

La vivienda colectiva en el municipio de Madrid

FERNANDO DE ARAGÓN
 AMUNARRIZ

40

En el nº 21 de esta misma revista publicamos (Julio Gallego y yo) un primer análisis de la vivienda colectiva en el municipio de Madrid. Este análisis, realizado sobre los registros contenidos en la base de datos catastral, se centraba en el período histórico de construcción de estas viviendas. Por ello el trabajo se estructuraba en términos de vivienda antigua, vivienda de postguerra, vivienda en los años 60 y 70 y, finalmente, la vivienda actual. Para cada uno de estos tipos históricos de construcción, se describían las características fundamentales de sus viviendas.

El trabajo que ahora se presenta tiene su base en la misma explotación de los datos catastrales. Partiendo de esta información, el análisis se centra en las características que comportan las diferentes viviendas en función de su tamaño.

El estudio, obviamente, no es de carácter individual, sino poblacional. Por esta razón merece la pena que recordemos, aunque sea brevemente, las características de los datos de los que se parte.

Los datos en los que se apoya este estudio son los que podrían calificarse como datos físicos catastrales. Estos datos tienen su principal apoyo en una base cartográfica a escala 1:500 referenciada geográficamente en coordenadas UTM.

La estructura inmobiliaria urbana de Madrid está organizada, a efectos de sis-

tematización, en distritos, barrios y manzanas. Los dos primeros son «recintos» de naturaleza administrativa, mientras que el último, la manzana, se corresponde con una delimitación de naturaleza física claramente definida. La línea de manzana representa el límite entre el dominio público y la propiedad privada y es, precisamente, en su interior donde el Catastro concentra la obtención de información. La precisión de esta línea es la que propicia un buen resultado del resto de deslindes que se producen en su interior.

Una vez delimitado con precisión el recinto cerrado por la línea de manzana, el Catastro se introduce en él para realizar el deslinde de fincas o parcelas. La línea de parcela delimita la propiedad en planta de suelo, pudiendo contener una propiedad única, como puede ser una vivienda unifamiliar, o bien una edificación en copropiedad o división horizontal. Finalmente, dentro de la parcela se delimitan todos y cada uno de los locales por cada planta diferenciada, siendo esta categoría, el local, la unidad catastral mínima.

La base de datos catastral contiene, por consiguiente, la información correspondiente a todos los niveles de cada «edificio», como son los sótanos, la entreplanta, las plantas tipo, etc. Por lo general, cada finca necesita la representación de 4 ó 5 «niveles» diferentes. Si

estos «niveles» se superponen serán absolutamente coincidentes en la línea de parcela o manzana.

Por otra parte, asociados a cada local y a cada parcela existen una serie de datos que denominamos, en términos informáticos, alfanuméricos. Entre estos datos pueden citarse, por su relevancia a nuestros efectos, los siguientes:

- identificación del local: distrito, barrio, calle, nº, escalera, planta, puerta y referencia catastral;
- superficies: dos son las superficies que utiliza el Catastro: la superficie de suelo de cada parcela, y la superficie construida de cada local;
- uso: cada local se define por su uso fundamental (comercio, vivienda, oficina o industrial) y por el destino del mismo: una farmacia o un restaurante, etcétera
- fecha de construcción de cada unidad constructiva diferenciada;
- tipología constructiva de conformidad con el cuadro de tipologías establecido por el Catastro con ella se determina el uso, clase y modalidad. Por ejemplo: vivienda residencial colectiva en manzana cerrada.
- categoría de la construcción: se detalla la calidad de una determinada tipología constructiva utilizando una graduación valorada de posibilidades;
- titulares catastrales, que son tanto los propietarios como los titulares de

Cuadro 1
Magnitud de la vivienda colectiva en Madrid

	Superficie construida	Unidades urbanas
Vivienda colectiva	101.559.709	1.039.505
Total	174.507.735	1.394.278
%	58,20	74,5

un derecho de usufructo, de un derecho de superficie o de una concesión administrativa;

- valor catastral: es el resultado de una valoración que tiene en cuenta tanto los datos físicos como el valor de mercado de la vivienda.

Como puede verse, la base de datos de la que se parte es una base integrada por gráficos y datos alfanuméricos que se mantiene y actualiza periódicamente, configurándose como la base de datos inmobiliarios más importante del país.

Importancia de la vivienda colectiva en Madrid

En el cuadro 1 se muestra, en términos cuantitativos, la magnitud de la vivienda colectiva de Madrid. Puede decirse que esta tipología constructiva es absolutamente predominante en este municipio, tanto en lo que se refiere a superficie construida como al número de unidades urbanas. Así, la superficie construida de vivienda colectiva asciende a 101.559.709 m², lo que representa un 58,2% de la superficie total construida en Madrid. Este porcentaje es aún más elevado si nos fijamos en el número de unidades urbanas (grosso modo, viviendas). El número de viviendas que configuran esta tipología asciende a 1.039.505, lo que representa el 74,5% del total de unidades urbanas de la ciudad.

