

Evolución de las viviendas en España 1981-1991

El censo de Viviendas realizado en 1991 por el Instituto Nacional de Estadística proporciona información acerca del número y características de las viviendas existentes en España, actualizando la información del Censo realizado en 1981. Los datos provisionales hasta ahora publicados (1) permiten conocer el número de viviendas según tipo y ocupación para cada uno de los municipios del país.

El número total de viviendas familiares existentes en el país según datos del último Censo asciende a 17,1 millones, lo cual supone un incremento de 2,4 millones en comparación con los datos arrojados por el anterior Censo de 1981. A ello se añaden 11.934 alojamientos, es decir, inmuebles utilizados con finalidad residencial pero que no reúnen las características mínimas exigidas a una vivienda, y 24.634 colectivos, establecimientos residenciales que, al menos en principio, albergan a conjuntos de individuos que no viven en familia (conventos, hoteles, cárceles, cuarteles, etc.).

Las viviendas ocupadas

Las viviendas ocupadas han pasado de 12,3 millones en 1981 a 14,5 millones en 1991, lo cual supone un incremento del 17%. Se trata de un fuerte incremento, especialmente si se considera que en ese período, según los datos provisionales publicados, la población de derecho aumentó solamente un 1,97%. Incluso en el caso de que se hubiera producido un cierto subregistro de población en 1991 como algunos expertos han señalado la diferencia entre incremento de viviendas e incremento de población es muy grande.

Las diferencias provinciales son importantes. Los incrementos más fuertes, superiores al 25%, se producen en Alicante, Almería, Cádiz, Granada, Huelva, Málaga, Murcia y Santa Cruz de Tenerife, mientras que los más reducidos, inferiores al 12%, se producen en Albacete, Barcelona, Cuenca, Guipúzcoa, Palencia, Teruel y Melilla. La geografía de los incrementos diferenciales permite hacer hipótesis acerca de los fuertes aumentos del número de viviendas producidos en el pasado decenio. Aumentan fuertemente las zonas turísticas, todas ellas situadas en la costa mediterránea o en Canarias. Es decir, se trata de un incremento de vivienda secundaria. Au-

menta en menor medida dos tipos de zonas opuestas: por una parte, las provincias muy urbanizadas como Barcelona o Guipúzcoa —también Madrid registra un incremento moderado del 14,7%— y, por otra parte, las provincias más regresivas tanto económica como demográficamente (Cuenca, Teruel o Palencia).

La diferenciación entre viviendas principales y secundarias confirma lo anterior. Las viviendas principales se incrementaron en un 13,6%, pasando de 10.4 millones entre 1981 y 1991. Las viviendas secundarias aumentaron un 38,9%, pasando de 1,9 a 2,6 millones. Aunque en términos absolutos el aumento de viviendas principales duplica el de viviendas secundarias, en términos relativos el incremento de viviendas secundarias triplica al de viviendas principales.

También en este caso las diferencias provinciales son notables. Los incrementos en viviendas principales oscilan entre Orense y Palencia, que disminuyeron su parque de viviendas, y Alicante, Almería, Málaga, Santa Cruz de Tenerife y Vizcaya, con incrementos superiores al 20%. El rango de variación provincial en los incrementos de las viviendas secundarias es más amplio. El máximo está representado por las pro-

(1) Instituto Nacional de Estadística: «Censo de viviendas 1991». Avance de Resultados, 1991.

