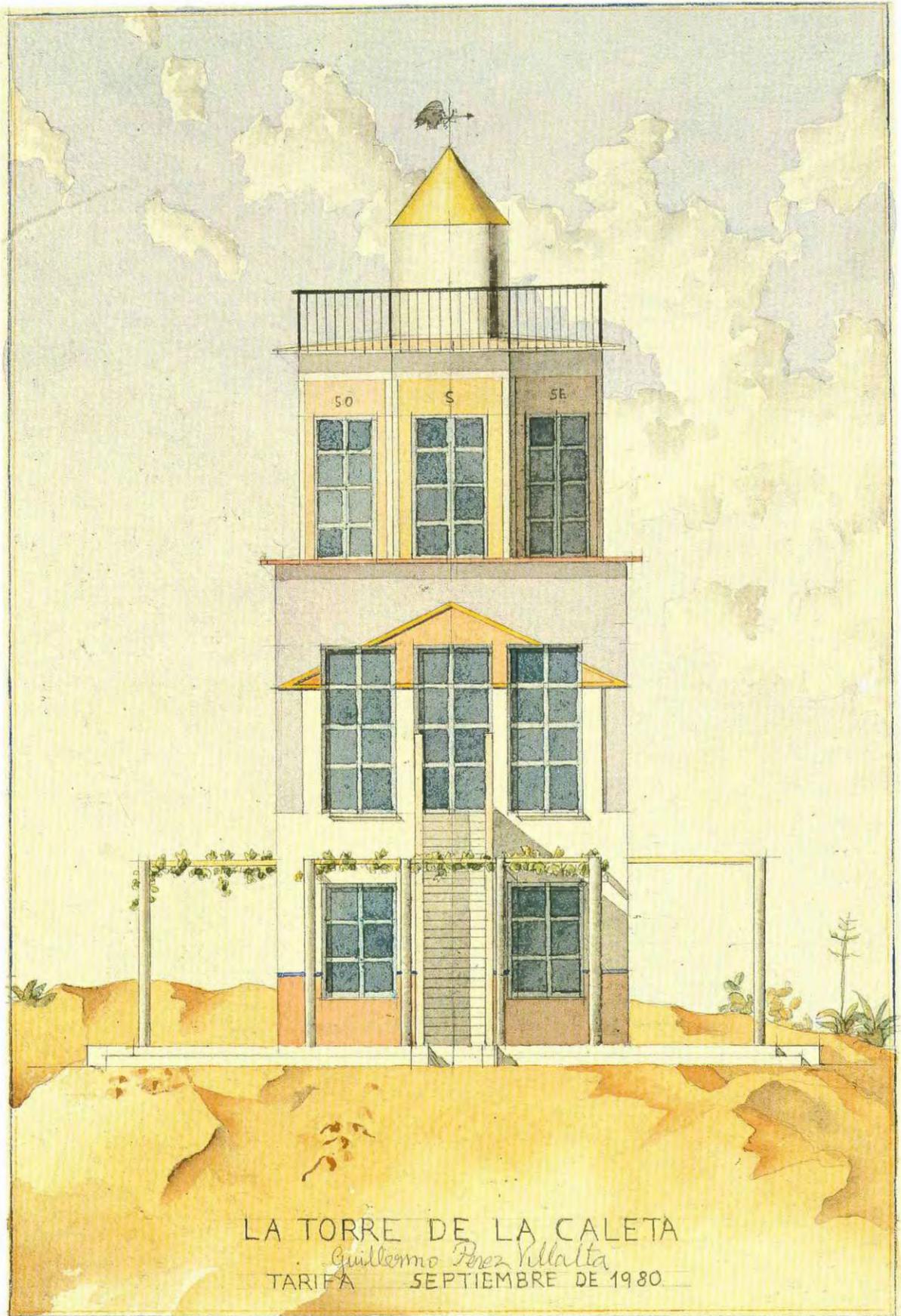
Por tanto y en una primera aproximación, el perfil del futuro arrendatario no difiere sensiblemente del actual: joven, urbano y con urgencia de resolver su emancipación residencial.

Los datos del cuadro 9 ayudan a

Cuadro 10
Áreas metropolitanas 1989/90. Razones por la que se opta por alquilar y no comprar según tipo y lugar de generación de las demandas (Porcentaje vertical)

Motivos alquiler	Demanda familiar				Demanda individual					
	Conjunto demandas familiares		Demanda explícita		Demanda desanimada		Conjunto demandas individuales		Demanda explícita	
	Total	Capitales	Total	Capitales	Total	Capitales	Total	Capitales	Total	Capitales
A) No atarse necesariamente	12,5	10,9	16,1	13,4	6,3	5,5	12,0	12,5	10,8	12,1
B) Piensa estar poco	3,4	3,2	9,4	9,1	-	-	2,8	2,3	5,8	4,8
C) No puede comprar	80,1	82,7	73,9	77,5	87,5	89,9	81,4	82,2	83,0	82,5
N.C.	4,1	3,2	0,6	-	6,1	4,6	4,1	3	0,5	0,6
Total razones voluntarias (A + B)	15,9	14,1	25,5	22,5	6,3	5,5	14,8	14,8	16,4	16,9
Total razones involuntarias	80,1	85,9	74,5	77,5	87,5	89,9	81,4	82,2	83,0	82,5

Fuente: EUSA SOCIOLOGIA /P.S.V. Soc. Coop. Op. cit.