Con estos datos se profundiza en el

análisis al objeto de conocer las características del parque residencial de Madrid en función de tres variables fundamentales: tamaño de la vivienda, antigüedad y calidad constructiva. Se ha diferenciado así una serie de conjuntos que para los 21 distritos existentes en la ciudad arroja las características que se muestran en el cuadro 2.

En la publicación precedente se describían las características fundamentales de la vivienda colectiva del municipio para cada uno de los períodos históricos seleccionados.

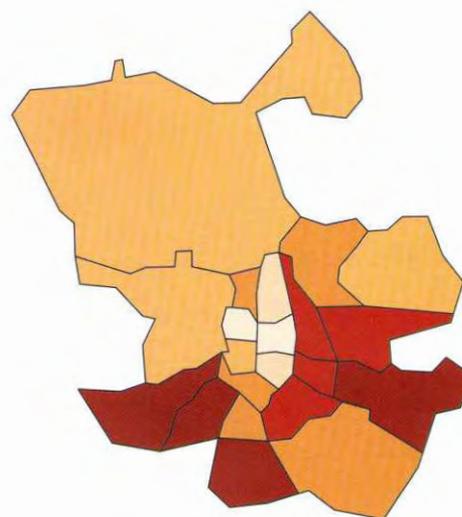
En el presente estudio, como ya hemos dicho, dedicamos especial atención a describir las características relacionadas con los diferentes tamaños de las viviendas.

Los resultados que se presentan para cada distrito madrileño en el cuadro 2 se han obtenido al combinar las siguientes variables fundamentales: tamaño de la vivienda, antigüedad y calidad constructiva. De esta forma se han conseguido diferenciar 36 conjuntos diferentes, que al distribuirlos espacialmente entre los 21 distritos ofrecen una cifra total de 756 resultados.

Para completar la información que recoge el cuadro 2, se ha elaborado información gráfica adicional a partir de los datos siguientes:

- Tamaño de las viviendas: para el tratamiento de la superficie se han definido tres entornos, el de la vivienda considerada pequeña, al ser inferior a 90 m², el de la vivienda de tamaño mediano, al estar comprendida en el entorno de los 90-120 m² y el de la vivienda grande, que supera los 120 m² construidos. En el gráfico 1 se observa el alto predominio de las viviendas de tamaño pequeño. Este tipo de vivienda llega a alcanzar las 2/3 partes del parque total de viviendas de Madrid. En el plano 1 se aprecia que este predominio, aún manteniéndose, es menor en los distritos centrales, en los que el número de viviendas de tamaño medio y grande adquieren cierta magnitud, siendo interesante comprobar cómo la

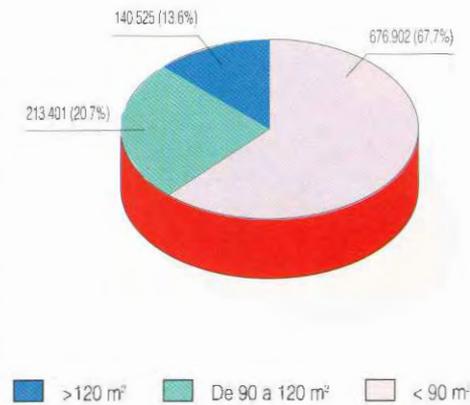
Plano 1. Tamaño de las viviendas



- Superficie < 90 m² en más del 80%
- Superficie < 90 m² en más del 70%
- Superficie < 90 m² en más del 60%
- Superficie > 120 m² en más del 15%
- Superficie > 120 m² en más del 25%
- Superficie > 120 m² en más del 30%