Cuadro 1
Evolución de las viviendas ocupadas 1981-1991

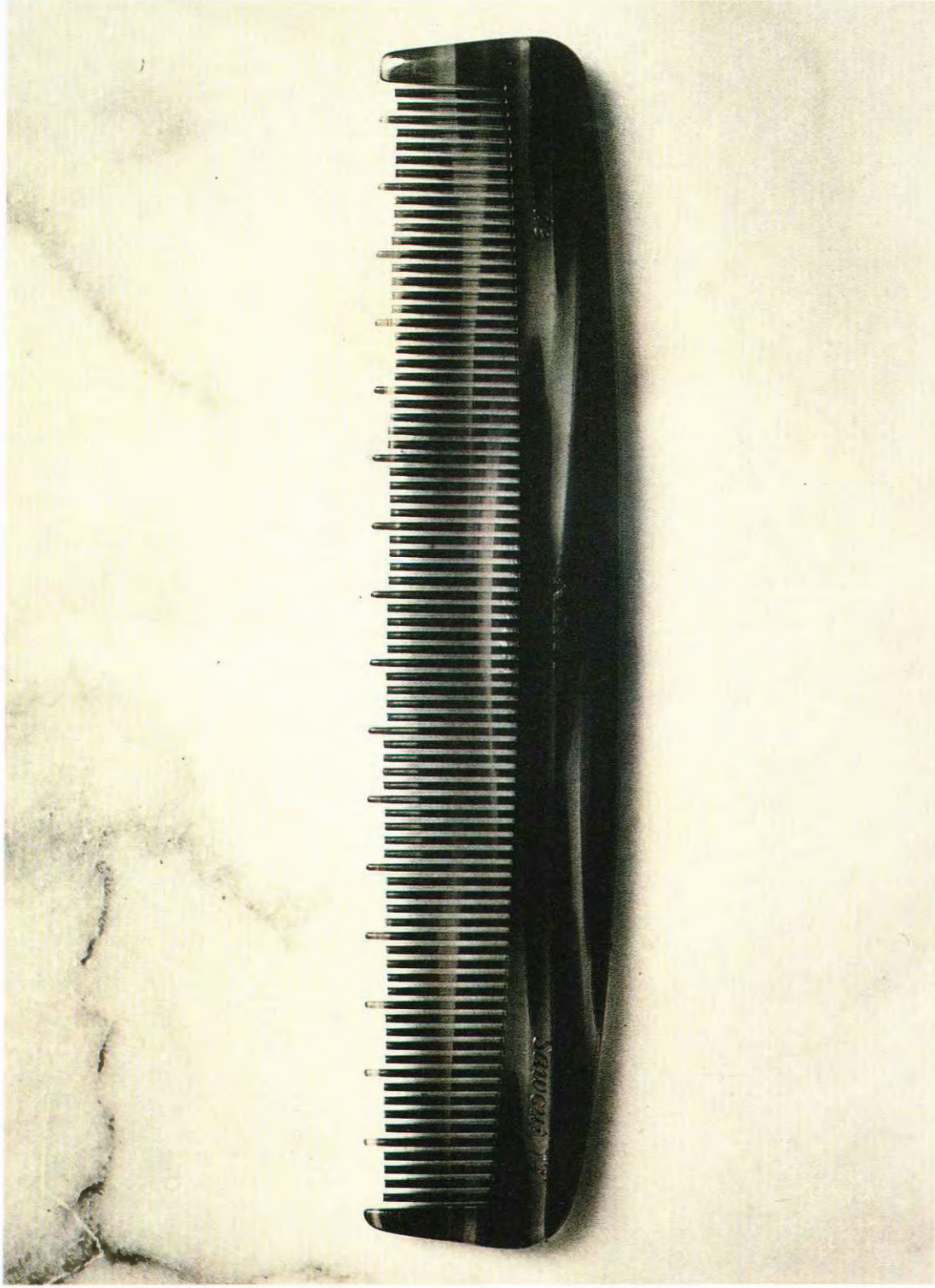
PROVINCIAS	TOTAL OCUPADAS				PRINCIPALES				SECUNDARIAS			
	1981	1991	1991-1981 Diferencia	1981-1991 Incremento Relativo %	1981	1991	1991-1981 Diferencia	1981-1991 Incremento Relativo %	1981	1991	1991-1981 Diferencia	1981-1991 Incremento Relativo %
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
Alava	75.099	90.737	15.638	20,82	68.885	81.283	12.398	18,00	6.215	9.454	3.239	52,12
Albacete	112.324	124.773	12.449	11,08	92.674	101.972	9.298	10,03	19.650	22.801	3.151	16,04
Alicante	494.763	623.555	128.792	26,03	321.928	394.206	72.278	22,45	172.835	229.349	56.514	32,70
Almería	135.353	172.811	37.458	27,67	109.924	134.354	24.430	22,22	25.429	38.457	13.028	51,23
Ávila	90.599	104.238	13.639	15,05	54.682	57.181	2.499	4,57	35.918	47.057	11.139	31,01
Badajoz	193.529	223.232	29.703	15,35	168.933	188.238	19.305	11,43	24.597	34.994	10.397	42,27
Baleares	274.113	314.921	40.808	14,89	199.877	232.698	32.821	16,42	74.236	82.223	7.987	10,76
Barcelona	1.516.291	1.669.170	152.879	10,08	1.373.764	1.501.702	127.938	9,31	142.527	167.468	24.941	17,50
Burgos	134.985	157.499	22.514	16,68	103.349	110.793	7.444	7,20	31.636	46.706	15.070	47,64
Caceres	150.389	174.026	23.635	15,72	119.234	128.797	9.561	8,02	31.156	45.229	14.073	45,17
Cádiz	277.144	347.173	70.029	25,27	241.678	285.130	43.452	17,98	35.466	62.043	26.577	74,94
Castellón	181.706	222.101	40.395	22,23	129.399	143.474	14.075	10,88	52.308	78.627	26.319	50,32
Ciudad Real	153.434	175.278	21.844	14,24	130.684	142.633	11.949	9,14	22.750	32.645	9.895	43,49
Córdoba	202.496	239.809	37.313	18,43	185.569	213.655	28.086	15,14	16.928	26.154	9.226	54,50
Coruña, La	306.173	355.470	49.297	16,10	285.834	314.164	28.330	9,91	20.338	41.306	20.968	103,10