LA TORRE DE LA CALETA
Guillermo Pérez Villalta
TARIFA SEPTIEMBRE DE 1980

profundizar en este perfil socioeconómico de los cabezas de familia y establecer las diferencias que supone el alquiler como alternativa a la compra a partir de los tipos y niveles de demanda. De él cabe concluir:

- En las demandas familiares, la edad media del CF que opta por el alquiler -50 años- es ligeramente superior a la del que lo hace por la compra en el conjunto de las deman-

das subjetivas, sobre las que la menos firme, la desanimada -muy envejecida- pesa sensiblemente. Se trata de población madura que en el alquiler ven su única opción de cambio residencial, en todo caso muy remoto.

En la demanda familiar, sin embargo, disminuye el promedio de edad, aproximándose, por encima, al de los que optan por el régimen de compra: alrededor de los 40 años.

- En las demandas individuales, por su parte, en las que más de 4/5 de los futuros cabezas de familia tienen menos de 30 años (86% en la explícita) y en las que, como se ha dicho, la preferencia (obligada en gran medida) por el régimen de alquiler es más potente, la edad media se mueve alrededor de los 26 años.

- Tanto en la demanda familiar como en la individual, el alquiler como régimen proyectado absorbe más demandas de mujeres cabezas de familia actuales o futuras. El nivel diferencialmente más negativo de los sueldos/ingresos femeninos respecto a los de los varones y su relación con los precios de la vivienda en venta no deben ser factores ajenos a este hecho.

- El estado civil de los cabezas de familia que optarían por el alquiler recoge -en las demandas familiares- un perfil netamente diferenciado, por menos «convencional», de los que se decantan por la compra. En aquellos -los del alquiler- y como sucede en la actualidad, las situaciones de familias unipersonales solteras o separadas tienen un peso porcentual que duplica con creces a los promedios que optan por la compra.

- El nivel profesional del CF, por su parte, no discrimina entre ambos regímenes de tenencia proyectados salvo en la distribución correspondiente de la demanda familiar/individual por más elevado en los CF de la primera, con una inserción más prolongada en el mercado laboral que las de los jóvenes que se incorporan al mismo. En cualquier caso, el perfil de quien opta por uno u otro régimen de tenencia es, desde esta perspectiva, muy similar.

- En cuanto a los niveles de ingresos declarados y medidos en número de veces el SMI de 1989 (633.292 pesetas/año) la concentración en los tramos inferiores es característico de los que optan por el alquiler, como aparece en los últimos cuadros del artículo.

Cuadro 11
Características y destino de la vivienda demandada según régimen de tenencia deseado (alquiler/compra) y tipos de demanda (Porcentaje vertical)

Características	Demanda Familiar		Demanda Individual	
	Alquiler	Compra	Alquiler	Compra
<i>Estado de terminación</i>				
Nueva planta	14,2	52,9	13,7	51,5
Rehabilitada	5,5	0,8	2,9	3,2
De ocasión	30,8	16,6	29,0	13,0
No tiene preferencia	51,1	30,5	53,3	32,7
NS/NC	0,1	0,4	1,1	1,2
<i>Tipología</i>				
Chalet aislado	5,3	10,4	3,0	4,6
Chalet adosado	4,6	7,5	3,3	4,3
Piso duplex	4,0	3,8	0,6	3,6
Piso	85,9	79,2	93,1	87,5
N.C.	0,5	-	-	-
<i>Tamaño</i>				
<90 m ²	68,7	42,6	81,1	67
90 m ² a 120 m ²	24,9	41,0	16,2	30,3
>120 m ²	6,4	16,4	2,6	2,7
Media (m ²)	84 m ²	102 m ²	77 m ²	86 m ²
<i>Número dormitorios</i>				
Media (Número)	2,86	3,37	2,35	2,91
<i>Tipología ocupantes futuros</i>				
Entrevistado sólo	14,5	5,7	52,6	40,1
Entrevistado + pareja	14,0	11,3	34,4	51,5
Entrevistado y otras				
Personas no fam.	21,3	2,8	5,9	1,5
Resto tipos familiares	50,3	80,2	7,1	6,9

Fuente: EUSA SOCIOLOGIA / P.S.V. Soc. Coop. Op. cit.

Por tanto y en síntesis, el régimen de alquiler a corto plazo estaría cumpliendo un papel similar -en cuanto perfil del usuario- al que ahora mismo cumple, en el que el peso de población joven urbana que está o pretende iniciar sus proyectos familiares emancipados se hace sentir fuertemente.