41

Gráfico 1. Tamaño de las viviendas



Cuadro 2
Cuadro de resultados

Distrito	Categoría	Nº Viv. anteriores a 1940			Nº Viv. entre 1940 y 1960			Nº Viv. entre 1960 y 1980			Nº Viv. posteriores a 1980			Nº Viv. totales			Totales
		<90 m²	90-120m²	>120 m²	<90 m²	90-120m²	>120 m²	<90 m²	90-120m²	>120 m²	<90 m²	90-120m²	>120 m²	<90 m²	90-120m²	>120 m²	
Centro	1	1.935	600	1.923	385	127	205	1.052	158	352	1.513	113	123	4.885	998	2.603	8.486
	2	26.276	3.376	3.945	1.943	265	392	6.558	547	406	3.628	402	220	38.405	4.590	4.963	47.958
	3	472	11	12	116	1	0	113	0	0	57	0	0	758	12	12	782
	Total	28.683	3.987	5.880	2.444	393	597	7.723	705	758	5.198	515	343	44.048	5.600	7.578	57.226
Arganzuela	1	53	1	2	22	10	36	40	51	30	383	457	63	498	519	131	1.148
	2	10.619	813	204	4.422	2.035	880	11.253	6.306	2.104	2.077	2.208	1.078	28.371	11.362	4.266	43.999
	3	373	0	1	50	9	3	0	0	0	0	0	0	423	9	4	436
	Total	11.045	814	207	4.494	2.054	919	11.293	6.357	2.134	2.460	2.665	1.141	29.292	11.890	4.401	45.583
Retiro	1	74	47	439	7	6	209	1.634	1.248	2.401	763	1.057	3.868	2.478	2.358	6.917	11.753
	2	4.100	1.085	567	2.776	3.115	2.522	6.577	4.142	4.502	408	450	671	13.861	8.792	8.262	30.915
	3	775	39	21	358	3	3	90	0	0	0	0	0	1.223	42	24	1.289
	Total	4.949	1.171	1.027	3.141	3.124	2.734	8.301	5.390	6.903	1.171	1.507	4.539	17.562	11.192	15.203	43.957
Salamanca	1	269	240	748	50	113	1.451	2.891	861	2.440	923	176	359	4.133	1.390	4.998	10.521
	2	10.071	2.606	3.973	3.748	2.472	4.769	7.948	4.814	6.166	1.721	619	545	23.488	10.511	15.453	49.452
	3	505	24	8	56	0	9	15	0	0	0	0	0	576	24	17	617
	Total	10.845	2.870	4.729	3.854	2.585	6.229	10.854	5.675	8.606	2.644	795	904	28.197	11.925	20.468	60.590
Chamarín	1	0	0	0	38	32	325	1.489	448	3.099	522	600	1.090	2.049	1.080	4.514	7.643
	2	635	27	4	3.497	1.979	1.037	16.327	7.900	8.465	2.580	2.226	2.672	23.039	12.132	12.178	47.349
	3	177	7	6	756	151	9	124	18	4	0	0	0	1.057	176	19	1.252
	Total	812	34	10	4.291	2.162	1.371	17.940	8.366	11.568	3.102	2.826	3.762	26.145	13.388	16.711	56.244
Tetuán	1	0	0	0	25	100	358	5.231	2.164	4.067	1.201	548	383	6.457	2.812	4.808	14.077
	2	3.510	277	154	3.170	1.250	619	12.064	3.670	1.362	3.987	1.118	679	22.731	6.315	2.814	31.860
	3	4.505	109	38	2.327	96	35	1.289	83	22	28	7	0	8.149	295	95	8.539
	Total	8.015	386	192	5.522	1.446	1.012	18.584	5.917	5.451	5.216	1.673	1.062	37.337	9.422	7.717	54.476
Chamberí	1	77	89	239	633	649	2.120	5.427	2.317	5.223	3.258	1.255	1.381	9.395	4.310	8.963	22.668
	2	6.304	1.059	775	11.516	4.375	4.227	3.349	2.328	3.841	976	166	127	22.145	7.928	8.970	39.043
	3	85	1	1	6	2	5	49	0	0	49	0	0	189	3	6	198
	Total	6.466	1.149	1.015	12.155	5.026	6.352	8.825	4.645	9.064	4.283	1.421	1.508	31.729	12.241	17.939	61.909
Fuencarral	1	0	1	151	0	0	0	45	299	1.762	185	820	2.314	230	1.120	4.227	5.577
	2	68	84	38	63	15	4	22.812	8.214	3.565	1.585	5.607	4.752	24.528	13.920	8.359	46.807
	3	95	14	22	1.022	160	4	7.709	40	4	18	6	8	8.844	580	38	9.462
	Total	163	99	211	1.085	175	8	30.566	8.913	5.331	1.788	6.433	7.074	33.602	15.620	12.624	61.846
Moncloa	1	4	8	0	17	9	93	419	151	779	404	294	771	844	462	1.643	2.949
	2	2.084	583	729	2.960	647	1.278	8.932	2.316	2.606	1.132	978	633	15.108	4.524	5.246	24.878
	3	127	15	9	2.139	52	29	1.456	702	95	0	0	0	3.722	769	133	4.624
	Total	2.215	606	738	5.116	708	1.400	10.807	3.169	3.480	1.536	1.272	1.404	19.674	5.755	7.022	32.451
Latina	1	0	0	0	0	0	19	110	1	57	14	93	3	124	94	79	297
	2	248	15	0	3.910	374	120	54.996	7.562	1.891	1.781	2.320	957	60.935	10.271	2.968	74.174
	3	90	26	12	1.349	78	9	9.741	57	8	0	0	0	11.990	161	29	12.180
	Total	1.148	41	12	5.259	452	148	64.847	7.620	1.956	1.795	2.413	960	73.049	10.526	3.076	86.651
Carabanchel	1	0	0	0	0	0	0	29	0	95	15	16	332	44	16	427	487
	2	62	13	0	6.511	871	172	36.427	7.423	1.208	3.530	4.078	595	46.530	12.385	1.975	60.890
	3	1.027	34	13	3.577	160	44	12.333	508	87	3	2	2	16.940	704	146	17.790
	Total	1.089	47	13	10.088	1.031	216	48.789	7.931	1.390	3.548	4.096	929	63.514	13.105	2.548	79.167