Cuenca	91.926	101.627	9.701	10,55	65.089	67.089	2.000	3,07	26.837	34.538	7.701	28,70
Gerona	218.630	262.856	44.226	20,23	134.733	158.253	23.520	17,46	83.898	104.603	20.705	24,68
Granada	229.379	291.903	62.524	27,26	196.666	234.222	37.556	19,10	32.713	57.681	24.968	76,32
Guadalajara	73.925	85.420	11.495	15,55	42.493	46.837	4.344	10,22	31.432	38.583	7.151	22,75
Guipuzcoa	189.970	211.529	21.559	11,35	181.322	202.102	20.780	11,46	8.649	9.427	778	9,00
Huelva	133.420	170.047	36.627	27,45	108.996	122.630	13.634	12,51	24.425	47.417	22.992	94,13
Huesca	76.788	91.876	15.088	19,65	60.824	65.195	4.371	7,19	15.964	26.681	10.717	67,13
Jaén	185.621	215.252	29.631	15,96	169.139	185.930	16.791	9,93	16.482	29.322	12.840	77,90
León	177.047	202.245	25.198	14,23	150.492	167.126	16.634	11,05	26.555	35.119	8.564	32,25
Lérida	120.757	135.892	15.135	12,53	100.016	110.332	10.316	10,31	20.742	25.560	4.818	23,23
Rioja, La	90.435	108.068	17.633	19,50	74.799	84.680	9.881	13,21	15.636	23.388	7.752	49,58
Lugo	115.575	131.750	16.175	14,00	100.477	116.214	15.737	15,66	5.097	15.536	10.439	204,81
Madrid	1.468.529	1.684.914	216.385	14,73	1.336.749	1.539.647	202.898	15,18	131.780	145.267	13.487	10,23
Málaga	348.827	452.130	103.303	29,61	268.007	337.738	69.731	26,02	80.821	114.392	33.571	41,54
Murcia	309.664	399.728	90.064	29,08	251.406	297.042	45.636	18,15	58.258	102.686	44.428	76,26
Navarra	149.127	174.137	25.010	16,77	135.787	156.392	20.605	15,17	13.340	17.745	4.405	33,02
Orense	127.994	146.832	18.836	14,72	118.162	116.347	-1819	-1,54	9.832	30.489	20.657	210,10
Asturias	355.571	401.898	46.327	13,03	325.401	355.242	29.841	9,17	30.170	46.656	16.486	54,64
Palencia	64.400	74.116	9.716	15,09	52.853	51.174	4.321	8,18	11.547	16.942	5.395	46,72