En cualquier caso, la pregunta clave a este respecto y para la futura población arrendataria es la siguiente: ¿constituye el alquiler una auténtica alternativa, esto es, una opción voluntaria para quien en él proyecta sus expectativas residenciales frente a la compra?

La observación del cuadro 10 da cumplida respuesta ratificando plenamente algo ya mencionado respecto a la situación actual del arrendamiento: salvo para los menos, que no alcanzan el 25% en el mejor de los casos, el alquiler es para la mayoría un régimen de tenencia al que el demandan-

te, tanto familiar como individual, se resigna por no poder comprar. Este tipo de *razones involuntarias* que afectan siempre a más de tres de cada cuatro demandantes que señalan el arrendamiento son más potentes en los jóvenes (individual) que en las familias y, dentro de éstas, en las que viven en los centros metropolitanos y pertenecen a la demanda desanimada. En esa franja -familias urbanas ya constituidas que plantean una débil intencionalidad en relación al mercado (de hecho sólo una de cada seis ha hecho alguna gestión) y que de cambiarse de vivienda lo harían hacia el alquiler- se concentran las mayores tasas de frustración por no poder comprar. Por el contrario, dentro de la demanda explícita, esto es los que presentan una intención firme de cambio residencia -y de hecho casi la totalidad (94%) ha realizado ya alguna gestión al respecto- uno de cada cuatro demandantes (25,5%) que se inclinan por el alquiler

lo hacen voluntariamente: bien para no atarse a un lugar, bien porque su propia situación residencial es transitoria.

Este minoritario uso del arrendamiento en sentido positivo y voluntario se genera indistintamente en las coronas y centros metropolitanos (algo más en aquéllas) y, desde luego, se manifiesta con mayor peso en los cabezas de familia preexistentes que en los que inician su proyecto familiar. En éstos, los jóvenes, sólo uno de cada seis (16%) aduce motivos voluntarios para acceder al alquiler; el resto se resigna al mismo mientras no pueda cumplir su sino de propietario.

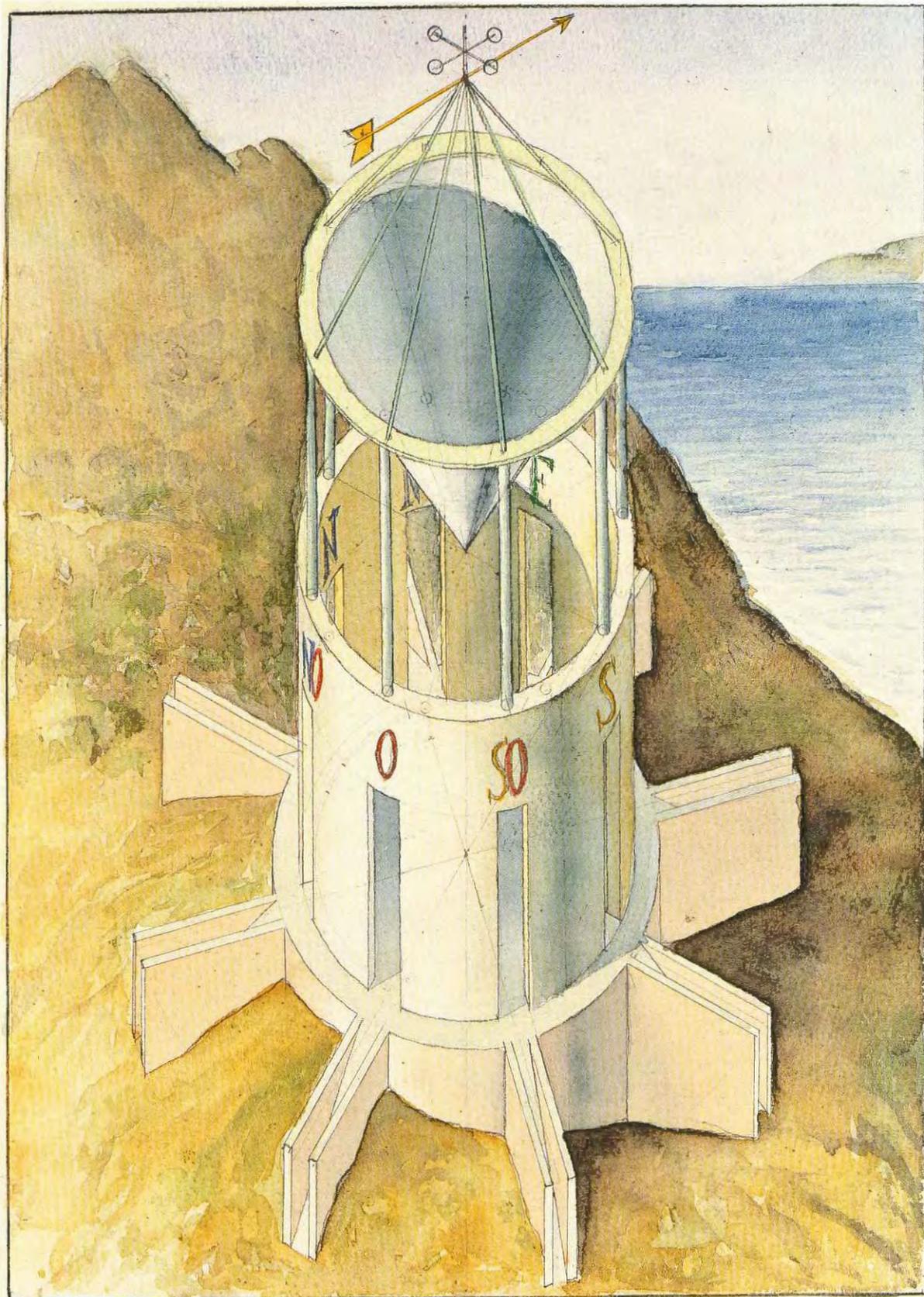
En relación a las características tipológicas de la vivienda que demandan los que están o van a salir al mercado en breve, en el cuadro 11 aparecen sus principales características y destino, según se opte por un régimen u otro de tenencia.