Cuadro 2 (continuación)
Cuadro de resultados

Distrito	Categoría	Nº Viv. anteriores a 1940			Nº Viv. entre 1940 y 1960			Nº Viv. entre 1960 y 1980			Nº Viv. posteriores a 1980			Nº Viv. totales			Totales Nº Tot
		<90 m²	90-120m²	>120 m²	<90 m²	90-120m²	>120 m²	<90 m²	90-120m²	>120 m²	<90 m²	90-120m²	>120 m²	<90 m²	90-120m²	>120 m²	
Usura	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	00
	2	374	73	19	4.813	646	135	14.438	3.706	513	1.742	7.316	824	21.367	11.741	1.491	34.599
	3	20	1	3	2.366	92	28	1.739	346	1	4	0	0	4.309	439	32	4.780
	Total	574	74	22	7.179	738	163	16.177	4.052	514	1.746	7.316	824	25.676	12.180	1.523	39.379
Pte. Vallecas	1	0	0	0	0	0	0	0	0	5	1	0	5	1	0	6	
	2	1.545	67	30	4.561	528	108	20.815	2.427	306	7.624	13.576	1.584	34.545	16.598	2.028	53.171
	3	1.996	10	6	3.680	93	7	11.605	81	7	34	0	3	17.315	184	23	17.522
	Total	3.541	77	36	8.241	621	115	32.420	2.508	313	7.663	13.577	1.587	51.865	16.783	2.051	70.699
Moratalaz	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2	10	0	0	0	0	0	15.602	5.045	1.235	577	2.975	1.188	16.189	8.020	2.423	26.632
	3	1	0	0	836	0	0	8.184	36	7	0	0	0	9.021	36	7	9.064
	Total	11	0	0	836	0	0	23.786	5.081	1.242	577	2.975	1.188	25.210	8.056	2.430	35.696
Ciudad Lineal	1	0	0	0	0	0	0	251	532	2.147	976	839	2.493	1.227	1.371	4.640	7.238
	2	116	21	1	7.169	2.480	409	37.461	7.847	3.241	2.970	280	1.458	47.716	13.148	5.109	65.973
	3	385	8	2	666	33	150	7.865	265	3	4	0	0	8.920	306	155	9.381
	Total	501	29	3	7.835	2.513	559	45.577	8.644	5.391	3.950	3.639	3.951	57.863	14.825	9.904	82.592
Hortaleza	1	0	0	0	0	0	0	0	0	25	49	183	559	49	183	584	816
	2	57	45	0	185	6	0	16.843	7.869	2.813	2.006	2.357	754	19.091	10.277	3.567	32.935
	3	0	0	0	1.333	10	0	4.543	107	9	0	0	0	5.876	117	9	6.002
	Total	57	45	0	1.518	16	0	21.386	7.976	2.847	2.055	2.540	1.313	25.016	10.577	4.160	39.753
Villaverde	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2	61	49	6	1.251	148	21	19.340	3.725	333	2.256	2.682	322	22.908	6.604	682	30.194
	3	45	28	0	2.357	187	4	7.995	1.178	29	23	0	0	10.420	1.393	33	11.846
	Total	106	77	6	3.608	335	25	27.335	4.903	362	2.279	2.682	322	33.328	7.997	715	42.040
Villa Vallecas	1	0	0	0	0	0	0	0	0	22	0	0	22	0	0	22	
	2	24	0	0	23	6	1	6.557	4.311	148	996	3.024	354	760	7.341	503	15.444
	3	34	8	3	475	2	14	2.532	129	18	10	4	4	3.051	153	39	3.243
	Total	58	8	3	498	8	15	9.089	4.440	166	1.028	3.038	358	10.673	7.494	542	18.709
Vicálvaro	1	0	0	0	0	0	0	20	0	0	20	4	0	40	4	0	44
	2	29	2	2	6	0	0	3.258	222	84	435	944	118	3.728	1.168	204	5.100
	3	26	2	0	18	2	1	7.497	87	54	20	12	2	7.561	103	57	7.721
	Total	55	4	2	24	2	1	10.775	309	138	475	960	120	11.329	1.275	261	12.865
San Blas	1	0	0	0	0	0	0	13	73	184	13	50	238	26	123	422	571
	2	72	7	31	518	113	33	13.113	5.245	420	726	3.227	1.272	14.429	8.592	1.756	24.777
	3	31	0	0	288	2	0	13.657	225	0	0	0	0	13.976	227	0	14.203
	Total	103	7	31	806	115	33	26.783	5.543	604	739	3.277	1.510	28.431	8.942	2.178	39.551
Barajas	1	0	0	0	0	0	0	0	0	44	98	4	44	98	4	146	
	2	234	632	91	43	0	1	2.180	3.470	1.124	381	386	254	2.838	4.488	1.470	8.796
	3	39	0	0	0	0	0	441	22	0	0	0	480	22	0	502	
	Total	273	632	91	43	0	1	2.621	3.492	1.124	425	484	258	3.362	4.608	1.474	9.444
Total		2.412	986	3.502	1.177	1.046	4.816	18.651	8.303	22.661	10.310	6.604	13.981	32.550	16.939	44.960	94.449
		66.499	10.834	10.569	63.085	21.325	16.728	336.850	99.089	46.333	43.118	59.459	21.057	509.552	190.707	94.687	794.946
		11.798	337	157	23.775	1.133	354	98.977	4.244	348	250	41	19	13.480	5.755	878	141.433
Total		80.709	12.157	14.228	88.037	23.504	21.898	454.478	111.636	69.342	53.678	66.104	35.057	676.902	213.401	140.525	1039505