Palmas ,Las	187.310	227.267	39.957	21,33	165.334	195.551	30.217	18,28	21.977	31.716	9.739	44,31
Pontevedra	235.196	275.540	40.344	17,15	216.926	240.252	23.326	10,75	18.270	35.288	17.018	93,15
Salamanca	125.559	146.083	20.524	16,35	105.976	113.185	7.209	6,80	19.583	32.898	13.315	67,99
Sta.Cruz Tenerife	183.605	237.252	53.647	29,22	161.732	199.609	37.877	23,42	21.873	37.643	15.770	72,10
Cantabria	162.071	196.047	33.976	20,96	137.708	155.248	17.540	12,74	24.363	40.799	16.436	67,46
Segovia	63.032	72.004	8.972	14,23	43.929	46.817	2.888	6,57	19.103	25.187	6.084	31,85
Sevilla	407.351	477.360	70.009	17,19	372.907	441.897	68.990	18,50	34.445	35.463	1.018	2,96
Soria	41.281	48.352	7.071	17,13	30.426	31.232	806	2,65	10.856	17.120	6.264	57,70
Tarragona	232.676	288.370	55.694	23,94	147.629	168.801	21.172	14,34	85.047	119.569	34.522	40,59
Teruel	69.250	75.741	6.491	9,37	48.200	48.596	396	0,82	21.050	27.145	6.095	28,95
Toledo	171.288	206.480	35.192	20,55	134.015	150.260	16.245	12,12	37.273	56.220	18.947	50,83
Valencia	747.266	862.764	115.498	15,46	594.470	673.456	78.986	13,29	152.795	189.308	36.513	23,90
Valladolid	146.206	168.646	22.440	15,35	130.846	146.280	15.434	11,80	15.360	22.366	7.006	45,61
Vizcaya	341.296	368.106	26.810	7,86	324.270	349.473	25.203	7,77	17.025	18.633	1.608	9,44
Zamora	84.660	95.324	10.664	12,60	69.503	71.126	1.623	2,34	15.158	24.198	9.040	59,64
Zaragoza	277.787	320.221	42.434	15,28	248.992	282.919	33.927	13,63	28.796	37.302	8.506	29,54
Ceuta	14.854	16.893	2.039	13,73	14.780	16.788	2.008	13,59	74	105	31	41,89
Melilla	13.981	14.966	985	7,05	13.431	14.759	1.328	9,89	550	207	-343	-62,36
TOTAL	12.330.652	14.434.432	2.103.780	17,06	10.420.899	11.796.720	1.375.821	13,20	1.899.765	2.637.712	737.947	38,84