Este factor -junto al tipo de deman-

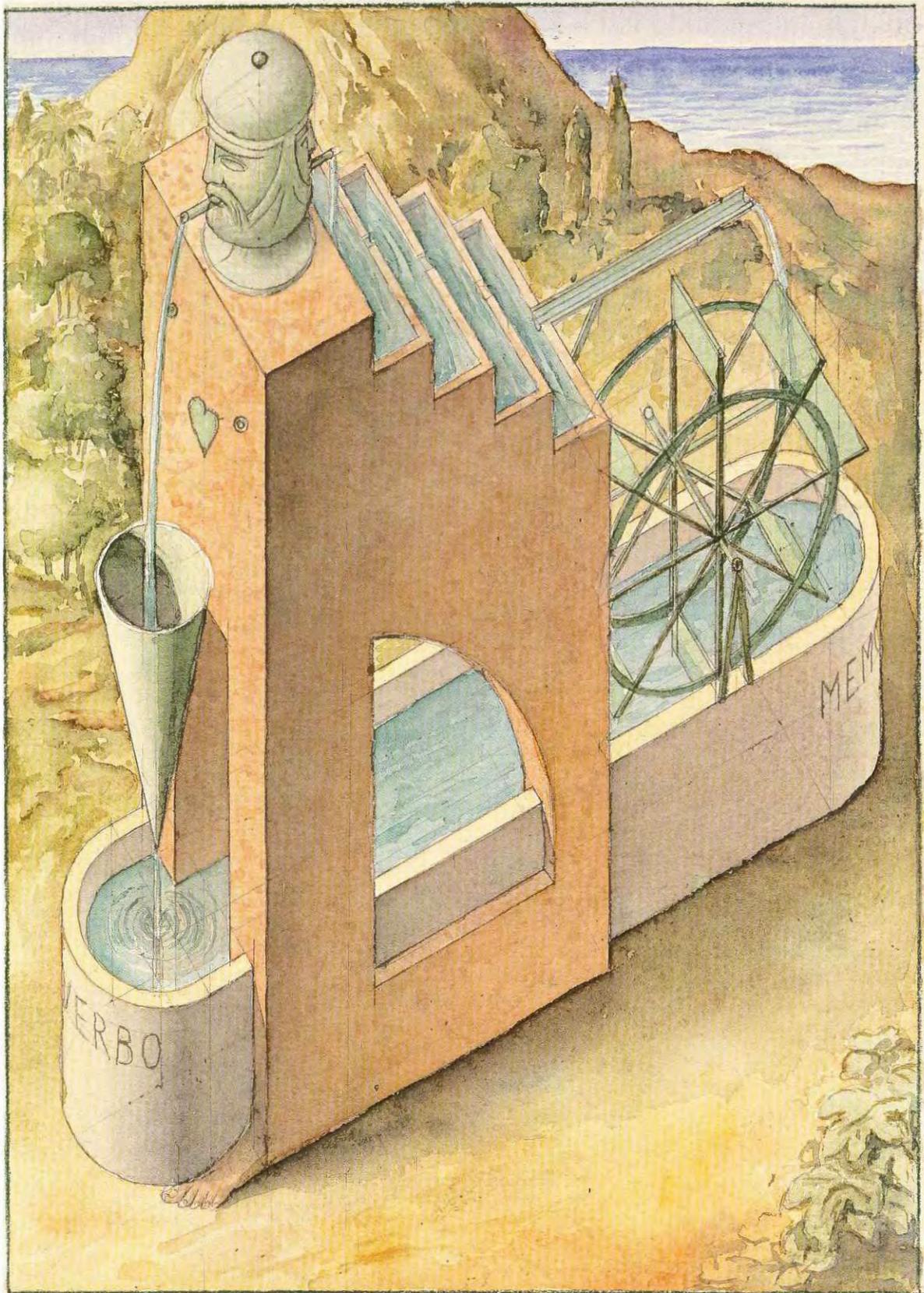
Cuadro 12
Disposición al pago en el alquiler de la vivienda futura según tipo de demanda y origen territorial (en miles de pesetas)