1. Calidad constructiva buena. 2. Calidad constructiva media. 3. Calidad constructiva mala o muy mala.



Plano 2. Antigüedad de las viviendas

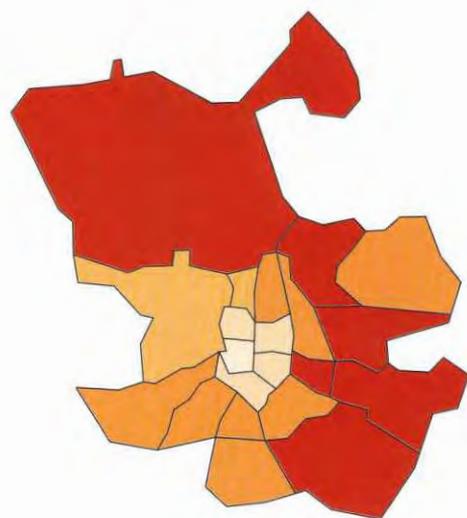
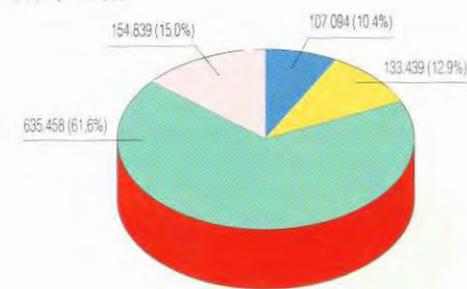


Gráfico 2. Antigüedad de las viviendas



vivienda de tamaño mayor se sitúa en los distritos más caros de la ciudad.

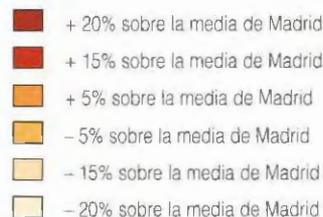
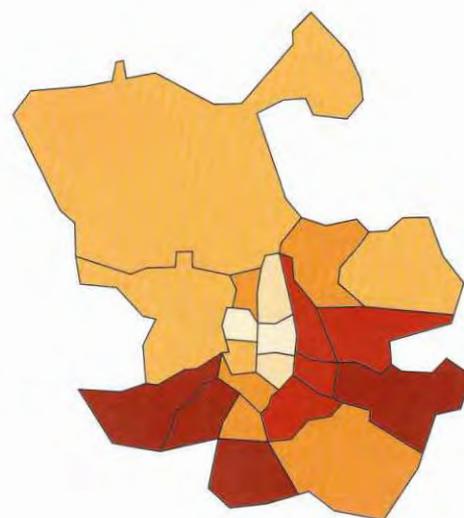
- Antigüedad de la vivienda. Esta característica se ha estratificado en virtud de cuatro períodos de construcciones. Se han considerado a este respecto las viviendas construidas antes de 1940 (vivienda antigua), las construidas entre 1940 y 1960 (viviendas de postguerra), las de los años 60 y 70 y, finalmente, las construidas a partir de 1980 (vivienda actual). Tanto en el gráfico 2 como en el plano 2, se observa que la vivienda de los años 60-80 se reparte por toda la ciudad dominando la práctica totalidad de los distritos. Únicamente no es mayoritaria en el distrito Centro, donde la vivienda antigua es dominante, y en Chamberí, donde tiene algo más de peso la vivienda de postguerra.