Fuente:INE Censo de Vivienda de 1981 y Censo de Viviendas de 1991 (Avance de Resultados).

Cuadro 2
Evolución de las viviendas desocupadas 1981-1991

PROVINCIAS	DESOCUPADAS 81 (1)	DESOCUPADAS 91 (2)	DESOCUPADAS + OTRO TIPO + NO CONSTA 91 (3)	DIFERENCIA DESOCUPADAS 1991-1981 (4)=(2)-(1)	DIFERENCIA DESOCUPADAS 1991-1981 (5)=(3)-(1)	INCREMENTO RELATIVO % (6)=(4)/(1)	INCREMENTO RELATIVO % (7)=(5)/(1)
Alava	13.753	13.426	14.998	-327	1.245	-2,4	9,1
Albacete	27.614	23.649	32.798	-3.965	5.184	-14,4	18,8
Alicante	94.480	131.103	165.071	36.623	70.591	38,8	74,7
Almería	31.964	37.392	40.865	5.428	8.901	17,0	27,8
Ávila	15.128	13.863	15.501	-1.265	373	-8,4	2,5
Badajoz	38.061	35.997	40.775	-2.064	2.714	-5,4	7,1
Baleares	53.662	54.200	98.759	538	45.097	1,0	84,0
Barcelona	245.681	193.191	228.874	-52.490	-16.807	-21,4	-6,8
Burgos	27.833	25.856	30.213	-1.977	2.380	-7,1	8,6
Caceres	27.408	28.163	31.823	755	4.415	2,8	16,1
Cádiz	44.369	34.351	43.344	-10.018	-1.025	-22,6	-2,3
Castellón	47.176	38.353	46.866	-8.823	-310	-18,7	-0,7
Ciudad Real	24.292	23.580	26.677	-712	2.385	-2,9	9,8
Córdoba	38.860	35.822	41.068	-3.038	2.208	-7,8	5,7
Coruña, La	78.147	80.938	90.746	2.791	12.599	3,6	16,1
Cuenca	14.354	13.747	17.011	-607	2.657	-4,2	18,5
Gerona	46.162	41.960	73.959	-4.202	27.797	-9,1	60,2
Granada	53.322	48.269	53.694	-5.053	372	-9,5	0,7
Guadalajara	15.549	11.762	15.506	-3.787	-43	-24,4	-0,3
Guipuzcoa	38.651	27.601	33.282	-11.050	-5.369	-28,6	-13,9
Huelva	26.033	23.219	24.242	-2.814	-1.791	-10,8	-6,9
Huesca	14.795	14.049	16.561	-746	1.766	-5,0	11,9
Jaén	43.234	38.142	46.319	-5.092	3.085	-11,8	7,1
León	31.245	35.125	44.361	3.880	13.116	12,4	42,0
Lérida	26.053	25.129	27.967	-924	1.914	-3,5	7,3
Rioja, La	18.814	17.167	20.269	-1.647	1.455	-8,8	7,7
Lugo	31.056	32.359	35.670	1.303	4.614	4,2	14,9
Madrid	241.819	201.323	242.462	-40.496	643	-16,7	0,3
Málaga	74.234	78.608	120.562	4.374	46.328	5,9	62,4
Murcia	74.678	76.569	82.432	1.891	7.754	2,5	10,4
Navarra	28.924	24.973	27.904	-3.951	-1.020	-13,7	-3,5
Orense	36.571	36.964	39.864	393	3.293	1,1	9,0
Asturias	56.368	52.990	60.154	-3.378	3.786	-6,0	6,7
Palencia	13.867	12.133	13.239	-1.734	-628	-12,5	-4,5
Palmas, Las	35.712	38.974	51.112	3.262	15.400	9,1	43,1
Pontevedra	49.062	45.838	56.349	-3.224	7.287	-6,6	14,9
Salamanca	26.777	24.172	27.326	-2.605	549	-9,7	2,1
Sta. Cruz Tenerife	46.004	40.527	64.466	-5.477	18.462	-11,9	40,1
Cantabria	29.057	26.341	29.768	-2.716	711	-9,3	2,4
Segovia	11.076	11.754	13.062	678	1.986	6,1	17,9
Sevilla	84.098	74.328	91.705	-9.770	7.607	-11,6	9,0
Soria	11.250	10.600	12.087	-650	837	-5,8	7,4
Tarragona	46.618	44.351	59.107	-2.267	12.489	-4,9	26,8
Teruel	14.795	13.878	16.152	-917	1.357	-6,2	9,2
Toledo	32.524	30.816	33.530	-1.708	1.006	-5,3	3,1
Valencia	167.077	156.134	166.537	-10.943	-540	-6,5	-0,3
Valladolid	23.177	23.223	26.985	46	3.808	0,2	16,4
Vizcaya	62.598	46.773	55.193	-15.825	-7.405	-25,3	-11,8
Zamora	16.173	16.174	17.004	1	831	0,0	5,1
Zaragoza	43.612	48.756	53.406	5.144	9.794	11,8	22,5
Ceuta	1.143	1.239	1.362	96	219	8,4	19,2
Melilla	1.295	899	947	-396	-348	-30,6	-26,9
TOTAL	2.396.205	2.236.750	2.719.934	-159.455	323.729	-6,7	14,5

Fuente: INE Censo de Vivienda de 1981 y Censo de Viviendas de 1991 (Avance de resultados)



vincias con incrementos superiores al 75% (La Coruña, Granada, Huelva, Jaén, Lugo Murcia, Orense y Pontevedra) y el mínimo por las provincias con incrementos inferiores al 10% (Guipúzcoa, Sevilla, Vizcaya y Melilla).

Las viviendas desocupadas

La comparación *strictu sensu* entre las viviendas desocupadas de los últimos censos revela una disminución de las viviendas desocupadas, desde las 2.396.205 censadas en 1981 hasta las 2.236.750 censadas en 1991, resultando 159.455 viviendas desocupadas menos. Ello supone una caída de un 6,7% de las viviendas desocupadas y en términos de tasa sobre el total de viviendas supone un descenso del 16,3% del parque de viviendas vacío en 1981 a un 13,0% en 1991.