Pesetas/mes (en miles)	Demanda Familiar					Demanda individual		
	Demanda Desanimada		Demanda Explícita			Demanda Explícita		
	Total Demandas	Demanda Desanimada	Total	Capitales	Coronas	Total	Capitales	Coronas
Hasta 10	10,8	11,7	8,7	8,0	11,2	2,4	0,9	8,1
11 a 20	17,0	16,1	15,7	14,7	19,0	13,0	12,5	14,5
21 a 30	16,0	16,8	16,8	15,9	19,7	26,1	23,0	37,8
31 a 40	11,1	11,4	14,2	13,5	16,7	23,9	26,9	12,5
41 a 50	8,1	5,7	11,4	12,6	7,4	14,3	15,3	10,8
51 a 60	4,8	4,6	5,7	6,6	2,5	6,6	7,8	2,1
61 a 70	2,5	1,6	3,4	4,4	-	1,6	0,1	7,3
71 a 80	3,1	2,2	5,8	5,2	8,2	0,2	0,2	-
81 a 90	1,0	0,7	0,9	1,2	-	0,7	0,9	-
91 a 100	1,1	0,7	2,3	2,4	2,1	0,5	0,6	-
Más de 100	2,5	2,0	1,7	1,5	2,5	1,5	1,9	-
Media (miles de pesetas)	37,4	34,1	41,1	42,2	37,4	37,7	39,1	32,8

Fuente: EUSA SOCIOLOGIA/P.S.V. Soc. Coop. Op. cit.



TEMPLO DE LA LLUVIA Y DE LOS VIENTOS · G.P.V. 1988



FUENTE DE LAS PALABRAS Y LOS PENSAMIENTOS

G.P.V.

IV-1988

dante- introduce discriminaciones significativas.

A la mitad de los demandantes familiares e individuales, cuando se trata del régimen de alquiler le es indiferente el estado de terminación de la

vivienda a arrendar, que en todo caso vislumbran mayoritariamente de segunda mano. Una similar proporción -52,9%- se inclina sin embargo netamente por la vivienda de nueva planta si de lo que se trata es de comprar,

alcanzando en esta ocasión la indiferencia sobre el régimen de tenencia a algo más de un 30% de los futuros propietarios.

Una minoría -sólo especialmente significativa en el régimen de alquiler- se decanta por la vivienda rehabilitada, coincidente en buena medida con quienes en base a su solvencia económica quieren acceder a viviendas centrales.

El piso «normal» es la tipología más reclamada por todos los demandantes, y sobre todo por los futuros arrendatarios. En el régimen de propiedad, sin embargo, los deseos de tipologías menos convencionales tienen mayor cabida. Así, sobre todo en las demandas de compra familiares, aparece el chalet -aislado o adosado- en una de cada seis situaciones.

La convencionalidad tipológica de la vivienda proyectada por los futuros arrendadores no corre pareja, como ya se ha visto, con sus proyectos de convivencia familiar. Así el alquiler, con mayor frecuencia que el régimen de propiedad, recogerá en un futuro, bien por incipientes -nuevas familias, bien por consolidadas, tipos de familias distintas de la nuclear tradicional. Entre la demanda familiar, una de cada siete en arrendamiento acogerán a familias unipersonales y una de cada cinco a futuros hogares ocupados por personas sin vínculo familiar. Entre las demandas individuales el alquiler recogerá un 53% de hogares unipersonales, siendo minoría el resto de tipos. Esta situación es menos frecuente cuando se opta por la propiedad que en proporción similar a la anterior (51,5%) se destinaría a una pareja sin hijos. El alquiler, por tanto, supone una opción clara para los solitarios.

Estos diferentes destinatarios en uno y otro caso del futuro hogar influyen sin duda en los tamaños requeridos para la vivienda. El régimen de alquiler, en cualquiera de los dos tipos de demanda -84 m²- en la familiar y 77 m² en la individual- reclama

Cuadro 13

Predisposición al alquiler según niveles de ingresos (Porcentaje demandantes que se inclinan por el alquiler antes que por la compra)

	Demanda Familiar	Demanda Individual
Ingresos en núm. de veces el SMI de 1989		
Menos de 2 veces SMI	17,1	24,7
2 a 2,5 veces SMI	9,5	20,3
2,5 a 3,5 veces SMI	8,0	13,3
3,5 a 6 veces SMI	8,1	10,0
Más de 6 veces SMI	6,7	-