- Categoría de las viviendas. Esta variable depende de la calidad constructiva de las viviendas. Las nueve categorías de la Base de Datos catastral se han agrupado en tres para definir otras tantas categorías de vivienda: la de mucha calidad, la de calidad media y la de mala o muy mala calidad. El plano 3 muestra la lógica concentración de las viviendas de «mucha calidad» (alta) en los distritos más caros, así como la concentración de las viviendas de categoría «mala calidad» (baja) en los distritos periféricos de precios más bajos. Es interesante apuntar la coexistencia de vivienda de «alta» y «baja» calidad en algunos distritos, tales como Fuencarral, Moncloa, Tetuán y Ciudad Lineal, lo cual es representativo de la heterogeneidad de su trama urbana.

Tamaño de las viviendas

Pasamos a continuación al análisis de la vivienda en función de los entornos de superficie que definen la vivienda grande, pequeña y mediana. Para ello vamos a utilizar los gráficos 3, 4 y 5 que cuantifican los 12 grupos resultantes de combinar los 4 entornos de antigüedad con los 3 de calidad de la construcción. En estos gráficos el volumen representa el porcen-

Plano 3. Categoría de las viviendas

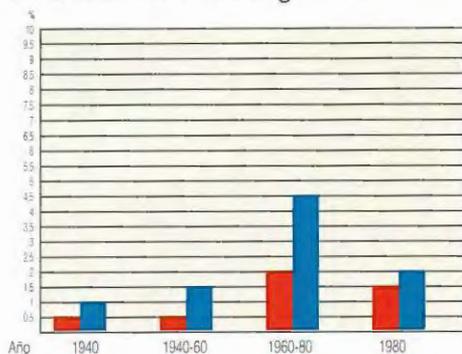


taje de cada grupo con respecto a la totalidad de Madrid. Los datos porcentuales están redondeados a aproximaciones del 0,5%, eliminándose cifras inferiores al no considerarse suficientemente significativas.

Vivienda de tamaño grande

Para definir este entorno se ha fijado como superficie mínima los 120 m² construidos. Ello delimitará, por lo general una vivienda con un mínimo de cuatro dormitorios. En la ciudad de Madrid, existen 140.000 viviendas con estas características, que globalizan un total de 37,6 millones de m² construidos. En términos porcentuales representa un 13% del total de la vivienda colectiva del municipio, abarcando un 37% de la

Gráfico 3. Relación antigüedad/categoría para viviendas de tamaño grande

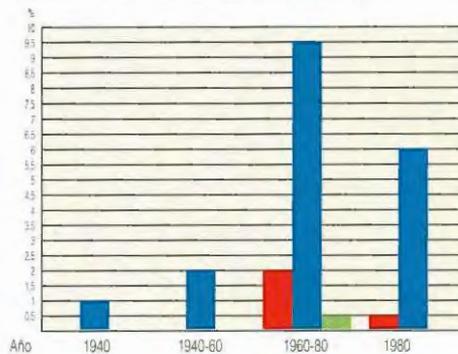


Categoría constructiva:



Vivienda de tamaño grande:
Superficie mínima: 120 m²
Superficie media: 265 m²
Nº total: 140.000

Gráfico 4. Relación antigüedad/categoría para viviendas de tamaño mediano

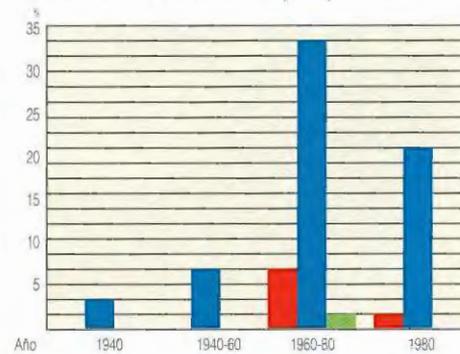


Categoría constructiva:



Vivienda de tamaño medio:
Superficie de 90-120 m²
Superficie media: 103 m²
Nº total: 214.000

Gráfico 5. Relación antigüedad/categoría para viviendas de tamaño pequeño



Categoría constructiva:



Vivienda de tamaño pequeña:
Superficie máxima: 90 m²
Superficie media: 62 m²
Nº total: 680.000

superficie construida total. La superficie media alcanza los 265 m². (Gráfico 3).