Sin embargo, en 1991 según los datos provisionales se produce un incremento importante de la categoría «Otro tipo» y sobre todo aparece una categoría de «No consta» que engloba un número importante de viviendas: 423.271. Si, como parece posible, una parte de esas viviendas estuviera vacía dichas cifras se modificarían. En el caso extremo de que todas las viviendas clasificadas como «Otro tipo» y como «No consta» estuvieran desocupadas entre ambos censos se habría producido un aumento de un 14,5% de las viviendas desocupadas.

Censo y Catastro

Al difundirse los datos provisionales del nuevo Censo de Vivienda se han realizado en los medios de comunicación algunas comparaciones con los datos del Catastro, señalando las discrepancias entre uno y otro. En realidad, lo que no puede haber, al menos por el momento, es coincidencia, dadas las diferencias de enfoque y contenido de ambas fuentes de información.

En primer lugar, hay que señalar las

diferencias en cuanto al ámbito territorial de ambas fuentes. El Censo abarca la totalidad del territorio nacional mientras que el Catastro no incluye las Comunidades Autónomas con régimen foral (País Vasco y Navarra) y por tanto, con instituciones fiscales propias que incluyen un catastro propio.

En segundo lugar, el Catastro incluye no solamente viviendas sino también locales, por lo que una comparación entre ambas fuentes debe realizarse agregando, al menos, a los datos del Censo de Viviendas los del Censo de Locales, realizado también en 1991. Pero el Catastro incluye más inmuebles que viviendas y locales: solares, edificios en ruina, inmuebles subterráneos, como los garajes, y algunos otros que los censos no consideran. Los solares del Catastro constituyen, además, un concepto distinto y más amplio del solar urbanístico, que es el suelo urbano apto para edificar por satisfacer las condiciones de planeamiento y de infraestructuras para ello requeridas. El concepto catastral de solar se refiere a una parcela catastral incluida en el ámbito territorial del Catastro Urbano (el cual incluye, además del suelo urbano el suelo urbanizable programado) que se encuentra sin edificar. Se trata, por tanto, de un concepto de solar más amplio que el de solar urbanístico. Ello supone que en los ámbitos territoriales en los que hay Censo y Catastro el número de inmuebles catastrales sobrepasa el de inmuebles censales, por ser más amplio el contenido de los primeros. Dada la finalidad última del Catastro, gravar la propiedad inmobiliaria, éste debe recoger la totalidad de los inmuebles existentes, incluso algunos que pueden resultar sorprendentes a primera vista como las autopistas de peaje.

Pero las diferencias son todavía mayores puesto que la perspectiva del Catastro se centra en la propiedad inmobiliaria, mientras que la del Censo lo hace en la unidad física con sentido estadístico (vivienda, local). Ello supone que, en ocasiones, varias viviendas de

un inmueble con propietario único en régimen de propiedad vertical sean para el Catastro única vivienda o que los garajes constituyan unidades catastrales independientes si así están consideradas desde el punto de vista de la propiedad. Lo mismo sucede en los casos de propiedades en régimen de condominio, aunque éstas no suelen ser muy frecuentes en España.

En resumen, aunque no es posible establecer comparaciones directas entre ambas fuentes, lo que sí se puede afirmar es que el número de unidades catastrales debe sobrepasar ampliamente la suma de viviendas y locales. Por tanto, la comparación entre unidades del Catastro con viviendas + locales del Censo apunta a posibles subregistros catastrales cuando los datos son muy parecidos y, especialmente, cuando viviendas + locales sobrepasan el número de unidades catastrales, como ocurre en las provincias de Alicante, Cádiz, La Coruña o Sevilla. Los casos en los que las unidades catastrales superan ampliamente los datos censales (en más del 34%) son provincias regresivas, en las que hay un importante número de inmuebles abandonados y en ruinas: Avila, Burgos, Guadalajara, Huesca, Palencia, Soria y Zamora.