Cuadro 14

Disposición al pago en el alquiler de la vivienda según categorías socioeconómicas del cabeza de familia. Precios medios (en miles de pesetas/mes)

		Demanda familiar	
		Total desanimadas	Total explícitas
Edad	C.F. menos de 30 años	39,4	40,6
	C.F. 30 a 44 años	44,5	39,2
	C.F. 45 o más años	31,0	35,4
Estado Civil	C.F. soltero/a	39,7	36,2
	C.F. casado/a	35,6	37,2
	C.F. viudo/a	26,3	34,4
	C.F. divor./separado/a	47,9	57,1
Profesión	C.F. Director/Empresario	68,8	72,2
	C.F. Autónomo/C. Medio	46,8	45,1
	C.F. Obrero/Inactivo	29,0	27,0
Ingresos en número de veces el SMI	Menos de 2 SMI	24,5	24,1
	I.f. 2/2,5 SMI	35,4	28,9
	I.f. 2,5/3,5 SMI	30,0	35,7
	I.f. 3,5/5 SMI	50,8	47,9
	I.f. más 5 SMI	67,0	70,3

Fuente: EUSA SOCIOLOGIA/P.S.V. Sooc. Coop. Op. cit.

una o superficies inferiores que las de compra: 102 m² y 86 m², respectivamente, en familiar e individual. En esta última los jóvenes se sitúan mayoritariamente por debajo de la barrera de los 90 m², aún cuando si de lo que se trata es de comprar, un tercio de ellos la supera, al menos en el deseo expresado. La realidad del mercado, posteriormente, hará sentir sin duda su implacable principio de realidad sobre tales proyecciones.

El régimen de alquiler, en síntesis, y aunque no elegido voluntariamente, se perfila más versátil por accesible para dar cabida a un conjunto de demandas correspondientes a situaciones muy diversificadas. La propiedad, básica en todo caso, para las familias constituidas supone la mejora cualitativa de su medio residencial.

Los demandantes de vivienda -independientemente del grado de firmeza de la misma- que se inclinan por la tenencia en alquiler, promedian la renta mensual de la vivienda que buscan/necesitan en 37,4 mil pesetas al mes en el caso de la demanda familiar. Este índice aumenta claramente en el caso de la demanda firme (explícita) y especialmente en las capitales (42 mil) respecto a las coronas, y disminuye por debajo de la media cuanto menos firme es la intención de cambiar de vivienda: 34,1 mil pesetas en la demanda desanimada.

La disposición promedio de los demandantes individuales explícitos -jóvenes en el mercado- es inferior -37,7 mil pesetas- aunque con menos desviaciones que en el caso anterior, aumentando en las capitales -39 mil frente a las coronas metropolitanas.

Las cifras manejadas por los usuarios potenciales se asemejan sensiblemente a las máximas permitidas para la VPO de 90 m² en alquiler, pero se hallan sin duda bastante por debajo de los precios reales de alquiler registrados en las grandes ciudades -Madrid y Barcelona especialmente- en fechas recientes, en las que los promedios, por sus fuertes desviaciones, ocultan en la práctica la imposibilidad de acceder a una vivienda en al-

quiler por debajo de las 60.000 pesetas/mes.

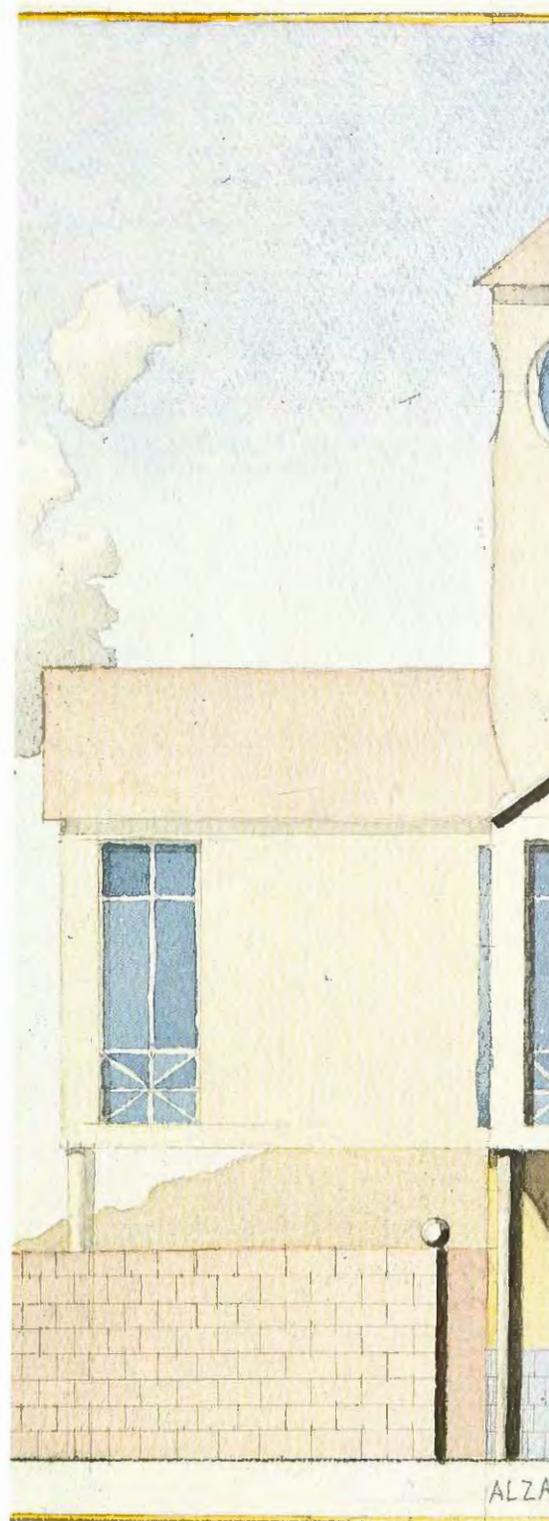
Incluso -según los datos muestrales más recientes (4)- el alquiler medio español entre 1986 y 1990, que se elevaría a 25 mil pesetas/mes, alcanzaría las 44,8 mil pesetas/mes en Comunidades como la de Madrid -el más elevado de las 17 CC.AA.- en donde se ha triplicado el precio promedio de la década de los 70 (15,4 mil pesetas/mes).