La representación gráfica en este caso es muy ilustrativa debido a la acusada tendencia de las mejores posiciones tanto en calidad como en modernidad en este tipo de vivienda. Tanto es así que la categoría constructiva 3, destinada para la vivienda de mala o muy mala calidad, no tiene representación en los porcentajes evaluados.

La vivienda grande en Madrid, por tanto, tiene una equivalencia casi absoluta con la consideración de la mejor vivienda, por lo que alcanzará los mayores valores de mercado.

Es significativo indicar la gran disparidad de superficie media que se produce en función de la calidad, y la antigüedad de la vivienda. Mientras en las viviendas de 2ª calidad la superficie media es de 220 m², en la de máxima calidad la superficie supera los 360 m² de media. Algo similar ocurre con la antigüedad. Las viviendas de los períodos

anteriores al año 1960 poseen superficies en torno a los 200 m², mientras que los posteriores superan los 300 m²

Un resumen de los resultados se ofrece en el cuadro 3 que agrupa las 12 diferentes posibilidades en tan sólo 3 consideraciones: de lujo, alta calidad y vivienda grande.

Conviene recordar de nuevo el plano I, que representa la localización esquemática de la vivienda en función del tamaño. Se aprecia la lógica concentración de la vivienda de gran tamaño en los distritos más caros de la ciudad. Aparecen, en primer lugar, los distritos céntricos de Salamanca, Chamberí, Chamartín y Retiro, seguidos a poca distancia por los distritos periféricos de Fuencarral y Ciudad Lineal. Este tipo de vivienda también tiene cierta representación en los distritos de Centro y Moncloa.

Sin embargo, si se atiende a los diferentes tramos de antigüedad, la vivienda moderna grande es casi inexistente en el distrito de Salamanca y poco represen-

tativa en Chamberí. En los distritos centrales la escasa promoción inmobiliaria de los últimos años se ha dirigido hacia la vivienda pequeña tipo apartamento. Hay que desplazarse a los distritos periféricos como Fuencarral y Ciudad Lineal para ubicar la vivienda moderna grande de alta calidad y por supuesto la de lujo, localizadas todas ellas en promociones desarrolladas en bloque abierto.

Vivienda pequeña

Este tipo de vivienda, definida por una superficie máxima de 90 m², es la más frecuente en Madrid. Su número alcanza las 680.000 viviendas, representando el 65,5% del número total de viviendas existentes, y el 4,5% de superficie total construida. La superficie media es de 62 m².

El estudio del gráfico 5 permite inferir una imagen contraria a la obtenida anteriormente, ya que en este caso tienen mayor presencia las bajas calidades. En torno al punto medio, se produce la máxima representación. Ello

Cuadro 3
Vivienda colectiva que grandes según tipología de calidad

Vivienda colectiva grande > 120 m ²	Número viviendas	Valor medio de mercado pesetas
Lujo	14.000	125.000.000
Alta calidad	90.000	54.000.000
Vivienda grande	36.000	40.000.000

significa que 340.000 viviendas madrileñas (un 33% del total) tienen similares características, estando las mismas construidas entre los años 60 y 80.

Las calidades de este tipo de viviendas han sufrido variaciones a lo largo de los períodos considerados. Ello da lugar a la coexistencia en este grupo, de valores máximos y mínimos de precios unitarios. En las etapas anteriores a 1960, la vivienda pequeña se identificaba con la vivienda de mala calidad y, por tanto, con un producto inmobiliario de bajo precio. La vivivienda moderna pequeña, sin embargo, se corresponde, en cierto modo, con el apartamento de lujo, que suele alcanzar los máximos precios relativos del mercado, superiores, incluso, a los precios relativos máximos de la vivienda grande, ya que suelen estar ubicados en las mejores zonas de los distritos consolidados.

Las viviendas pequeñas que estamos considerando no sufren apenas variaciones, en cuanto a su superficie, a lo largo del tiempo, salvo en las construidas en los años 40. Así, la mayoría de estas viviendas poseen superficies en torno a los 62 m², mientras que las anteriores a 1940, no superan los 45 m². No obstante, estos valores son medios, y en la superficie media de las viviendas anteriores a 1940 influye de manera importante las 29.000 viviendas pequeñas existentes en el distrito Centro, que poseen una superficie inferior a los 30 m² construidos.

De todas formas, las viviendas que

Cuadro 4
Vivienda colectiva pequeña según tipologías

Vivienda colectiva grande < 90 m ²	Número viviendas	Valor medio de mercado pesetas
Apartamento lujo	30.000	26.000.000
Vivienda-tipo Madrid	390.000	14.000.000
Pequeña baja calidad	225.000	10.000.000
Pequeña muy mala	35.000	6.000.000

acabamos de reseñar, que son "viviendas-estudio", no tienen nada que ver con otro conjunto de "viviendas mínimas" que existen en Madrid (unas 12.000 -1%-), que son viviendas muy pequeñas y de mala o muy mala calidad.