Cuadro 3
Comparación Censo - Catastro

PROVINCIAS	CENSO 1991 Viviendas (1)	CENSO 1991 Locales (2)	CENSO 1991 V+L (3)=(1)+(2)	CATASTRO 90 u.u. (4)	DIFERENCIA (5)=(4)-(3)	% SOBRE U.U. CATASTRO 90 (6)=(5)/(4)*100
Albacete	157.571	20.911	178.482	198.264	19.782	9,98
Alicante	788.626	105.105	893.731	871.938	-21.793	-2,50
Almería	213.676	29.165	242.841	273.308	30.467	11,15
Avila	119.739	12.079	131.818	204.680	72.862	35,60
Badajoz	264.007	32.978	296.985	322.818	25.833	8,00
Baleares	413.680	60.741	474.421	604.396	129.975	21,50
Barcelona	1.898.044	312.850	2.210.894	2.267.328	56.434	2,49
Burgos	187.712	26.890	214.602	372.747	158.145	42,43
Caceres	205.847	24.669	230.516	292.521	62.005	21,20
Cádiz	390.517	51.879	442.396	357.765	-84.631	-23,66
Castellón	268.967	30.202	299.169	345.710	46.541	13,46
Ciudad Real	201.955	26.773	228.728	250.326	21.598	8,63
Córdoba	280.877	41.487	322.364	332.953	10.589	3,18
Coruña, La	446.216	68.976	515.192	449.005	-66.187	-14,74
Cuenca	118.638	13.842	132.480	192.956	60.476	31,34
Gerona	336.815	45.682	382.497	414.337	31.840	7,68
Granada	345.597	45.352	390.949	437.553	46.604	10,65
Guadalajara	100.926	9.360	110.286	172.963	62.677	36,24
Huelva	194.289	24.118	218.407	225.708	7.301	3,23
Huesca	108.437	16.536	124.973	190.781	65.808	34,49
Jaén	261.571	33.156	294.727	321.409	26.682	8,30
León	246.606	35.510	282.116	354.244	72.128	20,36
Lérida	163.859	28.647	192.506	245.054	52.548	21,44
Rioja, La	128.337	21.117	149.454	203.790	54.336	26,66
Lugo	167.420	23.544	190.964	226.709	35.745	15,77
Madrid	1.927.376	241.608	2.168.984	2.243.892	74.908	3,34
Málaga	572.692	80.745	653.437	682.722	29.285	4,29
Murcia	482.160	61.306	543.466	640.801	97.335	15,19
Orense	186.700	24.112	210.812	301.029	90.217	29,97
Asturias	462.052	65.289	527.341	554.268	26.927	4,86
Palencia	87.355	12.645	100.000	152.874	52.874	34,59
Palmas, Las	278.379	45.384	323.763	417.982	94.219	22,54
Pontevedra	331.889	48.859	380.748	410.200	29.452	7,18
Salamanca	173.409	23.571	196.980	287.189	90.209	31,41
Sta. Cruz Tenerife	301.718	43.364	345.082	374.123	29.041	7,76
Cantabria	225.815	32.053	257.868	333.274	75.406	22,63
Segovia	85.066	10.411	95.477	137.531	42.054	30,58
Sevilla	569.065	77.293	646.358	641.085	-5.273	-0,82
Soria	60.439	7.520	67.959	125.763	57.804	45,96
Tarragona	347.477	43.117	390.594	445.940	55.346	12,41
Teruel	91.893	9.839	101.732	130.269	28.537	21,91
Toledo	240.010	30.537	270.547	334.999	64.452	19,24
Valencia	1.029.301	138.634	1.167.935	1.334.662	166.727	12,49
Valladolid	195.631	27.541	223.172	255.966	32.794	12,81
Zamora	112.328	13.642	125.970	210.745	84.775	40,23
Zaragoza	373.627	53.695	427.322	493.967	66.645	13,49
Ceuta	18.255	3.339	21.594	21.594	-21.594	
Melilla	15.913	3.908	19.821	19.821	-19.821	
TOTAL	16.178.479	2.239.981	18.418.460	20.638.544	2.220.084	10,76

Fuente: INE Censo de viviendas de 1991 (Avance de Resultados) y Catastro Inmobiliario Urbano de 1990.