Sin duda la disposición promedio al alquiler registrada en nuestra encuesta refleja las posibilidades aceptables de acceder a un arrendamiento sin que la tasa de esfuerzo resulte insostenible para la mayor parte de los demandantes. En todo caso tales promedios varían sensiblemente según el grado de firmeza de la demanda -más cercanos al mercado cuanto más se está en él- y según categorías socioeconómicas de quien hipotéticamente habría de afrontarlo (cuadro 14).

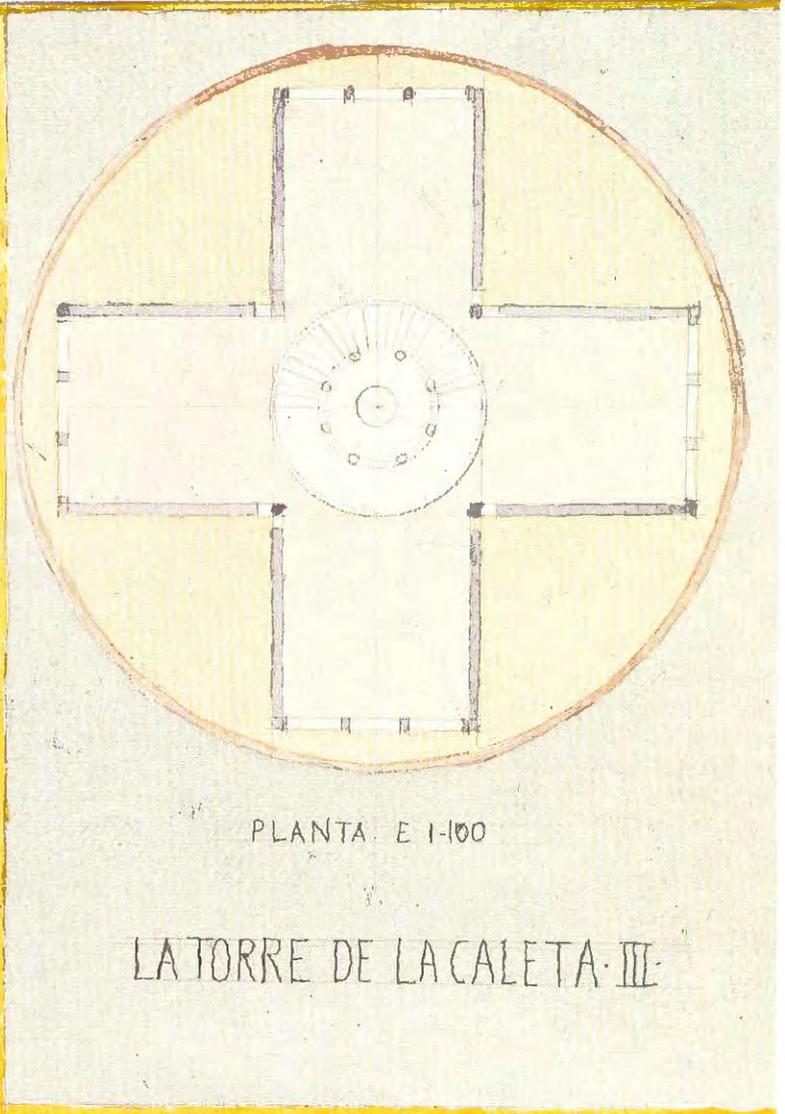
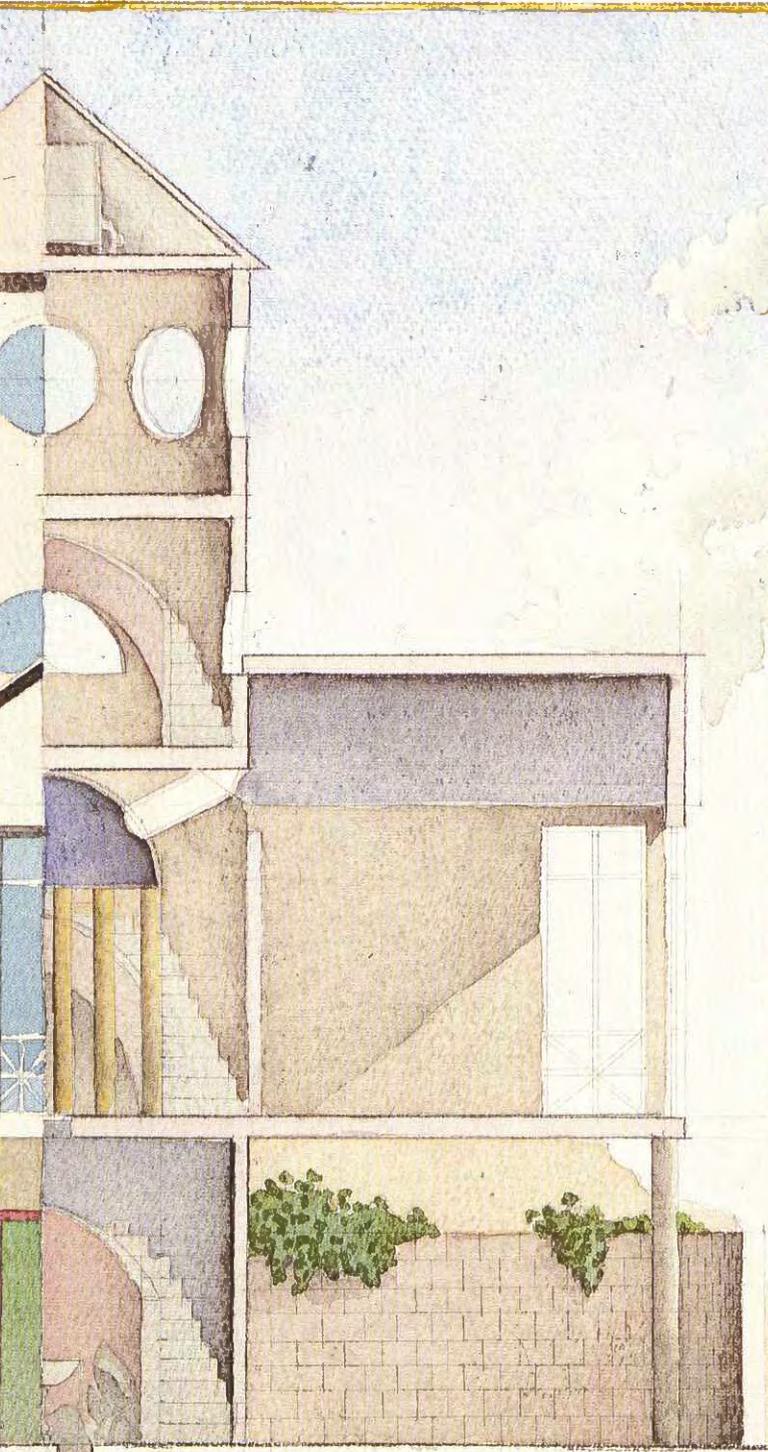
Los cabeza de familia menos maduros; los casados y divorciados -especialmente estos últimos; los cuadros profesionales superiores y medios y, en fin, quienes se hallan cerca o por encima de ingresos mensuales cercanos o superiores a las 5 veces el SMI plantean unos promedios de alquiler considerablemente más elevados que los CF maduros, viudos o solteros, obreros cualificados o no y con ingresos por debajo de aquel límite.

Por todo lo comentado hasta aquí no parece tarea fácil conseguir modificar las prácticas, pero sobre todo la imagen negativa del alquiler en nuestro país de forma que este régimen de tenencia se convierta en una auténtica opción residencial finalista y no transitoria, mayoritariamente voluntaria y considerada como la más adecuada y versátil para atender a las demandas y los cambios de todo tipo que se producen a lo largo de una vida y de forma más acentuada en las grandes metrópolis. Ni tarea fácil ni cuestión de tiempo, aunque probablemente sí de una línea de actuación pública sobre este sector potente y sostenida. ■

Carlos Llés
Sociólogo - Urbanista



(4) SOFEMASA/MOFT: «Encuesta sobre la vivienda familiar en España». 1991.



PLANTA. E 1-100

LA TORRE DE LA CALETA. III

GUILLERMO PEREZ VILLALTA
1981

CCION E. 1-50