El conjunto global de lo que hemos denominado vivienda pequeña puede agruparse, por consiguiente, en 4 tipologías. Son las que se presentan en el cuadro 4.

El apartamento de lujo se produce, casi exclusivamente, en los distritos centrales: Chamberí, Tetuán, Salamanca, Centro, Retiro y Chamartín. No obstante, Ciudad Lineal, que es un distrito periférico, contiene una pequeña representación de esta tipología.

La vivienda que denominamos «tipo» se extiende, sin exclusión, por todos los distritos madrileños, siendo destacable a este respecto el distrito de Latina, en el que el número de esas viviendas supera el 65% de las existentes en dicho distrito, unificándose de esa forma la morfología del mismo.

Esta vivienda está presente también, de forma significativa (43% sobre el total), en los siguientes distritos periféricos: Villaverde, Ciudad Lineal, Moratalaz y Hortaleza.

Finalmente, la vivienda colectiva de baja o muy mala calidad, que a pesar de esta calificación no debe confundirse con la «infravivienda» antes aludida, se encuentra dispersa en varios distritos. Destacan a este respecto Tetuán (con

Cuadro 5
Vivienda colectiva mediana por antigüedad

Vivienda colectiva mediana 90-120 m ²	Número viviendas	Valor medio de mercado pesetas
Vivienda nueva	69.000	20.000.000
Vivienda antigua	145.000	14.000.000

7.000 viviendas de este tipo) y Vallecas (con 5.500). Esta vivienda está presente también en los siguientes distritos, por orden decreciente de importancia: Carabanchel, Usera, Villa de Vallecas, Moncloa, Latina, Hortaleza y Fuencarral.

La vivienda de tamaño medio

Este tipo de vivienda se da en Madrid en los siguientes términos: existen en un número de 214.000, lo que significa que el 20,5% de las viviendas de la capital de España, pertenecen a este tipo. Ocupan el 21,5% de la superficie total construida y poseen, por término medio, 103 m² de superficie.

Los rasgos estadísticos más destacables de este colectivo son los dos siguientes: por un lado, estas viviendas se sitúan en la banda de calidades constructivas medias. Por otro, son viviendas de relativa reciente construcción (posteriores a 1980), con lo que se sitúan en la tipología predominante y más representativa de las contrucciones edificadas en los últimos 15 años (gráfico 4 y cuadro 5). El predominio de estas viviendas es especialmente acusado en los distritos periféricos.

Si se separan, dentro de esa tipología, las viviendas de los últimos 15 años, se puede observar que la vivienda nueva de tamaño medio, no tiene representación en la categoría 4 del Cuadro de tipologías Constructivas, recogido en la Norma de Valoración Catastral. Esto supone que se está construyendo de forma muy homogénea y, en particular, en

los distritos periféricos, por lo que las oscilaciones de valor que se producen en el mercado, que en muchos casos son muy acusadas, son debidas fundamentalmente a la ubicación de las edificaciones dentro del distrito.

Los distritos en los que se concentra más este tipo de vivienda son por orden de importancia: Puente de Vallecas, Usera, Fuencarral, Carabanchel, Ciudad Lineal y San Blas.

La vivienda definida antigua se corresponde, en su práctica totalidad, con la construida en las décadas de los años 60 y 70, y tiene unas características y distribución espacial absolutamente coincidente con la vivienda «tipo» analizada en el apartado anterior.

Conclusiones

A modo de resumen procede indicar los siguientes rasgos fundamentales que caracterizan la vivienda colectiva madrileña:

- El 60%, con un total próximo a las 640.000 viviendas, gozan de unas características muy homogéneas tanto en tamaño como en antigüedad y calidad constructiva. Se mueven en los entornos de las viviendas pequeñas construidas en las décadas 60 y 70. Estas condiciones, que alcanzan a la gran mayoría de las viviendas en los distritos periféricos, son menos acusadas en los distritos centrales.

- Las viviendas de alta categoría, diferenciadas tanto por la superficie como por el tipo de construcción, contabilizan un máximo de 135.000 viviendas, y no alcanzan, por tanto, el 13% del total del parque inmobiliario.

Por último, en el extremo inferior se puede contabilizar hasta un 25%, con un total de 260.000 viviendas. Se trata de viviendas pequeñas de escasa calidad constructiva, y antigüedad media anterior a 1960. ■

Fernando de Aragón Amunarriz
Gerente Territorial de Madrid-Capital
Dirección General del CGCCT